

GESCHÄFTSBERICHT
GODEWIND
IMMOBILIEN AG
2019

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

ERTRAGSKENNZAHLEN	EINHEIT	2019	2018
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	in TEUR	40.766	712
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	in TEUR	22.998	577
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	in TEUR	214.321	10.756
EBITDA	in TEUR	12.444	-6.838
Konzernergebnis	in TEUR	187.762	10.128
FFO I	in TEUR	8.903	-3.769
FFO I je Aktie	in EUR	0,08	-0,04
EPRA-Ertrag	in TEUR	46.073	2.205
EPRA-Ertrag je Aktie	in EUR	0,43	0,03
Ergebnis je Aktie, unverwässert	in EUR	1,73	0,11
Ergebnis je Aktie, verwässert	in EUR	1,70	0,11
BILANZKENNZAHLEN			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.096.037	300.905
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	24.769	157.745
Bilanzsumme	in TEUR	1.132.443	503.054
Eigenkapital (inkl. nicht beherrschender Anteile)	in TEUR	582.931	397.251
Eigenkapitalquote	in %	51,48	78,97
Nettoverschuldung	in TEUR	486.440	-59.390
Net Loan-to-Value (Net LTV)	in %	44,4	-19,7
EPRA NAV	in TEUR	654.705	396.394
EPRA NAV je Aktie	in EUR	6,10	3,65
EPRA NNAV je Aktie	in EUR	5,38	3,62
AUSGEWÄHLTE PORTFOLIOKENNZAHLEN			
Immobilienwert nach IAS 40	in TEUR	1.096.037	300.905
Anzahl der Immobilien		10	4
Vermietbare Fläche	in m ²	293.406	96.655
Annualisierte „Topped-up“-Mieteinnahmen	in TEUR	41.576	13.657
Bruttoanfangsrendite	in %	3,79	4,54
EPRA-Leerstandsquote	in %	21,1	32,3
Loan-to-Value (LTV) des Portfolios	in %	46,6	29,1
WALT	in Jahren	5,2	4,2
Durchschnittsmiete	in EUR/m ²	15,27	15,98

UNSERE VISION

WIR HABEN DIE GODEWIND IMMOBILIEN AG ZU EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFTEN DEUTSCHLANDS ENTWICKELT. DABEI HABEN WIR UNS AUF DEN AUSBAU UNSERES PROFITABLEN UND WERTHALTIGEN PORTFOLIOS, BESTEHEND AUSSCHLIESSLICH AUS BÜRO-IMMOBILIEN, AN VIER DER TOP-SIEBEN-STANDORTE DEUTSCHLANDS KONZENTRIERT.

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	2
UNSER PORTFOLIO	4
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	10
KENNZAHLEN NACH EPRA	13
DIE GODEWIND-AKTIE	16
NACHHALTIGKEITSBERICHT	19
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	26
KONZERNABSCHLUSS	50
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	58
BESTÄTIGUNGSVERMERK	98
FINANZKALENDER/IMPRESSUM	



VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,*

zusammen mit der Vorlage des ersten Berichts über ein vollständiges Geschäftsjahr seit dem Börsengang im April 2018 können wir unseren Aktionären über einen weiteren herausragenden Erfolg der Gesellschaft in der kurzen und ereignisreichen Unternehmensgeschichte berichten.

Die Covivio X-Tend AG, eine mittelbare Tochter der Covivio S.A., Metz (Covivio), hat angekündigt, den Aktionären der Godewind Immobilien AG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für 100 Prozent des Grundkapitals von Godewind zu unterbreiten. Gemäß den angekündigten Bedingungen des Übernahmeangebots erhält jeder Aktionär 6,40 Euro pro Aktie in bar. Das entspricht einer Prämie von rund 60 Prozent gegenüber dem Ausgabekurs von 4,00 Euro beim Börsengang oder einem internen Zinsfuß (IRR) von 28,7 Prozent. Das Übernahmeangebot soll als Delisting-Angebot abgegeben werden. Verbunden mit umfangreichen Kostensynergien eröffnet sich damit die Möglichkeit, gemeinsam einen führenden europäischen Immobilienkonzern zu schaffen.

Das angekündigte Angebot von Covivio ist nicht nur Ausdruck der fortschreitenden Konsolidierung des Marktes für Gewerbeimmobilien in Deutschland. Es unterstreicht auch unsere erfolgreiche Arbeit der letzten zwei Jahre und die dadurch geschaffene Attraktivität unseres Unternehmens.

Nur rund 24 Monate nach dem operativen Start als reiner Büroimmobilien-Bestandsoptimierer sieht die Bilanz von Godewind zum Frühjahr 2020 wie folgt aus: notiert im Prime Standard, vertreten unter anderem im SDAX und im GEX Index der aktuell Top 26 unternehmergeführten Konzerne Deutschlands, Aufbau eines hochprofitablen Büroimmobilienportfolios von knapp 1,1 Milliarden Euro, Übernahmeangebot von Covivio und somit das erfolgreichste Blind-Pool IPO im europäischen Immobiliensektor. Unser Unternehmen wurde in kürzester Zeit von „null“ aufgebaut und hat sich bereits nach knapp zwei Jahren bestens positioniert. Auch als Teil von Covivio ist Godewind gut für die Zukunft gerüstet.

Es überrascht daher nicht, dass die Geschäftszahlen für 2019 ein starkes Signal in die Branche und an den Kapitalmarkt senden – sie zeigen, dass wir Godewind als einen der führenden börsennotierten Player im deutschen Büroimmobilienmarkt etabliert haben.

So konnten wir den Immobilienwert auf knapp 1,1 Milliarden Euro steigern – nach rund 300 Millionen Euro im Jahr 2018. Der EPRA NAV pro Aktie legte auf 6,10 Euro nach zuvor 3,65 Euro zu. Dies haben wir insbesondere mit der erfolgreichen Wertschöpfung unseres aktiven Asset-Managements erreicht. Die erfreuliche Geschäftsentwicklung gründet auf einem stabilen Fundament: Wir haben beim Erwerb ausschließlich auf Office-Objekte mit einem hohen Wertsteigerungspotenzial in besten Lagen gesetzt und gezielt einen hohen strategischen Büro-Leerstand von ursprünglich über 26 Prozent eingekauft. Nach diesen Gütekriterien haben wir bis zum Ende des Berichtszeitraums zehn Büroimmobilien erworben, die uns ein profitables Geschäftsjahr 2019 ermöglicht haben.

Gerade in Zeiten sinkender Ankaufsrenditen ist es für den nachhaltigen Erfolg wichtig, in der Lage zu sein, Immobilien aus eigener Kraft zu optimieren, um bislang verborgene Werte zu heben. Mit der erfolgreichen Umsetzung dieser „Manage-to-Core-Strategie“ haben wir ein attraktives reines Office-Portfolio aufgebaut – ein Alleinstellungsmerkmal unter den börsennotierten deutschen Immobiliengesellschaften.

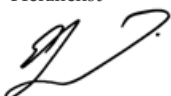
Mit dieser klaren Entwicklungsstrategie haben wir den bewusst eingekauften Büro-Leerstand innerhalb weniger Monate auf unter 10 Prozent reduziert und damit unsere ambitionierten Ziele übertroffen. Unser aktives Asset-Management spielte bei der Leerstandsreduktion in Verbindung mit Mietanpassungen und der Verlängerung von bestehenden Mietverträgen eine entscheidende Rolle. So wurden im abgelaufenen Jahr für über 42.000 m² neue Mietverträge abgeschlossen und bestehende Mietverträge von über 37.000 m² verlängert – zu attraktiven Konditionen. Das spiegelt sich auch in den Funds from Operations (FFO) wider, die im Geschäftsjahr 2019 rund 8,9 Mio. Euro erreichten. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass die Erträge aus den im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Immobilien nur zeitanteilig in die Geschäftszahlen eingeflossen sind.

Zugleich steht unser Unternehmen auf einer stabilen finanziellen Basis. Mit einem Net Loan-to-Value von rund 44,4 Prozent zum Jahresende 2019 verfügen wir über die notwendige Flexibilität zum weiteren Ausbau unseres Portfolios. Die Refinanzierungskosten sind mit einem Durchschnittszinssatz von 1,21 Prozent äußerst niedrig.

Auch der Kapitalmarkt hat die positive Geschäftsentwicklung und die exzellenten Perspektiven zunehmend honoriert. Mit einem Kursplus von 64 Prozent gehört Godewind zu den erfolgreichsten Immobilienaktien des letzten Jahres. Zudem lag der Kurs zum Jahresende mit 4,74 Euro fast 20 Prozent oberhalb des Ausgabekurses von 4,00 Euro beim Börsengang. Nach der Veröffentlichung des beabsichtigten Übernahmeangebots am 13. Februar dieses Jahres ist der Kurs weiter auf 6,40 Euro angestiegen.

An dieser Erfolgsstory haben unsere Mitarbeiter maßgeblichen Anteil. Mit ihrem Engagement und ihrer Expertise haben sie Godewind „in Rekordzeit“ zu einer der führenden deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften entwickelt. Deshalb ein sehr herzliches Dankeschön an alle unsere Mitarbeiter. Nicht zuletzt bedanken wir uns aber auch bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Unterstützung – ohne Sie hätten wir Godewind nicht zum Erfolg führen können.

Herzlichst



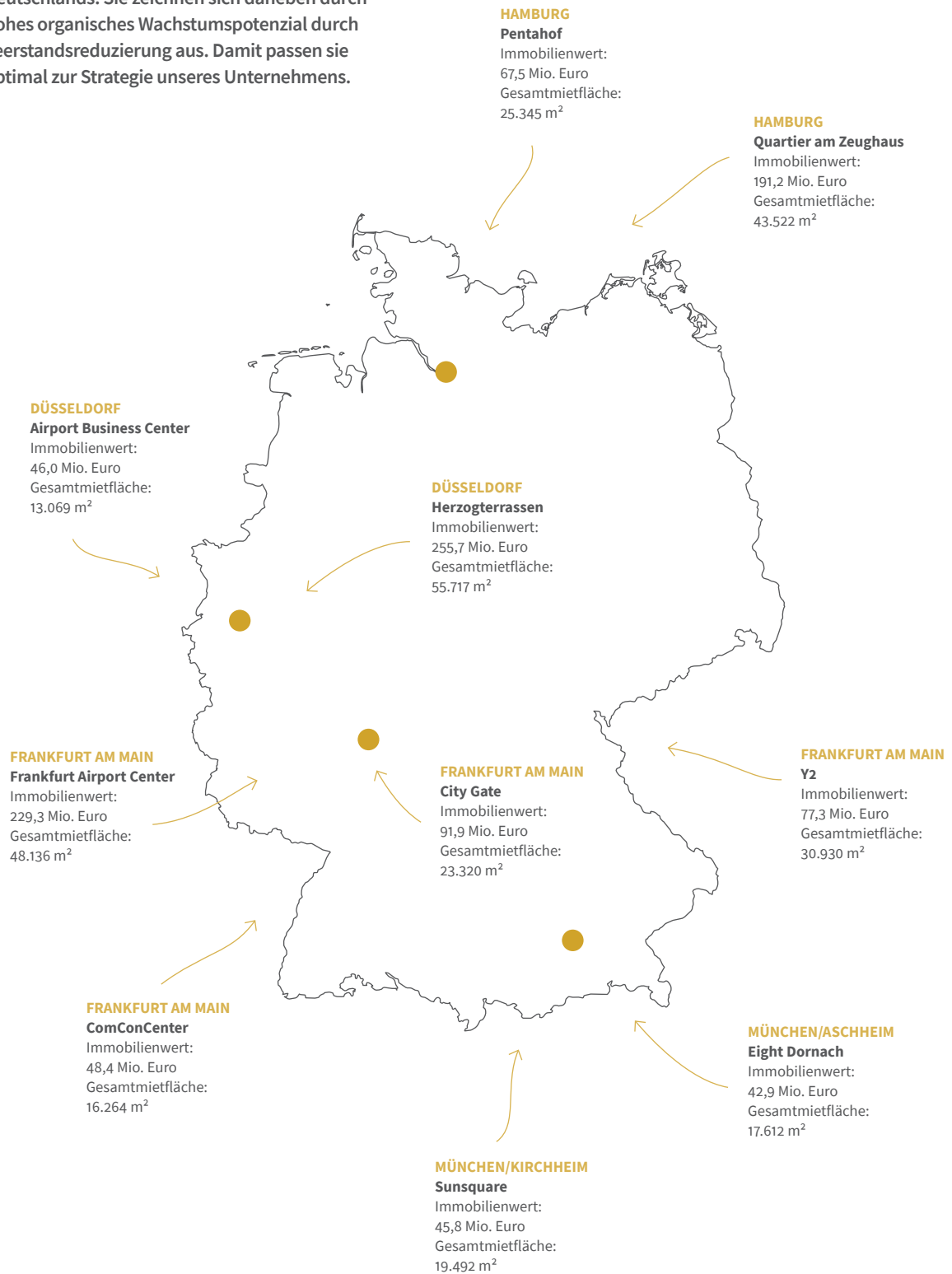
Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

UNSER PORTFOLIO

Unsere Büroimmobilien befinden sich in attraktiven Lagen der Wachstumsmetropolen Deutschlands. Sie zeichnen sich daneben durch hohes organisches Wachstumspotenzial durch Leerstandsreduzierung aus. Damit passen sie optimal zur Strategie unseres Unternehmens.



DÜSSELDORF HERZOGTERRASSEN

Die Herzogterrassen befinden sich direkt in der Düsseldorfer Innenstadt, 500 m von der Königsallee entfernt. Das ehemalige Hauptquartier der WestLB ist jetzt ein Asset mit vielen Mietern und sehr flexiblen Büroflächen, die sich insbesondere für Mieter aus dem Finanz- und Dienstleistungssektor eignen. Zudem besteht eine erstklassige Anbindung an die Infrastruktur. Auch ökologisch setzen die Herzogterrassen Maßstäbe mit 100 Prozent grüner Stromversorgung seit Juli 2019.

Herzogterrassen, Düsseldorf

	31.12.2019 (Status quo)	15.4.2019 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	0,0%	40,1%
Mieteinnahmen	12,6 Mio. Euro	6,7 Mio. Euro
WALT	10,9 Jahre	6,4 Jahre



Airport Business Center, Düsseldorf

	31.12.2019 (Status quo)	30.11.2018 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	5,4%	16,3%
Annualisierte Mieteinnahmen	2,1 Mio. Euro	1,8 Mio. Euro
WALT	3,8 Jahre	3,9 Jahre

Das Airport Business Center befindet sich direkt an der Autobahn 52 und verfügt über eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz und den Flughafen Düsseldorf. Die Flughafenwirtschaft hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt, was sich in stetig steigenden Spitzenmieten widerspiegelt.

AIRPORT BUSINESS CENTER DÜSSELDORF

FRANKFURT AM MAIN CITY GATE

Der als City Gate bekannte Bürokomplex mit 28 Stockwerken befindet sich am Nibelungenplatz im Frankfurter Nordend. Mit flexiblen Flächen und einer guten Verkehrsanbindung ist das Gebäude für verschiedenste Mieter geeignet. Zuletzt wurde der Bürotower im Jahr 2018 umfassend modernisiert. Im gleichen Jahr erhielt das City Gate zudem die Nachhaltigkeitszertifizierung „sehr gut“ für erstklassige Green Buildings durch BREEAM.

City Gate, Frankfurt

	31.12.2019 (Status quo)	1.9.2019 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	9,2%	9,2%
Annualisierte Mieteinnahmen	3,9 Mio. Euro	3,8 Mio. Euro
WALT	6,6 Jahre	6,7 Jahre



Der Bezirk Niederrad hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Bürostandort in Frankfurt entwickelt. Die Nachfrage nach Büroflächen an diesem strategisch attraktiven Standort zwischen dem Flughafen und der Innenstadt ist stetig gestiegen. Namhafte Konzerne haben sich hier niedergelassen, sodass die hohen Leerstandsdaten inzwischen der Vergangenheit angehören.

ComConCenter, Frankfurt

	31.12.2019 (Status quo)	31.10.2018 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	2,8%	10,7%
Annualisierte Mieteinnahmen	2,3 Mio. Euro	2,0 Mio. Euro
WALT	5,9 Jahre	3,1 Jahre

COMCONCENTER FRANKFURT AM MAIN

FRANKFURT AM MAIN FRANKFURT AIRPORT CENTER

Das Frankfurt Airport Center ist ein einzigartiges Asset mit einer direkten Verbindung zum Terminal 1 des Frankfurter Flughafens. Zudem bestehen hervorragende Anbindungen an das Autobahn- und Eisenbahnnetz. Dies spiegelt sich in stetig steigenden Spitzenmieten wider. Gleichzeitig ist das FAC ein ökologisch zertifizierter Bürokomplex mit der Auszeichnung PLATINUM LEED.

Frankfurt Airport Center, Frankfurt

	31.12.2019 (Status quo)	28.12.2018 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	3,8%	18,4%
Annualisierte Mieteinnahmen	11,3 Mio. Euro	10,0 Mio. Euro
WALT	7,5 Jahre	6,1 Jahre



Das Y2 befindet sich im sogenannten Merton-Viertel in Frankfurt und profitiert von hervorragenden Verbindungen in die Frankfurter Innenstadt. Die U-Bahn-Station befindet sich unweit des Gebäudes. Das Asset ist sehr flexibel und kann auch kleinteilig vermietet oder als Großraumobjekt genutzt werden.

Y2, Frankfurt

	31.12.2019 (Status quo)	13.2.2019 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	22,9%	32,2%
Annualisierte Mieteinnahmen	3,4 Mio. Euro	2,7 Mio. Euro
WALT	11,2 Jahre	5,5 Jahre

Y2

FRANKFURT AM MAIN

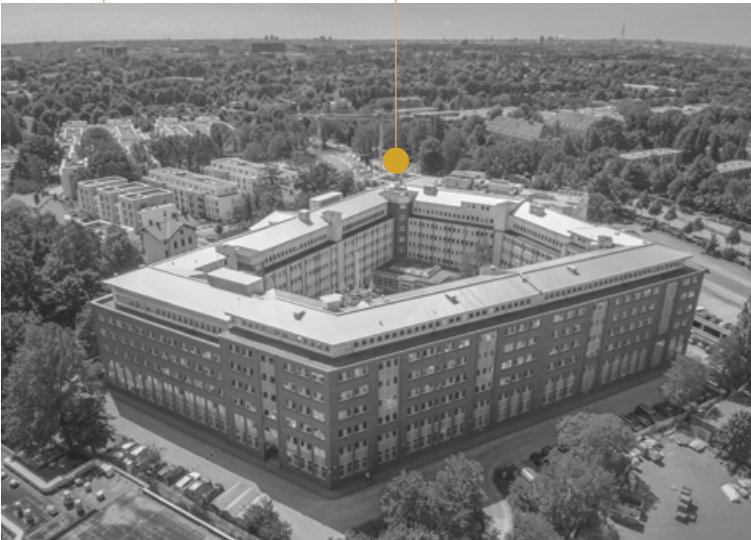
HAMBURG

PENTAHOF

Pentahof, Hamburg

	31.12.2019 (Status quo)	31.1.2019 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	0,0%	0,0%
Annualisierte Mieteinnahmen	3,0 Mio. Euro	3,0 Mio. Euro
WALT	3,9 Jahre	4,8 Jahre

Der Pentahof liegt im Hamburger Stadtteil Fuhlsbüttel und profitiert von den hervorragenden Verbindungen sowohl zur Autobahn 7 als auch zum nahe gelegenen Hamburger Flughafen. Das Asset ist sehr flexibel und kann als Multi- oder Single-Tenant-Immobilie verwendet werden.



Das Quartier am Zeughaus befindet sich in Hamburg-Eppendorf, einem der bekanntesten und begehrtesten Quartiere in Hamburg mit steigenden Mieten und einem attraktiven Mietermix. Das Asset bietet hochwertige Büros und ist in Bezug auf die Nutzung sehr flexibel. Die letzte grundlegende Modernisierung fand im Jahr 2008 statt.

Quartier am Zeughaus, Hamburg

	31.12.2019 (Status quo)	30.4.2019 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	3,4%	9,5%
Annualisierte Mieteinnahmen	8,1 Mio. Euro	7,3 Mio. Euro
WALT	3,5 Jahre	3,3 Jahre

QUARTIER AM ZEUGHAUS

HAMBURG

MÜNCHEN

SUNSQUARE

Der Bürokomplex Sunsquare befindet sich in Kirchheim-Heimstetten, im florierenden Umland von München. Die Nähe zu München und die optimale Infrastruktur mit einer S-Bahn-Haltestelle direkt vor der Tür haben viele namhafte Unternehmen dazu gebracht, sich in unmittelbarer Nähe niederzulassen. Das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Entwicklung zusätzlicher Mietflächen.

Sunsquare, München

	31.12.2019 (Status quo)	15.12.2018 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	50,2%	67,6%
Annualisierte Mieteinnahmen	1,3 Mio. Euro	0,8 Mio. Euro
WALT	5,4 Jahre	3,7 Jahre



Eight Dornach, München

	31.12.2019 (Status quo)	31.1.2019 (Kaufdatum)
Büro-Leerstand	25,3%	50,3%
Annualisierte Mieteinnahmen	1,9 Mio. Euro	1,1 Mio. Euro
WALT	3,8 Jahre	4,2 Jahre

Das Eight Dornach liegt im sogenannten Business Park ExpoGate München-Dornach direkt an der Münchner Stadtgrenze. Die Immobilie verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie zum Münchner Messegelände. Das Eight Dornach kann flexibel sowohl für kleinere Mieteinheiten als auch für große Mieter oder eine Kombination aus beidem genutzt werden.

EIGHT DORNACH

MÜNCHEN

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung kontinuierlich überwacht, ihn bei allen für das Unternehmen wichtigen Belangen beraten und sich fortlaufend von der Recht-, Ordnungs- und Zweckmäßigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung überzeugt. Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand in alle Entscheidungen von zentraler Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden gewesen und informiert worden. Insbesondere unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Godewind-Konzerns. Die Berichterstattung bezog sich auch auf das Risikomanagement- und Früherkennungssystem der Gesellschaft sowie Compliance und das Finanzmanagement des Vorstands.

Auf Basis der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung, zentrale Entscheidungen und Vorgänge sowie die Planungen ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ist im Dialog mit dem Vorstand abgestimmt worden. Die Berichterstattung enthielt, sofern erforderlich, auch Angaben über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklungen von früher berichteten Zielen bzw. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung (Follow-up-Reporting). Soweit nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands über zustimmungspflichtige Geschäfte zu befinden war, wie etwa im Falle von Kapitalmaßnahmen oder Erwerb von Immobilien bzw. Beteiligungen, hat der Aufsichtsrat diesen Geschäftsvorgängen nach eingehender Prüfung zugestimmt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus mit dem Vorstand und insbesondere dem Vorstandsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt und informierte sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden über die Inhalte und Ergebnisse des Austausches stets zeitnah, spätestens auf der nächsten Sitzung, informiert.

Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich keine Anhaltspunkte für Interessenskonflikte von Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum sechsmal getagt. Bei allen Sitzungen war der Aufsichtsrat jeweils vollständig anwesend.

In der Sitzung am 5. März 2019 hat sich der Aufsichtsrat zunächst mit dem Update zum Business-Plan 2019 beschäftigt. Dieses Update war erforderlich, weil nach der im November 2018 vorgelegten Planung für das Geschäftsjahr 2019 die Gesellschaft im Dezember 2018/Januar 2019 noch fünf weitere Objekte gekauft hat. Der Vorstand erläuterte auch die vorgesehenen Capex-Maßnahmen und die Mieterausbauten. Weiter stellte der Vorstand einige anstehende Abschlüsse größerer Mietverträge vor. Der Aufsichtsrat billigte einstimmig das Update zum Business-Plan 2019.

Weiter behandelte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung die Tantieme der beiden Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2018. Das Erfolgsziel für den Vorstand bestand darin, bis zum 31. Dezember 2018 Kaufverträge über Immobilien mit einem Gesamtvolumen von mindestens 600 Millionen Euro abzuschließen. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass dieses Erfolgsziel zu 96 Prozent erreicht worden sei. Dem Vorstandsvorsitzenden Stavros Efremidis wurde eine Tantieme von 288.000 Euro gewährt; Herr Ralf Struckmeyer erhielt 153.600 Euro.

Schließlich billigte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung den Abschluss von Leihverträgen über Kunstwerke für die Büros der Gesellschaft in Berlin und Frankfurt am Main zwischen der Gesellschaft als Entleiher und einer Gesellschaft von Herrn Stavros Efremidis als Verleiher.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 4. April 2019 erläuterten die anwesenden Wirtschaftsprüfer Yaman Pürsün und Lorena Theuerkorn von der KPMG AG die Prüfungsschwerpunkte. Sie wiesen darauf hin, dass das Testat für den Konzernabschluss 2018 noch nicht erteilt werden könne, weil für zwei Objekte noch Bewertungsfragen zu klären seien. Das Testat für den Einzelabschluss lag vor. Der Aufsichtsrat billigte ihn nach Diskussion. Der Vorsitzende stellte fest, dass der Einzelabschluss damit festgestellt sei. Über die Billigung des Konzernabschlusses solle in einer weiteren Sitzung des Aufsichtsrats am 9. April 2019 entschieden werden.

In dieser Sitzung erläuterte der Finanzvorstand Ralf Struckmeyer weiter die geplante Refinanzierung bzw. Finanzierung folgender Objekte:

- Y2, Frankfurt am Main
- Sunsquare, Kirchheim b. München
- Eight Dornach, Aschheim
- Herzogterrassen, Düsseldorf
- Quartier am Zeughaus, Hamburg

Der Aufsichtsrat stimmte nach Diskussion dem Abschluss dieser Darlehensverträge zu den vorgelegten Bedingungen einstimmig zu.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 9. April 2019, die als Telefonkonferenz abgehalten wurde, stellte der Aufsichtsrat fest, dass das Testat der KPMG AG zum Konzernabschluss 2018 inzwischen vorliege. Daraufhin wurde der Konzernabschluss einstimmig gebilligt.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 12. Juni 2019, die als Telefonkonferenz stattfand, behandelte der Aufsichtsrat den Entwurf der Tagesordnung für die auf den 6. August 2019 anberaumte ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft. Die vorgesehenen Kapitalmaßnahmen wurden erläutert. Weiter wurde die Frage erörtert, welche Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 vorgeschlagen werden solle. Die Angebote der beiden Gesellschaften, die in die engere Wahl gekommen waren, wurden gegenübergestellt und diskutiert. Der Aufsichtsrat entschied schließlich einstimmig, der Hauptversammlung die Wahl der Ebner Stolz GmbH & Co. KG vorzuschlagen. Auch die übrigen Punkte der Tagesordnung billigte der Aufsichtsrat einstimmig.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 6. August 2019, die im Anschluss an die an diesem Tag abgehaltene ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft stattfand, nahm der Aufsichtsrat zunächst einen Rückblick auf die Hauptversammlung vor. Die Mitglieder des Gremiums zeigten sich mit dem Verlauf sehr zufrieden. Hervorgehoben wurde, dass keine Widersprüche zu Protokoll des Notars eingelegt wurden.

In dieser Sitzung wurde weiter das Programm für die einjährige variable Vergütung des Vorstands und die konkrete Ausgestaltung dieses Programms für das Geschäftsjahr 2019 besprochen. Der Aufsichtsrat stimmte den entsprechenden Beschlussvorschlägen einstimmig zu. Bestandteil der Sitzung war auch eine Diskussion über die laufenden Mietvertragsverhandlungen mit WeWork mit dem Ergebnis die Verhandlungen weiter fortzuführen mit dem Ziel den Mietvertrag in dem Monat abzuschließen.

An der Sitzung des Aufsichtsrats vom 27. November 2019 nahmen zu TOP 7 (Prüfung des Jahresabschlusses 2019) die Wirtschaftsprüfer Olaf Sackewitz und Florian Riedl von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG teil. Sie erläuterten unter Vorlage eines Handouts ihre Prüfungsschwerpunkte und beantworteten Fragen aus dem Kreis des Aufsichtsrats.

In dieser Sitzung wurden auch die finanziellen Probleme der WeWork Company erörtert, die über eine deutsche Tochtergesellschaft größere Flächen im Objekt Herzogterrassen in Düsseldorf gemietet hat. Der Vorstand erläuterte das umfangreiche finanzielle Engagement des japanischen WeWork-Aktionärs Softbank. Dadurch betrage WeWorks Liquidität ca. 6,5 Milliarden US-Dollar und somit werde die Fortführung und die geplante Restrukturierung mit dem Ziel, die Profitabilität zu erreichen, ermöglicht. Der Aufsichtsrat bestätigte die Einschätzung des Vorstands, dass es richtig gewesen sei, den Mietvertrag mit WeWork abzuschließen.

Weiter stellte der Finanzvorstand Ralf Struckmeyer die vorläufige Planung für das Geschäftsjahr 2020 vor. Nach Diskussion billigte der Aufsichtsrat einstimmig diese Planung.

Der Vorstand erläuterte in dieser Sitzung seinen Vorschlag, mit der Durchführung der Internen Revision einen fremden Dritten zu beauftragen. Der Aufsichtsrat stimmte diesem Vorschlag einstimmig zu.

Weiter stellte der Vorstand die Konditionen für die geplante Umfinanzierung des Objekts Frankfurt Airport Center vor und erläuterte sie. Nach Diskussion stimmte der Aufsichtsrat einstimmig zu.

Schließlich setzte sich der Aufsichtsrat mit einem Bußgeld auseinander, welches die BaFin im Zusammenhang mit kapitalmarktrechtlichen Veröffentlichungspflichten gegen die Gesellschaft verhängt hatte. Der Vorstand erläuterte dem Aufsichtsrat die Hintergründe sowie die diesbezüglich bereits zuvor getroffenen Vorkehrungen und die in der Folge ergriffenen weiteren Maßnahmen. Mit Blick auf das weitere Vorgehen ist der Aufsichtsrat vor diesem Hintergrund und nach Hinzuziehung eines externen Rechtsberaters im November 2019 zu der Einschätzung gelangt, dass der Vorstand der Gesellschaft alle gebotenen und zweckmäßigen Maßnahmen ergriffen hatte und die dahingehenden Bemühungen in Folge des Geschehens nochmals intensiviert wurden, um in Zukunft derartige Verstöße zu vermeiden. Der Aufsichtsrat wird die Umsetzung der ergriffenen Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand weiter überwachen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 ferner diverse Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, unter anderem betreffend Zustimmungen zu Investitionsentscheidungen und zur Annahme von Darlehen. Dies umfasste unter anderen die Akquisitionen der Objekte Herzogterrassen, Düsseldorf und City Gate, Frankfurt am Main. Darüber hinaus entschied der Aufsichtsrat im Umlauf über die Darlehensaufnahmen für die Objekte Y2, Frankfurt am Main, Sunsquare, Kirchheim b. München, Eight Dornach, Aschheim, Herzogterrassen, Düsseldorf, Zeughaus, Hamburg, City Gate, Frankfurt am Main und eine Zwischenfinanzierung sowie die Refinanzierung des Objektes Frankfurt Airport Center. Im Umlauf wurde auch der Abschluss und die damit einhergehenden Investitionsmaßnahmen des Mietvertrages mit WeWork vom Aufsichtsrat beschlossen.

Keine Aufsichtsratsausschüsse

Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner Besetzung mit drei Personen darauf verzichtet, Ausschüsse zu bilden. Daher ist insoweit nichts zu berichten.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat für die Godewind Immobilien AG hohe Priorität. Informationen zur Corporate Governance finden sich auch im Kapitel „Corporate Governance“ des Konzernlageberichts im Geschäftsbericht 2019. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 27. Dezember 2019 eine Entsprechenserklärung abgegeben, die – zusammen mit der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB – den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht wurde. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist auch im Geschäftsbericht 2019 wiedergegeben.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Die von der Hauptversammlung am 6. August 2019 zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 bestellte Ebner Stolz GmbH & Co. KG hat den Jahresabschluss der Godewind Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Abschlussunterlagen (Jahresabschluss und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019) sowie die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt. Diese Dokumente wurden eingehend geprüft. Der Aufsichtsrat hat in der telefonischen AR-Sitzung vom 20. März 2020, in der die Abschlussprüfer anwesend waren, die genannten Unterlagen umfassend diskutiert und beide Abschlüsse gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist damit festgestellt.

Frankfurt am Main, den 20. März 2020

Dr. Bertrand Malmendier

Vorsitzender des Aufsichtsrats

KENNZAHLEN NACH EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation, die die Interessen der europäischen kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmen vertritt. Der 1999 gegründete Verband mit Sitz in Brüssel hat Empfehlungen ausgesprochen, wie Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen sollen. Das Ziel ist eine konsistente und transparente Finanzberichterstattung, die zu einer besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften beiträgt. Damit hat die EPRA einen Rahmen für die standardisierte Berichterstattung über IFRS hinaus geschaffen, mit dem die immobilienwirtschaftlichen Besonderheiten herausgestellt werden. Godewind ist im Dezember 2018 der Organisation beigetreten und hat sich zum Ziel gesetzt, alle Auflagen für die regulatorischen und berichtspflichtigen Kennzahlen umzusetzen. Bei der Berechnung der Kennzahlen werden die „Best Practice Recommendations“ der EPRA in ihrer aktuellen Version verwendet.

Für das Geschäftsjahr 2019 ergeben sich folgende Kennzahlen:

ÜBERSICHT DER EPRA-KENNZAHLEN

	31.12.2019	31.12.2018
EPRA NAV in TEUR	654.705	396.394
EPRA NAV je Aktie in EUR	6,10	3,65
EPRA NNNAV in TEUR	576.706	392.803
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	2,8	3,2
EPRA „Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	3,3	3,3
EPRA-Leerstandsquote in %	21,1	32,3

	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-Ertrag in TEUR	46.073	2.205
EPRA-Ertrag je Aktie in EUR	0,43	0,03
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	62,1	1.361,1
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	50,3	1.361,1

EPRA-ERTRAG

Der EPRA-Ertrag ist eine Methode zur Berechnung des Betriebsergebnisses einer Immobiliengesellschaft, die ihre Einnahmen zum Großteil aus der Bewirtschaftung von Immobilien erzielt. Die Basis für die Berechnung ist das IFRS-Ergebnis vor Minderheiten, das um einige nach EPRA definierte Positionen bereinigt wird. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, werden insbesondere Fair-Value-Gewinne, Immobilienverkäufe und nicht immobilien-spezifische Ein- sowie Ausgaben herausgerechnet und um Minderheiten angepasst. Des Weiteren werden Einmal-effekte sowie zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge aus dem EPRA-Ertrag nicht herausgerechnet.

EPRA-ERTRAG

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Konzernergebnis	187.762	10.128
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-214.321	-10.756
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	74.407	3.591
Ergebnis aus nicht beherrschenden Anteilen	-1.775	-758
EPRA-Ertrag	46.073	2.205
Durchschnittliche Anzahl der Aktien in Tausend	107.307	86.655
EPRA-Ertrag je Aktie in EUR	0,43	0,03

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)

Der EPRA NAV ist eine Kennzahl zur Ermittlung des tatsächlichen Substanzwertes einer Immobiliengesellschaft mit einem langfristig orientierten Geschäftsmodell. Der EPRA NAV entspricht einem Nettoinventarwert nach Ansatz der Immobilie mit dem beizulegenden Zeitwert. Bestimmte Positionen, die sich bei langfristiger Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren, werden im EPRA NAV bereinigt. Die Kennzahl wird daher auf der Annahme basierend berechnet, dass sich die Immobilien im langfristigen Besitz der Gesellschaft befinden und nicht zeitnah verkauft werden. Herausgerechnet werden daher passive latente Steuern auf Neubewertungen der gehaltenen Immobilien. Zudem werden Finanzinstrumente, die bis zur Endfälligkeit gehalten werden, nicht berücksichtigt.

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital der Anteilseigner der Godewind Immobilien AG (unverwässert)	576.706	392.803
Passive latente Steuern auf Immobilien	77.998	3.591
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	654.705	396.394
Anzahl der Aktien in Tausend	107.250	108.509
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie in EUR	6,10	3,65

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNNAV)

Der EPRA NNNAV basiert auf der gleichen Berechnungsmethode wie der EPRA NAV. Die Kennzahl umfasst jedoch den Zeitwert der passiven latenten Steuern, Verbindlichkeiten und Finanzierungsinstrumente. Der EPRA NNNAV kann als stichtagsbezogener Substanzwert einer Immobiliengesellschaft betrachtet werden, sodass die aktuellen Marktwerte für Vermögen und Schulden für die Berechnung herangezogen werden.

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNNAV)

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	654.705	396.394
Latente Steuern	-77.998	-3.591
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)	576.707	392.803
Anzahl der Aktien in Tausend	107.250	108.509
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV) je Aktie in EUR	5,38	3,62

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) stellt die Rendite auf Basis jährlicher Mieterträge dar. Bei dieser Kennzahl werden die nicht umlegbaren Betriebskosten, wie z. B. Erbbauzinsen, Servicegebühren etc., geteilt durch den Bruttomarktwert des Portfolios inklusive aller Transaktionskosten, abgezogen.

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY)

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.096.037	300.905
Nettomarktwert des Immobilienportfolios	1.096.037	300.905
Transaktionskosten	36.596	6.640
Bruttomarktwert des Immobilienportfolios	1.132.633	307.545
Annualisierte Mieterinnahmen	36.658	13.600
Nicht umlagefähige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	-4.563	-3.647
Annualisierte Nettomieteinnahmen	32.095	9.953
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten oder sonstige Mietanreize	4.918	56
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteinnahmen	37.013	10.009
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	2,8	3,2
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	3,3	3,3

EPRA-LEERSTAND

Die Berechnung der EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leer stehenden Immobilien zur geschätzten Marktmiete des Portfolios. Die Kennzahl ermöglicht eine Aussage über den wirtschaftlichen Leerstand eines Portfolios.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Marktmiete für Leerstand	12.439	6.459
Marktmiete gesamt	58.956	20.028
EPRA-Leerstandsquote in %	21,1	32,3

EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquote ist das Verhältnis der Summe aus operativen und administrativen Aufwendungen zur Miete. Mit dieser Kennzahl wird die sich daraus ergebende relative Belastung der Mieteinnahmen durch den Aufwand der gesamten Immobilienplattform zwischen verschiedenen Immobiliengesellschaften vergleichbar. Die in der EPRA-Kostenquote ausgewiesenen relevanten operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren bzw. nicht weiterbelastbaren Aufwendungen der Bewirtschaftung des Immobilienbestands ohne Buchwertänderungen, Sonderabschreibungen wie beispielsweise den Goodwill, Fremdkapitalkosten und Steueraufwand. Das beinhaltet auch Einmaleffekte und nicht nachhaltige Kosten.

EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	17.768	135
Personalaufwand	6.710	4.115
Planmäßige Abschreibungen	809	23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.105	3.350
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-9.218	-152
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-849	-12
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-261	0
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	19.064	7.459
Direkte Leerstandskosten	-3.631	0
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	15.433	7.459
Mieterlöse	30.690	548
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	62,1	1.361,1
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	50,3	1.361,1

DIE GODEWIND-AKTIE

DAS BÖRSENAHR 2019

Das Jahr 2019 war an den Börsen von weltweiten politischen und wirtschaftlichen Risiken geprägt. Insbesondere der schwelende Handelskonflikt zwischen den beiden größten Volkswirtschaften USA und China sorgte für Verunsicherung. Gleichzeitig sanken die Zinsen in Europa weiter und notierten teilweise im negativen Bereich. Die zehnjährige Bundesanleihe beendete das Jahr mit einer Rendite von $-0,187$ Prozent, nachdem die Rendite Anfang 2019 noch bei $0,171$ Prozent lag. Im Jahresverlauf war die Rendite auf ein Minimum von $-0,715$ Prozent gefallen. Erstmals wiesen alle Bundesanleihen bis hin zu 30 Jahren Laufzeit negative Renditen auf. Ein Grund dafür ist die nach wie vor expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die auch die internationalen Aktienkurse weiter steigen ließ. Regelmäßig aufkeimende Sorgen vor dem Brexit bremsen die positive Kursentwicklung an den Aktienmärkten nur kurzzeitig. Der Dow Jones und S&P 500 erzielten mehrfach neue Allzeithochstände.

Auch der Deutsche Aktienindex (DAX) konnte im Jahresverlauf $25,5$ Prozent zulegen und schloss mit 13.249 Punkten knapp unter dem Allzeithoch. Seinen Tiefststand erreichte der DAX gleich zu Jahresbeginn am 2. Januar mit $10.386,97$ Punkten und seinen Jahreshöchststand am 16. Dezember mit $13.425,85$ Punkten. Damit entwickelte sich der DAX deutlich besser als im Vorjahr, als er noch rund 18 Prozent einbüßte. Entgegen den US-Aktienmärkten erreichte der DAX unter anderem aufgrund spezifischer europäischer Belastungsfaktoren erst zu Beginn des Jahres 2020 einen neuen Rekordstand. Die internationalen Handelskonflikte und der Brexit betreffen insbesondere die stark exportorientierte deutsche Wirtschaft. Zudem spielen Technologiewerte, die an den Börsen besonders stark nachgefragt waren, am deutschen Aktienmarkt eine vergleichsweise kleine Rolle.

DIE ENTWICKLUNG DER GODEWIND-AKTIE

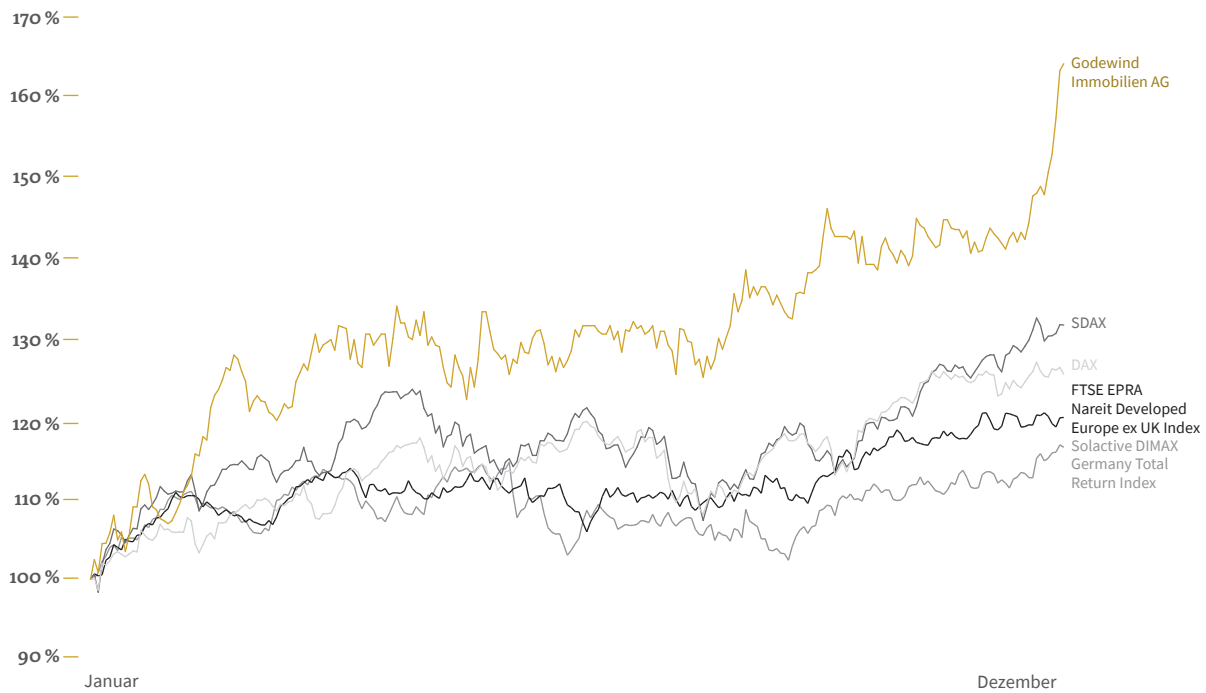
In diesem spannungsreichen Umfeld entwickelte sich die Aktie der Godewind Immobilien AG besonders gut. Die Aktie startete in das Jahr 2019 mit einem Schlusskurs von $2,96$ Euro. Im Verlauf des ersten Handelstages wurde zugleich der Jahrestiefstkurs mit $2,90$ Euro erreicht. Der Kurs der Godewind-Aktie legte vor dem Hintergrund des erfolgreichen Ausbaus des Büroimmobilienportfolios über das gesamte Jahr 2019 deutlich zu. Signifikante Fortschritte bei der Reduzierung des Leerstands sowie bei der Steigerung der Mieteinnahmen unterstützten die positive Entwicklung der Aktie. Der Jahreshöchstkurs wurde am 27. Dezember, dem vorletzten Handelstag des Jahres, mit $4,82$ Euro erreicht. Zum Jahresende schloss die Aktie am 30. Dezember mit einem Kurs von $4,74$ Euro. Das entspricht einem Plus auf Jahressicht von $60,1$ Prozent. Die Marktkapitalisierung zum Jahresende betrug $515,5$ Millionen Euro.

Vom 2. Januar bis zum 30. Dezember 2019 wurden pro Tag durchschnittlich 223.323 Aktien der Gesellschaft an den nationalen und internationalen Börsenplätzen gehandelt. Davon entfielen auf die Handelsplattform XETRA der Deutsche Börse AG im Durchschnitt 75.162 Aktien pro Tag und auf die sogenannten Darkpools, also Londoner OTC-Plattformen, durchschnittlich 148.161 Aktien pro Tag.

Mit der Ankündigung der Covivio X-Tend AG, einer mittelbaren Tochter der Covivio S.A. (Covivio), vom 13. Februar 2020, den Aktionären der Godewind Immobilien AG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für 100 Prozent des Grundkapitals von Godewind unterbreiten zu wollen, stieg der Aktienkurs auf den avisierten Angebotspreis von $6,40$ Euro. Damit hat die Aktie seit dem Börsengang im April 2018 zu einem Ausgabepreis von $4,00$ Euro je Aktie um 60 Prozent an Wert zugelegt.

Am 4. März 2020 gab die Deutsche Börse bekannt, dass die Godewind-Aktie zum 23. März 2020 in den SDAX aufgenommen werde.

DIE GODEWIND-AKTIE 2019



AKTIONÄRSSTRUKTUR

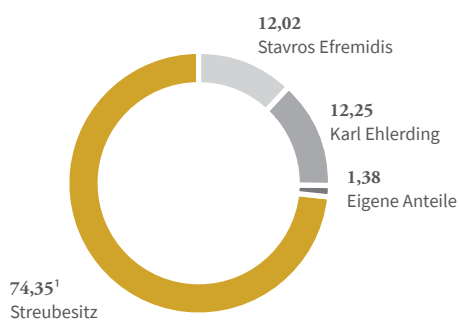
Die Aktie verfügte zum Stichtag über einen hohen Streubesitz von 74,35 Prozent. Damit besteht eine gute Basis für den liquiden Handel der Aktie. Insgesamt belief sich die Zahl der am 31. Dezember 2019 ausstehenden Aktien auf 108.750.000 Stück. Die weiteren Anteile verteilen sich im Wesentlichen auf drei Parteien: Stavros Efremidis besitzt als CEO der Gesellschaft 12,02 Prozent der Aktien. Der Aufsichtsrat Karl Ehlerding hält 12,25 Prozent und 1,38 Prozent der Aktien sind als eigene Aktien im Besitz der Godewind Immobilien AG.

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG 2019

Am 6. August 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Frankfurt statt. Die Aktionäre stimmten bei einer Präsenz von 70,09 Prozent mit deutlicher Mehrheit für alle Beschlussvorschläge. Dabei wurden unter anderem diverse genehmigte und bedingte Kapitalien sowie eine neue Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen und ein neuer Abschlussprüfer gewählt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31.12.2019

IN %



AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMME

Godewind hatte am 13. Dezember 2018 bekanntgegeben, ab dem 14. Dezember 2018 bis spätestens zum 29. März 2019 bis zu 1,5 Millionen eigene Aktien zurückzukaufen. Das Aktienrückkaufprogramm wurde am 20. Februar 2019 beendet. Insgesamt hat die Gesellschaft 1,5 Millionen Aktien zu einem Durchschnittskurs von 3,23 Euro erworben. Die Rückkäufe fanden ausschließlich über die Börse im elektronischen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA) statt. Die Grundlage der Entscheidung bildete eine Ermächtigung, die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 erteilt worden war.

¹ Inklusiv der Beteiligungen von Kapitalsammelstellen wie z. B. Deutsche Asset Management GmbH, Pelham Capital Ltd, Morgan Stanley & Co. u. a. Ohne Berücksichtigung von Finanz- oder sonstigen Instrumenten nach §§ 38, 39 WpHG.

Am 14. Januar 2020 hat Godewind bekanntgegeben, dass ab dem 16. Januar 2020 bis längstens zum 30. April 2020 in einem zweiten Aktienrückkaufprogramm bis zu 1.762.500 Aktien zurückgekauft werden sollen. Bis zum 13. Februar 2020 hat die Gesellschaft 362.691 Aktien zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 5,22 Euro erworben. An diesem Tag beschloss der Vorstand, das Aktienrückkaufprogramm mit sofortiger Wirkung zu beenden. Die Rückkäufe fanden ausschließlich über die Börse im elektronischen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA) statt. Die Grundlage der Entscheidung bildete eine Ermächtigung, die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 erteilt worden war.

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Seit dem Börsengang hat die Godewind Immobilien AG die Kapitalmarktkommunikation ständig intensiviert. Die Gesellschaft hat im Jahr 2019 den Dialog mit institutionellen Investoren, Privatanlegern, Analysten sowie der Finanz- und Wirtschaftspresse weiter gezielt verstärkt. Im Geschäftsjahr 2019 führte die Godewind Immobilien AG diverse Investoren-Roadshows unter anderem in Dublin, Edinburgh, London, Paris, München, Kopenhagen, Oslo, Stockholm, Tel Aviv, Wien, Zürich und Frankfurt durch. Zudem nahm die Gesellschaft an verschiedenen nationalen und internationalen Investorenkonferenzen teil – beispielsweise an den Veranstaltungen MMWarburg Small Cap Selection, Oddo BHF 13th German Conference, Metzler Small Cap Conference Germany, Large & Midcap Event in Paris und Genf sowie MKK in München. Insgesamt wurden im abgelaufenen Jahr mehr als 200 Einzelgespräche mit verschiedenen institutionellen Investoren und Aktionären geführt.

KENNZAHLEN DER GODEWIND-AKTIE

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G8XX3
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G8XX3
Anzahl der Aktien 31. Dezember 2019	108.750.000 Stück
Aktiengattung	Nennwertlose Namensaktien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Supersektor	FIRE
Sektor	Finanzdienstleistungen
Subsektor, Subsektor-Code	Real Estate, 702
Index	SDAX, CDAX, Classic All Share, DIMAX, GEX German Entrepreneurial Index, Prime All Share
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt (FWB), Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Börsenkürzel	GWD
Erstnotierung	5. April 2018
Ausgabekurs	4,00 Euro
Periodenhöchstkurs (27. Dezember 2019)	4,82 Euro
Periodentiefstkurs (2. Januar 2019)	2,90 Euro
Marktkapitalisierung (30. Dezember 2019)	515.475.000 Euro
Designated Sponsor	Oddo Seydler Bank AG, J.P. Morgan Securities plc

ANALYSTENCOVERAGE

Research-Haus/ Broker	Kursziel	Rating	Analyst	Datum
First Berlin	6,40 Euro	ADD	Ellis Acklin	19.2.2020
Kepler				
Cheuvreux	6,40 Euro	Halten	Edouard Enault	27.2.2020
Pareto Securities	5,60 Euro	Kauf	Katharina Schmenger	15.1.2020
SMC Research	6,40 Euro	Halten	Dr. Adam Jakubowski	17.2.2020
Warburg Research	6,40 Euro	Verkaufen	Andreas Pläsier	14.2.2020

Als erstes Research-Institut veröffentlichte First Berlin Equity Research im März 2019 einen Research-Bericht zur Godewind-Aktie. Im selben Monat folgte der erste Report von SMC Research. Beide Research-Häuser empfahlen die Aktie zum Kauf. Warburg Research und Pareto Securities sprachen im Juni in ihren Research-Reports erstmals eine Kaufempfehlung für die Aktie aus. Im weiteren Jahresverlauf hoben alle Analysten ihre Kursziele weiter an. Die Analysten von Kepler Cheuvreux starteten im Januar 2020 mit der Beobachtung der Godewind-Aktie, sodass zurzeit insgesamt fünf Institute Research-Berichte zur Godewind-Aktie veröffentlichen. Nach der Ankündigung eines Übernahmeangebotes für Godewind durch die Covivio X-Tend AG hoben alle Analysten ihr Kursziel auf den Übernahmepreis in Höhe von 6,40 Euro pro Aktie an.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

KONTEXT NACHHALTIGKEIT

In den letzten Jahren hat sich ein beispielloser Bewusstseinswandel hinsichtlich des Themas Nachhaltigkeit vollzogen. Die Notwendigkeit zum Handeln, um die dringendsten Nachhaltigkeitsfragen unseres Planeten zu lösen, wurde erkannt. Dies wurde noch verstärkt durch den Anstieg der Treibhausgase in der Atmosphäre, ein wachsendes Verständnis der gesundheitlichen Auswirkungen einer hohen Luftverschmutzung in unseren Städten und die Folgen einer unkontrollierten Müllentsorgung für die Umwelt.

In diesem Zusammenhang haben Behörden auf allen Ebenen, in Unternehmen und Organisationen in ganz Europa ihre Bemühungen durch das Ausrufen eines Klimanotstands verstärkt. Sie haben sich verpflichtet, die Kohlenstoffemissionen in den nächsten 30 Jahren nach den Vorgaben des Pariser Abkommens erheblich zu reduzieren oder zu beseitigen.

Da Immobilien laut der Internationalen Energieagentur etwa 40 Prozent der weltweiten Treibhausgasemissionen verursachen, liegen die Folgen für den Immobiliensektor auf der Hand. Wachsender Druck von Investoren, politischen Entscheidungsträgern, Nutzern und der Gesellschaft insgesamt drängen den Sektor dazu, seinen Anteil an den Treibhausgasen zu reduzieren und die klimabedingten Risiken aktiv zu managen. So legt der deutsche Klima-Aktionsplan 2050 beispielsweise langfristige Strategien für die Modernisierung des Gebäudebestands und den schrittweisen Ausstieg aus fossilen Heizsystemen fest. Außerdem wird ein Null-Energie-Standard für Neubauten ab 2021 angestrebt, mit dem Ziel, bis 2050 einen kohlenstoffneutralen Baubestand zu erreichen.

Für uns als Immobilieninvestor und -eigentümer mit einem Portfolio, das sich über die wichtigsten Ballungsräume Deutschlands erstreckt, manifestiert sich dieser Wandel im regelmäßigen Kontakt mit unseren Stakeholdern, namentlich unseren Investoren, Mietern und Mitarbeitern. Darüber hinaus beobachten wir diesen Wandel auch bei allgemeinen Trends auf den Finanzmärkten und bei den Nutzern.

Nachhaltigkeit gewinnt in der Investment-Community zunehmend an Bedeutung, da Investoren ESG-Kriterien in ihre Anlageentscheidungen einbeziehen, um sowohl die Vermögenswerte langfristig zu sichern als auch das Anlagerisiko zu reduzieren. Diese Trends werden zunehmend von Initiativen zum Nachhaltigkeits-Benchmarking unterstützt, angeführt von der European Public Real Estate Association (EPRA) mit ihren Best-Practice-Nachhaltigkeitsempfehlungen und der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), die in den letzten zehn Jahren rasch gewachsen ist und bis 2019 Immobilien- und Infrastrukturanlagen im Wert von 4,5 Billionen US-Dollar erfasst hat.

Die Auswirkungen dieser Schwerpunktverlagerung zeigen sich auch an den Anleihemärkten. Innerhalb des Immobiliensektors profitieren Entwickler, Eigentümer und Investoren von diesen Trends durch die zunehmende Ausgabe von grünen Anleihen, deren Wert in den letzten Jahren erheblich gestiegen ist. Nach Angaben der Climate Bonds Initiative belief sich der Wert der „Green Bonds“ im Jahr 2019 bereits auf 257,5 Mrd. US-Dollar, wovon ein erheblicher Teil zur Finanzierung grüner Bauprojekte eingesetzt wurde. Es wird ein beträchtlicher Anstieg prognostiziert.

Zweitens beobachten wir eine wachsende Nachfrage der Nutzer nach umwelteffizienten Räumen, die mit ihren Nachhaltigkeitszielen im Einklang stehen und ihren sich ändernden Bedürfnissen entsprechen. Merkmale, die die Gesundheit und das Wohlbefinden fördern, werden zu einer Standardanforderung an moderne Büroimmobilien. Wir erwarten, dass sich dieses Muster fortsetzt, da die Bedeutung des Mitarbeiterwohlbefindens für die Produktivität, die Talentrekrutierung und die Bindung an das Unternehmen den Eigentümern die Möglichkeit bietet, den Aspekt Wohlbefinden der Nutzer in ihre Akquisitions- und Vermögensverwaltungsstrategien zu integrieren.

UNSER HERANGEHEN AN DAS THEMA NACHHALTIGKEIT

Alles in allem erkennen wir die Chancen, die diese Trends für unser Geschäft bieten. Wir sehen die Maßnahmen, die wir ergreifen, als grundlegend an, um unsere Mission zu unterstützen und um nachhaltige Ertrags- und Einkommenssteigerungen für unsere Aktionäre zu erzielen. Wir glauben, dass wir die Möglichkeit haben, einen positiven Beitrag zu leisten, indem wir die Nachhaltigkeit als zentrale Säule in unsere Wertschöpfungs-Portfoliostrategie integrieren. Fundamental für diese Mission ist unser Bekenntnis zu den Grundsätzen der Transparenz, Integrität und Disziplin, die im Unternehmen und bei unseren Mitarbeitern fest verankert sind.

In dieser Hinsicht war 2019 ein wichtiges Jahr für Godewind, zumal wir konkrete Maßnahmen ergriffen haben, um unsere Verpflichtung zur Nachhaltigkeit zu formalisieren. Dies zeigt auch dieser Bericht, der unseren Ansatz für das Management unseres Portfolios und unserer Mitarbeiter umreißt. Im Zuge einer Anpassung unserer umweltbezogenen Strategien, Prinzipien und Verfahren nach der Anfang 2020 angekündigten Übernahme durch Covivio wollen wir diese Maßnahmen weiter beschleunigen.

In einem ersten Schritt haben wir diesen Bericht mit den EPRA-Nachhaltigkeitsempfehlungen (Sustainability Best Practice Recommendations) für die sozialen und Governance-Leistungskennzahlen abgestimmt, für die wir Daten zur Verfügung stellen können. Diese finden Sie auf Seite 25 dieses Berichts. Da 60 Prozent unserer Vermögenswerte im Jahr 2019 erworben wurden, können wir noch keine ganzjährigen Umweltdaten für unser Gesamtportfolio vorlegen, wollen dies aber in den kommenden Jahren tun. Wir haben mit diesem Prozess insofern bereits begonnen, als wir den Energie- und Wasserverbrauch über alle Anlagen hinweg erfassen wollen, um den Stakeholdern ein umfassendes Verständnis unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten zu vermitteln.

UMWELTMANAGEMENT

Angesichts eines Portfolios, das Büroanlagen in den großen deutschen Städten Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München umfasst, stehen unsere bedeutendsten unmittelbaren Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit dem Verbrauch von fossiler Energie und Wasser sowie mit der Müllentsorgung.

Akquisitionen

Umweltaspekte werden in alle Phasen des Anlagen-Lebenszyklus integriert, angefangen bei der Anschaffung. Wir schließen eine umweltbezogene Due Diligence als Teil des Akquisitionsprozesses ein, um Umweltrisiken, einschließlich Standortkontaminationen und des Vorhandenseins toxischer Materialien, zu identifizieren und zu bewerten.

Wir bevorzugen zwar den Erwerb von Assets mit „grünen“ Referenzen (wie unsere BREEAM- und LEED-zertifizierten Immobilien in Frankfurt belegen), doch hindert uns dies nicht daran, Assets zu erwerben, die unseren umfassenderen Investitionskriterien entsprechen, also mit dem Fokus auf Büroimmobilien mit nachhaltigen Einkommensströmen und langfristigem Wertpotenzial. Bei Vermögenswerten ohne Green-Building-Zertifizierung bewerten wir die Vorteile einer Zertifizierung im Rahmen unserer Methode des aktiven Asset-Managements.

Asset-Management

Während der Betriebsphase unterstützen wir im Rahmen unserer Optimierungsstrategie für jede einzelne Immobilie laufende Verbesserungen der Umwelt-Performance. Dies umfasst Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur und die Einbindung unserer Nutzer mit dem Schwerpunkt auf der Reduzierung des Energieverbrauchs sowie die bevorzugte Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen. In unserem gesamten Portfolio schließen die Mieter ihre eigenen Verträge für die Strom- und Wasserversorgung ab, daher liegt unser Schwerpunkt auf den Versorgungsleistungen in den von Vermietern kontrollierten Bereichen und den gemeinsam genutzten Leistungen.

Wir nutzen Sanierungen als Gelegenheit, effizientere Anlagen zu installieren, wobei wir uns auf die Bereiche konzentrieren, in denen sich der Energieverbrauch und die Betriebskosten am stärksten verringern lassen. Bei Immobilien mit überdurchschnittlich hohen Energiekosten geben wir technische Bewertungen in Auftrag, um ihr Umweltprofil zu bewerten und mögliche Verbesserungen zu ermitteln. Dazu gehört auch die Prüfung der mechanischen und elektrischen Systeme des Gebäudes, um Investitionspläne zu erstellen und letztlich durch reduzierte Nebenkosten Einsparungen für unsere Mieter zu erzielen.

Im Zuge der Einführung robuster Datenerfassungs- und Berichterstattungsverfahren werden wir die Fortschritte überwachen, um die grundlegenden Auswirkungen von Effizienzverbesserungen zu bewerten. Wir haben mit der systematischen Erfassung von Umwelt-Performance-Daten begonnen und wollen diesbezüglich alle Objekte in unserem Portfolio aufnehmen. Sobald dieses System vollständig eingeführt ist, können wir Ineffizienzen bei einzelnen Gebäuden schneller erkennen und Korrekturmaßnahmen zur Reduzierung des Energie-, Wasser- und Abfallverbrauchs umsetzen.

Diesbezüglich wurden 2019 mehrere Projekte gestartet, die diese Bemühungen unterstützen und unsere Strategien für Energiemanagement und Kostensenkung leiten werden. In Zusammenarbeit mit einem externen Berater haben wir mit einer umfassenderen Überprüfung unseres Portfolios begonnen, um Möglichkeiten zur Senkung der Energiekosten durch die Optimierung von Verträgen mit Versorgungsunternehmen für die Versorgung von Gemeinschaftsbereichen und gemeinsam genutzte Leistungen zu ermitteln.

Parallel dazu haben wir eine umfassendere Überprüfung unserer Energieverträge in Angriff genommen, und zwar als Teil unseres Bestrebens, CO₂-neutrale Elektrizität und Brennstoffe zu beschaffen, wo immer dies möglich ist. Nach Abschluss der Umstellung sollen die CO₂-Emissionen unseres derzeitigen Portfolios um etwa 7.000 Tonnen pro Jahr sinken, sodass wir für unsere Scope-1- und Scope-2-Emissionen eine Kohlenstoffneutralität erreichen können. Gegenwärtig bezieht bereits ein Objekt in unserem Portfolio, die Herzogterrassen in Düsseldorf, 100 Prozent erneuerbaren Strom für die Gemeinschaftsflächen und gemeinsam genutzten Leistungen.

In Anbetracht des hohen Preises, den Gebäude mit einer Green-Building-Zertifizierung erzielen können, und der zunehmenden Nachfrage größerer Mieter nach Gebäuden, die das Wohlbefinden der Bewohner und den Umweltschutz fördern, haben wir außerdem eine Analyse unseres Portfolios mit dem Ziel begonnen, zusätzliche Möglichkeiten für Zertifizierungen nach LEED- und BREEAM-Standards zu identifizieren.

FRANKFURT AM MAIN FRANKFURT AIRPORT CENTER

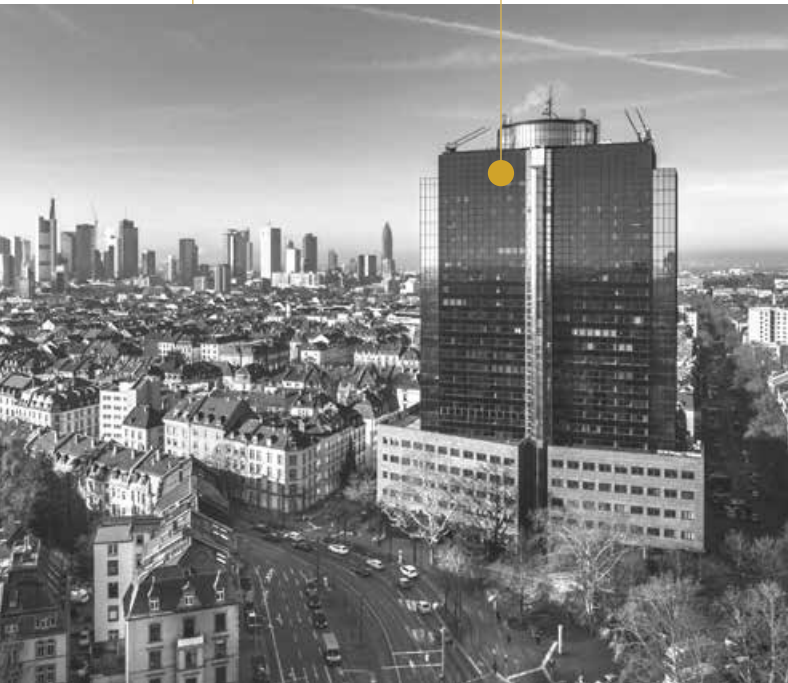


Das Frankfurt Airport Center bietet 48.000 m² LEED-Platin-zertifizierte Fläche. Godewind hat das im Jahr 1988 errichtete Objekt im Dezember 2018 gekauft; es war das erste in unserem Portfolio, das mit einer Green-Building-Zertifizierung erworben wurde.

Die Immobilie profitiert von ihrer Lage im Herzen des Frankfurter Flughafens, der mit über 450 Unternehmen und über 81.000 Mitarbeitern einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte im Rhein-Main-Gebiet ist. Das Gebäude hat einen direkten Zugang vom Terminal 1 und verfügt über vollklimatisierte, hochwertige und behindertengerechte Büro- und Konferenzflächen mit variablen Grundrissen und flexiblen Layouts, die sich an die individuellen Bedürfnisse der Mieter anpassen lassen.

Die Verkehrsanbindung des Flughafens mit guten Anschlüssen an die Autobahnen A3 und A5 sowie direktem Bahnanschluss an den Frankfurter Hauptbahnhof und an das bundesweite ICE-Eisenbahnnetz stellt eine wesentliche Attraktion dar.

FRANKFURT AM MAIN CITY GATE



Da der Großteil des Energieverbrauchs unseres Portfolios in den Bereichen der Mieter stattfindet und sich deshalb unserem direkten Einfluss entzieht, stoßen wir mit unseren Anstrengungen an Grenzen. Deshalb intensivieren wir unsere Zusammenarbeit mit den Mietern, um die effiziente Nutzung von Ressourcen zu fördern, und nutzen Sanierungen, um die Mieterbereiche mit effizienteren Geräten auszustatten.

Eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung unserer Mieter ist etwa die Förderung nachhaltigerer Verkehrslösungen, wie beispielsweise die Installation von zwei Elektroauto-Ladestationen, die allen unseren Mietern am City Gate in Frankfurt zur Verfügung stehen. Insgesamt wurden in unserem gesamten Portfolio elf Stromtankstellen installiert, von denen neun ausschließlich von unseren Mietern betrieben werden.

Eine direkte Folge unserer Konzentration auf städtische Standorte ist, dass sich alle unsere Immobilien in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln befinden. Die durchschnittliche Entfernung zu einer Bahn- oder Straßenbahnhaltestelle beträgt 0,6 km, die nächste Bushaltestelle ist durchschnittlich 0,2 km entfernt – beste Voraussetzungen für nachhaltige Transportmöglichkeiten.

Die City-Gate-Anlage am Nibelungenplatz 3 in Frankfurt wurde von Godewind im September 2019 erworben und ist damit unsere vierte Akquisition in der Stadt. Das 1966 erbaute Objekt wurde 1993 und 2018 umfassend saniert. Dazu gehörten die Modernisierung der Innenräume und Verbesserungen der mechanischen und elektrischen Anlagen, die dazu führten, dass die Immobilie eine „Sehr gut“-Zertifizierung nach dem international anerkannten BREEAM-Green-Building-Standard erhielt.

Das Gebäude bietet eine Mietfläche von 23.300 m² auf 28 Stockwerken mit einem unvergleichlichen Blick über die Stadt. Die Gebäudenutzer werden von einer hellen und luftigen zweistöckigen Lobby begrüßt. Natürliche, frische Belüftung und die Verwendung erstklassiger Materialien schaffen eine angenehme Arbeitsumgebung, kombiniert mit kartenkontrollierten Aufzügen und einer Vollklimaanlage mit Einzelraumregelung.

Dank seiner Lage – in der Nähe einer der größten Universitäten der Stadt – ist der Komplex mit fünf Straßenbahnhaltestellen und einer U-Bahn-Station, die nur wenige Gehminuten vom Gebäude entfernt ist, gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine hervorragende Anbindung an das Sternverkehrsnetz im Rhein-Main-Gebiet: Über die Nibelungenallee ist das Frankfurter Nordwestkreuz zehn Fahrminuten entfernt, die Frankfurter Innenstadt liegt ca. 2,7 km südlich der Immobilie. Die zweigeschossige Tiefgarage bietet einen hohen Stellplatzschlüssel von ~ 1/105 m² Bürofläche und verfügt über vier Elektroauto-Ladestationen, von denen zwei allen Mietern zur Verfügung stehen.

UNSERE MITARBEITER

Unsere Mitarbeiter zeichnen sich durch hohe fachliche Qualifikation aus und ein ausgeprägtes unternehmerisches Denken, das auf den Grundsätzen von Transparenz, Integrität und Disziplin beruht.

Wir arbeiten nach höchsten Governance-Standards und auf Basis ethischer Geschäftspraktiken. Die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vorschriften ist eine Mindestanforderung an alle unsere Mitarbeiter. Dies wird durch ein Compliance-Handbuch vermittelt, in dem unsere Verfahren im Hinblick auf Insidergeschäfte dargestellt sind.

Ende 2019 beschäftigten wir 22 Mitarbeiter, wobei die beiden Mitglieder unseres Vorstands (der CEO und der CFO) und ein studentischer Praktikant nicht eingeschlossen sind. Sie sind zu gleichen Teilen auf unsere Büros in Berlin und Frankfurt verteilt. Im Laufe des Jahres traten neun Kollegen in das Unternehmen ein, was einer Neuanstellungsquote von 37,5 Prozent entspricht, die teilweise durch vier Abgänge ausgeglichen wurde.

Wir setzen ein hohes Maß an Vertrauen und beruflicher Verantwortung in unsere Mitarbeiter und bieten im Gegenzug ein anregendes und dynamisches Arbeitsumfeld mit wettbewerbsfähigen Vergütungen und Leistungen, einschließlich leistungsbezogener Prämien und Jahresurlauben über dem gesetzlichen Mindestmaß.

Vor dem Hintergrund eines Fachkräftemangels und eines harten Wettbewerbs um die für unser Geschäftswachstum erforderlichen Talente stärken wir die hohe Motivation unserer Mitarbeiter durch die Förderung des persönlichen Engagements und der beruflichen Entwicklung sowie durch die Umsetzung von Maßnahmen, die die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Mitarbeiter unterstützen.

Mitarbeiter-Engagement

Als Unternehmen mit einer relativ überschaubaren Belegschaft profitieren wir natürlich vom hohen persönlichen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die offene und ehrliche Kommunikation wird durch eine relativ flache Organisationsstruktur gefördert und unterstützt. Unser Managementteam verfolgt eine Politik der offenen Tür, d. h., es bleibt für alle Mitarbeiter jederzeit ansprechbar.

Diese Firmenkultur ist unter anderem auch der Tatsache zu verdanken, dass unsere Beschäftigten oft langjährige berufliche Beziehungen zueinander aufgebaut haben, die in früheren Positionen gewachsen sind. Einen positiven Beitrag leisten zudem diverse Veranstaltungen wie z. B. zweiwöchentliche Frühstückstreffen. Diese bieten dem Management und den Mitarbeitern die Möglichkeit, gemeinsam Entwicklungen zu diskutieren, die das Geschäft, aber auch andere für sie wichtige Themen betreffen.

Ausbildung und Entwicklung

Wir wollen die besten Talente gewinnen und auch halten, die wir zur Umsetzung unseres Geschäftsmodells benötigen. Investitionen in das Wissen und die Fähigkeiten unserer Mitarbeiter unterstützen deren persönliches Wachstum und tragen gleichzeitig positiv zu unserer Produktivität und Betriebsleistung bei.

Die Aus- und Weiterbildung ist auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter ausgerichtet und wird durch unsere Firmenkultur unterstützt, die den offenen Austausch von Wissen und Informationen sowohl zwischen den Mitarbeitern untereinander als auch zwischen diesen und der Unternehmensleitung fördert.

Mit unserem kontinuierlichen Wachstum einhergehend, führen wir Verfahren zur Formalisierung unserer Ausbildungsprogramme ein. In einem ersten Schritt haben wir 2019 eine Umfrage durchgeführt, um die Erwartungen der Mitarbeiter an die Ausbildung und Entwicklung zu ermitteln. Die Ergebnisse zeigten, dass die Mitarbeiter eine Ausbildung schätzen würden, die ihren spezifischen Fähigkeiten entspricht, aber auch zu allgemeineren Themen im Zusammenhang mit dem Investitions- und Immobilienmarkt. Wir wollen die Ergebnisse nutzen, um maßgeschneiderte Entwicklungspläne für Mitarbeiter zu entwickeln, die deren Karriereziele unterstützen. Zweitens wollen wir auch einen formellen Beurteilungsprozess für Mitarbeiter und ihre Vorgesetzten einrichten, um persönliche Ziele zu vereinbaren und zu überprüfen.

Diversität und Antidiskriminierung

Im Einklang mit einer Unternehmenskultur, die auf Offenheit und Transparenz beruht, tolerieren wir keine Form der Diskriminierung aufgrund von Nationalität, Rasse, Alter oder Geschlecht. Alle externen Rekrutierungen und internen Beförderungen erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der relativen Stärken und Leistungen jeder Person und ihrer Fähigkeit, die Erwartungen an ihre Funktion zu erfüllen. Dies spiegelt sich in der Tatsache wider, dass 50 Prozent unserer Mitarbeiter auf der Nichtführungsebene weiblich sind. Über alle Mitarbeiter und Führungsebenen hinweg beträgt der Anteil der weiblichen Beschäftigten 35 Prozent, was im Großen und Ganzen der deutschen Immobilienbranche entspricht.

Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden

Wir sind der Sicherheit und dem Wohlbefinden unserer Mitarbeiter verpflichtet. Angesichts unserer betrieblichen Tätigkeit kann das Ausmaß von Gesundheits- und Sicherheitsrisiken als gering eingestuft werden. Wir halten uns an sämtliche relevanten deutschen und EU-weiten Vorschriften hinsichtlich der Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz. Im Jahr 2019 haben wir keine Verletzungen oder Zwischenfälle mit Ausfallzeiten verzeichnet. Unsere Abwesenheitsquote von 2,1 Prozent ergibt sich ausschließlich aus Krankheiten.

Es ist weithin anerkannt, dass die Qualität des Arbeitsplatzes und die psychische und physische Gesundheit der Mitarbeiterschaft einen erheblichen Einfluss auf Produktivität und Engagement haben können. Vor diesem Hintergrund haben wir eine Reihe von Initiativen ergriffen, um das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter zu fördern.

Die Büromöbel sind nach ergonomischen Prinzipien konzipiert, um Risiken für den Bewegungsapparat vorzubeugen und den physischen Komfort zu erhöhen. Beide Bürostandorte werden wöchentlich mit einem Obstkorb beliefert. Wir bieten auch eine beitragsermäßigte Mitgliedschaft im Fitnessstudio an, nachdem kürzlich an einem Frühstückstreffen Mitarbeiter und Management darüber diskutierten, welche Maßnahmen wir zur Förderung der körperlichen Aktivität ergreifen könnten. Das Angebot wird von etwa 50 Prozent unserer Mitarbeiter in Anspruch genommen und wird durch regelmäßige Veranstaltungen wie Mannschaftssportarten ergänzt, die zusätzlich von der Krankenkasse des Unternehmens gefördert werden.

Darüber hinaus genießen die Mitarbeiter ein hohes Maß an Autonomie und können flexibel persönliche Bedürfnisse außerhalb des Arbeitsplatzes, wie z. B. Kinderbetreuung, planen.

WICHTIGE LEISTUNGSKENNZAHLEN

Die folgenden Leistungskennzahlen basieren auf den EPRA-Empfehlungen für Nachhaltigkeit. Die portfoliobezogenen Leistungsindikatoren decken unser gesamtes verwaltetes Portfolio ab und stimmen daher mit dem operativen Kontrollansatz überein. Die mitarbeiterbezogenen Leistungskennzahlen decken alle direkten Mitarbeiter, den Vorstand und die Praktikanten ab. Die Abdeckung für alle Leistungsmessungen beträgt 100 Prozent dieser Organisationsgrenzen. Es gibt keine Schätzungen, und eine Segmentanalyse ist nicht anwendbar, da es sich bei allen unseren Immobilien um die gleiche Anlageklasse in Deutschland handelt.

LEISTUNGSKENNZAHLEN NACHHALTIGKEIT

Bereich	EPRA-Code	EPRA-Name	Indikator	2019
Umwelt				8,0 % BREEAM Sehr gut
Gebäudezertifizierungen	Cert-Tot	Green-Building-Zertifizierungen	% des Portfolios (nach Bodenfläche) mit einer Green-Building-Zertifizierung	16,4 % LEED Platin
		Personal Diversität nach Geschlecht	Weibliche Aufsichtsratsmitglieder	0 %
	Diversity-Emp		Weibliche Vorstandsmitglieder	0 %
			Weibliches Personal außerhalb Aufsichtsrat/Vorstand	50 %
Soziales			Verhältnis Grundgehalt von Männern zu Frauen (alle Angestellten außer Vorstand und höheres Management)	1,67
Diversität	Diversity-Pay	Gehalt nach Geschlecht	Verhältnis der Vergütung von Männern zu Frauen (alle Angestellten außer Vorstand und höheres Management)	1,90
			Neueinstellungen gesamt (Anzahl)	9
			Neueinstellungsrate	37,5 %
Soziales		Personal Fluktuation und Retention	Abgänge gesamt (Anzahl)	4
Personal	Emp-Turnover		Fluktuationsrate	16,7 %
			Verletzungsrate	0 %
			Zeitverlustrate	0 %
	H&S-Emp	Personal Gesundheit und Sicherheit	Abwesenheitsrate ¹	2,1 %
			Arbeitsbezogene Todesfälle (Anzahl)	0
	H&S-Asset ²	Anlagen – Gesundheit und Sicherheit	Prozent der Anlagen	100 %
Soziales		Gesundheit und Sicherheit – Compliance	Anzahl der Non-Compliance-Fälle	0
Gesundheit und Sicherheit	H&S-Comp			
Soziales		Kommunales Engagement	Das kommunale Engagement von Godewind konzentriert sich auf die finanzielle Unterstützung karitativer Organisationen im Nahbereich unserer Anlageobjekte. Im Jahr 2019 spendeten wir insgesamt 15.000 Euro anstelle von Weihnachtsgeschenken für unsere größten Mieter. Die Spenden kamen drei Wohlfahrtsinstitutionen zugute: Freunde der Arche Frankfurt, Waisenhaus Stiftung und Frankfurter Stiftung für krebskranke Kinder.	
Kommunen	Comty-Eng			
			Geschäftsführende Mitglieder des Vorstands ³	2
			Unabhängige/nicht geschäftsführende Mitglieder des Aufsichtsrats ⁴	3
Governance		Zusammensetzung des obersten Leitungsorgans	Durchschnittliche Funktionszeit von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern (Jahre)	2
Zusammensetzung der Leitungsorgane	Gov-Board		Unabhängige/nicht geschäftsführende Board-Mitglieder mit Kompetenzen bezüglich Umwelt- und Sozialthemen (Anzahl)	0
Governance		Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	Vgl. Bericht des Aufsichtsrats	
Organauswahl	Gov-Select			
Governance		Verfahren zur Lösung von Interessenskonflikten	Vgl. Bericht des Aufsichtsrats	
Interessenskonflikt	Gov-Col			

¹ Berechnet als krankheitsbedingt verlorene Tage als Anteil an der von allen Beschäftigten übers Jahr geleisteten Arbeitsstunden.

² Gesetzlich vorgeschriebene Inspektionen der Gebäude werden von unseren Gebäude- und Anlagenmanagement-Teams regelmäßig vorgenommen. Diese Inspektionen umfassen eine jährliche Gesamtbewertung und regelmäßige Prüfungen der mechanischen und elektrischen Ausrüstungen, z. B. der Aufzüge. Im Jahr 2019 stellten wir keine Fälle von Verstößen fest, die eine Sanktion oder Strafe nach sich gezogen hätten.

³ Bezieht sich auf den Vorstand, der zwei Mitglieder umfasst: unseren CEO und unseren CFO.

⁴ Bezieht sich auf den Aufsichtsrat, der drei Mitglieder umfasst, die alle unabhängig sind.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Inhalt

1. Grundlagen des Konzerns	28
a. Geschäftsmodell des Konzerns	28
b. Struktur des Konzerns	28
c. Ziele und Strategien des Konzerns	29
d. Steuerungssystem	30
2. Wirtschaftsbericht	31
a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	31
b. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum	32
c. Nachtragsbericht	34
d. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns	34
3. Berichterstattung zum Jahresabschluss der Godewind Immobilien AG	38
4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	39
a. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung	39
b. Unternehmensführung und Corporate Governance	40
c. Risikomanagementsystem	40
d. Risikobericht und Einzelrisiken	43
e. Chancen	44
f. Prognosebericht	44
5. Vergütungsbericht	45

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Godewind Immobilien AG hat von der Möglichkeit gemäß § 315 Abs. 5 HGB Gebrauch gemacht und einen zusammengefassten Lagebericht für den Godewind-Konzern und die Godewind Immobilien AG erstellt. Da der Geschäftsverlauf, die Lage der Gesellschaft sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Godewind Immobilien AG und des Godewind-Konzerns weitgehend übereinstimmen, beziehen sich die folgenden Ausführungen, insbesondere die Zahlenangaben, soweit nicht anders vermerkt, auf den Godewind-Konzern.

a. Geschäftsmodell des Konzerns

Die Godewind Immobilien AG mit Sitz in Frankfurt am Main (nachfolgend auch als „Godewind“, „Konzern“ oder „Unternehmen“ bezeichnet) ist eine auf deutsche Büroimmobilien spezialisierte Gesellschaft. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem Ausbau ihres attraktiven Immobilienportfolios mit dem Schwerpunkt auf Büroimmobilien an den Top-Standorten¹ in Deutschland. Als aktiver Portfolio- und Asset-Manager strebt Godewind eine nachhaltige Ertrags- und Einkommenssteigerung an, die durch das regelmäßige Heben von Wertschöpfungspotenzialen, die sich unter anderem durch den gezielt eingekauften Leerstand von ursprünglich rund 27 Prozent ergeben, ergänzt wird. Aktuell verfügt Godewind über einen Büroimmobilienbestand von mehr als einer Milliarde Euro. Mit Hilfe eines weitreichenden Netzwerks und durch wertsteigernde Akquisitionen soll so mittelfristig das Büroimmobilienportfolio weiter ausgebaut und der Unternehmenswert kontinuierlich gesteigert werden.

Mit dem erfolgten Börsengang im April 2018 wurde dafür die finanzielle Grundlage geschaffen. Godewind ist seitdem im Prime Standard, dem deutschen Börsensegment mit dem höchsten Transparenzlevel, notiert.

Die Erfolgsfaktoren des Unternehmens sind das ausgeprägte immobilienwirtschaftliche Know-how des Managements und der Mitarbeiter sowie ein weitreichendes Netzwerk im Immobilien- und Kapitalmarkt. Das Managementteam und der Mitarbeiterstamm bestehen aus ausgewiesenen Immobilienspezialisten mit langjähriger Erfahrung und Expertise am Finanz- und Kapitalmarkt. Diese Struktur erlaubt es Godewind, in dem sehr kompetitiven Markt für Gewerbeimmobilien lukrative Objekte zu identifizieren, zu akquirieren und die Werte dieser Assets zu heben. Die Stärke liegt dabei vor allem in der Umsetzung sehr komplexer Immobilien-, Finanzierungs- und Kapitalmarkttransaktionen mit hoher Transaktionsgeschwindigkeit und -zuverlässigkeit zum Vorteil aller Geschäftspartner. Gleichzeitig profitiert das Unternehmen von dem langjährigen und umfangreichen Track Record bei der Schaffung von Shareholder-Value in verschiedenen börsennotierten Unternehmen der Immobilienbranche.

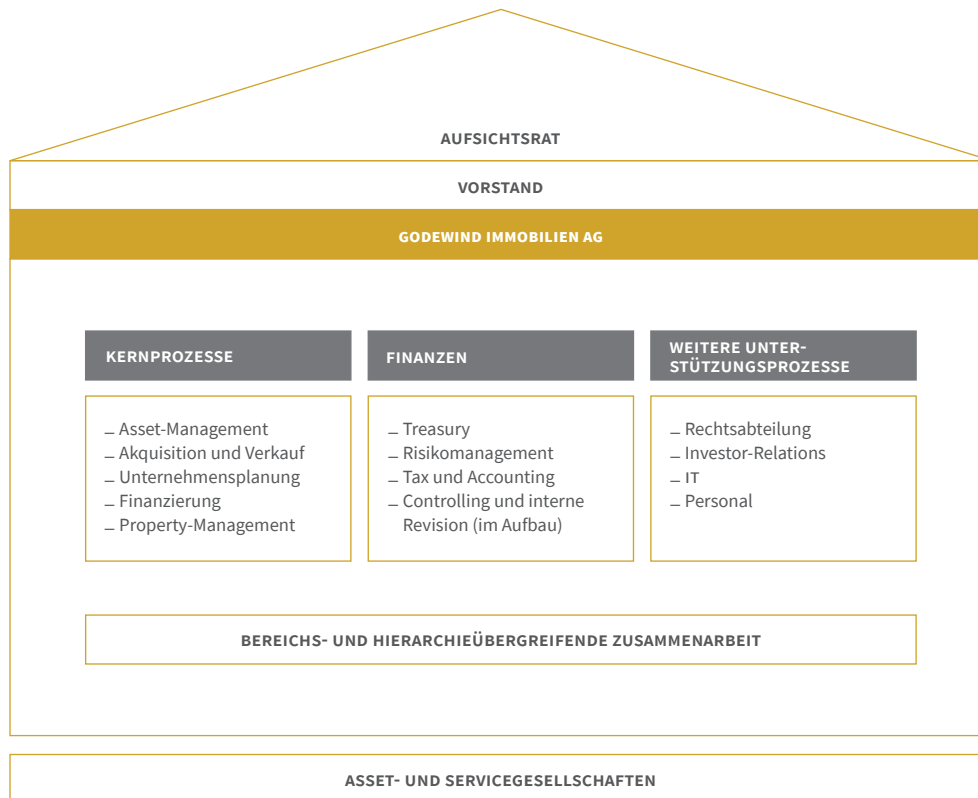
b. Struktur des Konzerns

Die Godewind Immobilien AG ist 2015 aus dem Formwechsel einer bestehenden GmbH hervorgegangen. Ende 2017 erfolgte die Umbenennung in Godewind Immobilien AG sowie die Anpassung des satzungsmäßigen Unternehmensgegenstands an das aktuelle Geschäftsmodell.

Die Godewind Immobilien AG nimmt seither als Konzernmuttergesellschaft die Aufgaben einer Managementholding wahr. Die Immobilienbestände des Konzerns werden von Tochtergesellschaften gehalten, die als Objektgesellschaften erworben bzw. im Zuge der Immobilientransaktionen gegründet werden. Darüber hinaus bestehen weitere Tochterunternehmen für Verwaltungs- oder Bewirtschaftungszwecke. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konzern neben der Godewind Immobilien AG weitere 17 Gesellschaften (im Vorjahr: 15 Tochtergesellschaften). Die Managementaktivitäten erfolgen an den Bürostandorten in Frankfurt am Main und Berlin.

¹ Top-Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

Die organisatorische (prozessorientierte) Struktur des Konzerns stellt sich wie folgt dar:



Im Berichtsjahr hat der Konzern sein Portfolio von vier auf zehn Büroimmobilien in den Ballungszentren Frankfurt am Main, München, Düsseldorf und Hamburg mit einem Marktwert von rund EUR 1,1 Mrd. und einer vermietbaren Fläche von ca. 293.400 m² ausgebaut.

Durch das aktive Portfolio- und Asset-Management, insbesondere durch den Abbau des gezielt erworbenen Leerstands, konnten bereits nachhaltige Ertrags- und Einkommenssteigerungen erzielt werden, die sich in den Wertsteigerungen der Bestandsimmobilien widerspiegeln.

Die Godewind Immobilien AG wird vom Vorstand geleitet, bestehend aus den Herren Stavros Efremidis (CEO) und Ralf Struckmeyer (CFO). Er wird durch den Aufsichtsrat beraten und überwacht. Vorstand bzw. Aufsichtsrat handeln bei ihren geschäftsführenden bzw. überwachenden Tätigkeiten nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat besteht aus den Mitgliedern Dr. Bertrand Malmendier (Vorsitz), Dr. Roland Folz und Karl Ehlerding.

Die Zusammenarbeit der Unternehmensbereiche wird gefördert durch die flache Hierarchie, die schlanke Struktur sowie die direkten Kommunikationswege. Dadurch werden Entscheidungen zügig herbeigeführt und umgesetzt.

Dabei zeichnet Godewind eine besondere Flexibilität aus, mit der das Unternehmen schnell und effizient auf aktuelle Marktentwicklungen reagieren und Akquisitions- und Veräußerungschancen konsequent nutzen kann. Insbesondere im Akquisitionsbereich verfügt das Management über ein hervorragendes Netzwerk, das den Zugang zu attraktiven Off-Market-Transaktionen ermöglicht. Für die Bearbeitung juristischer, immobilienwirtschaftlicher oder betriebswirtschaftlicher Spezialthemen greift Godewind auf ein kompetentes Beraternetzwerk zurück.

Die Godewind Immobilien AG verfügt über erhebliche steuerliche Verlustvorträge sowie ein steuerliches Einlagekonto, wodurch Steuervorteile für die Gesellschaft und die Anteilseigner erzielt werden können.

c. Ziele und Strategien des Konzerns

Godewind ist bestrebt, den Unternehmenswert für die Aktionäre nachhaltig zu steigern, den Geschäftspartnern ein verlässlicher Partner zu sein sowie den Mitarbeitern ein attraktives Arbeitsumfeld und Tätigkeitsspektrum sowie eine leistungsgerechte Vergütung zu bieten.

Die Akquisitions- und Portfoliostrategie ist darauf ausgerichtet, ein profitables und werthaltiges Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland durch eine erfolgreiche und zügige Umsetzung der Value-add-/Manage-to-Core-Strategie auf- bzw. auszubauen.

Die Ankäufe konzentrieren sich gemäß dieser Unternehmensstrategie auf Büroimmobilien der Kategorien Core(+) und Value-add in attraktiven Lagen der Wachstumsmetropolen Deutschlands. Das Bestandsportfolio besteht aus profitablen und werthaltigen Objekten, die langfristig von Godewind gehalten werden sollen. Sie zeichnen sich durch hohes organisches Wachstumspotenzial insbesondere durch Leerstandsreduzierung aus. Durch das Heben dieses Potenzials werden steigende Cash-Flows und attraktive Renditen erzielt.

Die Immobilien bilden den Kern des Portfolios, das für die Aktionäre eine zuverlässige und attraktive Dividende erwirtschaften soll. Hierbei differenziert der Konzern in die folgenden drei Kategorien:

Core(+)-Portfolio: Das Core(+)-Portfolio zeichnet sich durch Büroimmobilien in attraktiven Lagen mit Wertsteigerungspotenzial bei gleichzeitig stabilen Cash-Flows und moderatem Risikoprofil aus. Hier sind die Mietrestlaufzeiten (WALT) durchschnittlich und die Leerstände nicht besonders ausgeprägt. Gleichwohl können die Mieten dieser Objekte etwas unter dem Marktdurchschnitt liegen. Hieraus ergibt sich ein attraktives Wertsteigerungspotenzial durch Erhöhung des WALT und Anpassung der Mieten an das Marktniveau. Dieses Portfolio umfasst zum Stichtag fünf Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 121.500 m², einem WALT von 4,5 Jahren, einer Leerstandsquote von 3,8% und einem Marktwert von EUR 445 Mio.

Value-add-Portfolio: In dieser Kategorie sind Immobilien mit überdurchschnittlichem Wertsteigerungspotenzial enthalten. Diese zeichnen sich unter anderem durch relativ hohe Leerstände und/oder vergleichsweise niedrige Mieten und geringe Restmietlaufzeiten (WALT) aus. Gleichwohl befinden sich auch diese Objekte in den Wachstumsmetropolen Deutschlands. Mit seinem aktiven Asset-Management realisiert Godewind das Wertsteigerungspotenzial dieser Bestände. Durch die sich daraus ergebenden steigenden Mietzuflüsse werden die Werte des Bestandsportfolios kontinuierlich erhöht und so die Werthaltigkeit und Profitabilität des Konzerns gesteigert. Zum Bilanzstichtag umfasste diese Kategorie drei Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 68.000 m², einem WALT von 8,1 Jahren, einer Leerstandsquote von 31,0% und einem Marktwert von rund EUR 166 Mio.

Managed-to-Core(+)-Portfolio: Das Managed-to-Core(+)-Portfolio enthält Assets, die ursprünglich der Value-add-Kategorie zugeordnet waren, bei denen sich jedoch aufgrund bereits erfolgreich umgesetzter Portfolio- und Asset-Management-Maßnahmen (insbesondere Leerstandsabbau, Marktmietanpassungen und Mietvertragsverlängerungen) deutliche Wertsteigerungspotenziale realisiert haben und die sich im Übergang zur Eingliederung in die Core(+)-Kategorie befinden. Dieses Portfolio umfasst die Objekte FAC in Frankfurt am Main und Herzogterrassen in Düsseldorf

mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 104.000 m², einer Leerstandsquote von 2,0% (bei Erwerb rund 33%), einem WALT von 9,3 Jahren und einem Marktwert von zusammen rund EUR 485 Mio.

Die Immobilienankäufe werden eigen- und fremdfinanziert. Zur Fremdfinanzierung nimmt der Konzern mittelfristige Bankdarlehen zu attraktiven Konditionen auf. Der für den Konzern angestrebte Net LTV beträgt 45 bis 55%.

d. Steuerungssystem

Godewind hat das Ziel, die Wertschöpfungspotenziale durch aktives Management der Immobilien zu heben, um eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Das Steuerungssystem umfasst die Unternehmensplanung sowie ein portfolio- und unternehmensbezogenes Berichtswesen, wobei die Steuerung anhand einer regelmäßigen Überprüfung der wesentlichen Kennzahlen (KPI) erfolgt. Als Basis dient die Unternehmensplanung, die gemeinsam mit den relevanten Fachabteilungen erstellt und unterjährig anhand von Kennzahlen regelmäßig überprüft und, wenn notwendig, angepasst wird.

Der Vorstand verwendet zur Steuerung der Gruppe die Funds from Operations und die EPRA-NAV-Kennzahlen als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren, die im Folgenden definiert sind:

- Die Funds from Operations (FFO I) umfassen das Periodenergebnis (inklusive des Anteils für nicht beherrschende Anteile), bereinigt um Veräußerungsergebnis, Abschreibungen, Bewertungsergebnis der Immobilien, Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge, Einmal- und Sondereinflüsse, Finanzierungs- und Transaktionskosten, Ertragsteuern einschließlich latenter Steuern
- Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) berechnet sich auf Basis des Eigenkapitals (vor nicht beherrschenden Anteilen), bereinigt um die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Darüber hinaus werden weitere immobilien-spezifische Kennzahlen im Rahmen der Unternehmenssteuerung berücksichtigt:

- Die annualisierten Nettomieteinnahmen (NRI) umfassen die aufs Jahr hochgerechneten Nettomieteinnahmen zum Berichtszeitpunkt
- der Net Loan-to-Value (Net LTV), d. h. das Verhältnis aus Nettofinanzschulden (Bank- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel) zum Marktwert der Immobilien
- der WALT, d. h. der gewichtete Durchschnitt der verbleibenden Mietlaufzeiten

Die Haupteinflussfaktoren der wesentlichen Kennzahlen ergeben sich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios und der Finanzierungsstruktur.

Die weitere Entwicklung des Immobilienportfolios wird im Rahmen des Asset-Managements kontinuierlich überwacht. Insbesondere werden dabei die Höhe der Mieteinnahmen, die Mietvertragslaufzeiten und der Vermietungsstand optimiert.

Die Finanzierungsstruktur und die Einhaltung von finanziellen und objektspezifischen Covenants werden regelmäßig überprüft. Dadurch können notwendige Schritte zur Risikominimierung oder Ergebnisoptimierung frühzeitig erkannt und eingeleitet werden.

Der bedeutsamste Leistungsindikator nach HGB zur Steuerung der Muttergesellschaft ist der Jahresüberschuss vor Steuern und Sondereffekten, da dieser maßgeblich die Dividendenfähigkeit widerspiegelt.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung¹

Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) um 0,6% höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat das Wachstum an Schwung verloren und blieb unter den Werten von 2017 (+2,5%) und 2018 (+1,5%) sowie dem zehnjährigen Durchschnittswert (+1,3%).

Gestützt wurde das Wirtschaftswachstum vor allem durch den Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6% höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5%. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Vorjahren.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8% mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tief- und im Wohnungsbau. Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen gehören, gingen 2019 um 1,7% zurück. Der merkbliche Vorratsabbau ist unter anderem die Folge einer schwächeren Industrieproduktion und von gestiegenen Exporten.

Den stärksten Branchenzuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0%. Überdurchschnittlich entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9%. Im Gegensatz dazu war die Industrieproduktion (ohne Bau) mit einem Minus von 3,6% rückläufig, insbesondere verursacht durch die schwächelnde Automobilindustrie.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde 2019 von mehr als 45 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das entspricht einem Anstieg von 0,9% gegenüber dem Vorjahr und beruht vor allem auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in Vorjahren überwogen die höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Aufgrund der weiterhin niedrigen Inflation hat die EZB auch in 2019 den Leitzins bei 0% belassen und die expansive Geldpolitik fortgesetzt. Der Einlagezins wurde im September von minus 0,4% auf minus 0,5% abgesenkt und im weiteren Jahresverlauf wurde das Anleiherückkaufprogramm wieder aufgenommen. Eine Zinswende ist nicht absehbar, insbesondere, weil die Inflationserwartungen weiterhin nach unten zeigen. So ist die Inflationsprognose mit 1,6% auch in 2020 noch deutlich unterhalb der Zielgröße der EZB von 2%.

Unberücksichtigt und derzeit nur schwer zu prognostizieren sind die Auswirkungen des Corona-Virus auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Der Abschluss wird in einem Zeitraum weitgehender Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Folgen des Corona-Virus erstellt.

Gewerbeinvestmentmarkt in Deutschland

Im ersten Halbjahr 2019 betrug das Transaktionsvolumen ca. EUR 24,2 Mrd. Dies entspricht gegenüber der Vorjahresperiode einem Rückgang von 12%, hauptsächlich bedingt durch eine geringere Anzahl an Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Großvolumige Core-Immobilien sind in den letzten Jahren fast ausnahmslos in die Hände von langfristigen Bestandhaltern gelangt und stehen somit relativ selten zum Verkauf. Dementsprechend betrug der Volumenrückgang in diesem Segment gegenüber dem Vorjahreszeitraum rund ein Fünftel. Der Angebotsengpass schlägt sich auch in der durchschnittlichen Größe der Transaktionen nieder, die im ersten Halbjahr bei ca. EUR 24,5 Mio. und damit rund 5% unter dem Wert im ersten Halbjahr 2018 lag.

Betrachtet man hingegen den Gesamtjahreszeitraum, stieg die durchschnittliche Transaktionsgröße gegenüber dem Vorjahr um etwa 9%. Dies verdeutlicht auch einen Preisanstieg in der Breite. Preistreiber sind aber nicht mehr sinkende Renditen, sondern eingepreiste Mietsteigerungspotenziale, die zukünftiges Aufwertungspotenzial reduzieren. Mitte 2019 lagen die Spitzenrenditen für Büros und Geschäftshäuser in den Top-7-Städten im Mittel bei 3,1%. Gegenüber dem ersten Quartal gab es damit keine Renditeveränderung. Auch die Spitzenrenditen für Shoppingcenter (4,2%), Fachmarktzentren (3,9%) und Logistikkimmobilien (4,2%) bewegten sich zuletzt seitwärts.

¹ Die Aussagen in diesem Abschnitt basieren auf der Pressemitteilung Nr. 018 des Statistischen Bundesamts (Destatis) vom 15. Januar 2020, Marktcommentaren und Prognosen der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (savills) sowie eigenen Beobachtungen.

Mit einem Transaktionsvolumen von fast EUR 11 Mrd. entfielen auf Büroimmobilien 45 % des Gesamtumsatzes. Auf den zweiten Rang mit EUR 5,9 Mrd. bzw. 24 % kamen Handelsimmobilien, gefolgt von Logistik- und Industrieimmobilien, auf die etwa EUR 2,5 Mrd. bzw. 10 % entfielen. Die Transaktionsvolumina von Logistik- und Industrieimmobilien sanken im Jahresvergleich um 32 %, während bei Büro- und Handelsimmobilien jeweils ein leichtes Plus von 5 % bzw. 2 % zu verzeichnen war.

Es ist weiterhin absehbar, dass (auch internationale) Immobilieninvestoren ihre Portfolios hierzulande vergrößern möchten. Trotz vermehrter konjunktureller Risiken punktet Deutschland im globalen Kontext weiterhin mit Stabilität und gilt als sicherer Hafen für Investitionen.

Büromarkt in Deutschland

Auch im Jahresverlauf signalisierten die Kennzahlen an den sieben großen deutschen Büromärkten zunehmende Flächenknappheit. Flächenumsatz und Mieten sind im Durchschnitt aller Märkte gestiegen, die Leerstandsquoten weiter gesunken.

Trotz sich eintrübender Konjunkturaussichten ist ein Nachfrage-rückgang bisher nicht erkennbar. Vielmehr wurde der Flächenumsatz in einigen Märkten durch einen Angebotsmangel limitiert. Berlin verzeichnete mit einem Flächenumsatz von rund 320.000 m² im dritten Quartal das umsatzstärkste Quartal in seiner Geschichte. In Düsseldorf und Stuttgart wurden in den ersten neun Monaten bereits so viele Flächen umgesetzt wie im gesamten Vorjahr. Gleichwohl gibt es mit Frankfurt und München auch Märkte, in denen der Flächenumsatz gesunken ist.

Der Leerstandsabbau hat sich in allen Märkten weiter fortgesetzt. Die Leerstandsquote betrug Ende des Jahres in den Top-7-Städten 3,1 %. Dies entspricht einem Rückgang um fünf Prozentpunkte. Besonders gering ist das Flächenangebot in Berlin (1,6 % Leerstandsquote), Stuttgart (2,0 %) und München (2,2 %). Vor diesem Hintergrund haben viele gewerbliche Mieter bei der Neu-anmietung in der Vergangenheit Expansionsflächen für ein weiteres Wachstum mitberücksichtigt. In Anbetracht der konjunkturellen Entwicklung scheint sich dieser Trend jedoch abzuschwächen.

Aufgrund der Flächenknappheit stiegen die Büromieten in allen sieben Top-Märkten. Im Durchschnitt wurde bei der Spitzenmiete erstmals seit Anfang der 1990er-Jahre wieder die Marke von EUR 33 pro m² erreicht. Besonders deutlich war der Zuwachs in Frankfurt, wo in der Spitze nun EUR 44,50 pro m² gezahlt werden (+6,0 %) sowie in Berlin (+4,7 % auf EUR 38,20 pro m²).

Im Jahr 2019 wurden 1,3 Mio. m² Bürofläche fertiggestellt, die bereits vollständig vermietet sind. Im laufenden Jahr wird mit der Fertigstellung von Projektentwicklungen in der Größenordnung von 2 Mio. m² gerechnet, wovon etwa drei Viertel bereits vorvermietet sind. Dies zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach

hochwertigen und modernen Flächen, wobei damit gerechnet wird, dass sich das Angebots-Nachfrage-Missverhältnis infolge des geringeren Bürobeschäftigtenwachstums langsam auflöst. Gleichwohl wird mit einem Anstieg der Spitzenmieten in 2020 um etwa 3 % bis 4 % gerechnet, zumal die Anforderungen seitens der Nutzer an Lage- und Flächenqualität steigen.

Das Management von Godewind ist vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungen überzeugt, dass die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen auch mittelfristig anhält und sich dadurch Investitionen und Asset-Maßnahmen zur Potenzialhebung in der Profitabilität und Wertsteigerung des Unternehmens widerspiegeln werden.

b. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum

Der Konzern hat im Berichtsjahr sein Ziel erreicht, mit den Emissionserlösen aus dem IPO in 2018 ein ertrags- und substanzstarkes Portfolio aufzubauen.

Für die bereits in 2018 erworbenen Bürokomplexe erfolgten die Nutzen-Lasten-Wechsel im Berichtsjahr Ende Januar (Pentahof in Hamburg und Eight Dornach in Aschheim bei München), im Februar (Y2 in Frankfurt am Main) sowie Ende April (Quartier am Zeughaus in Hamburg).

Weitere Immobilienakquisitionen

Am 24. Januar 2019 hat Godewind im Rahmen einer weiteren Off-Market-Transaktion einen Kaufvertrag zum Erwerb des Bürokomplexes Herzogterrassen im Rahmen eines Asset-Deals unterzeichnet. Bei den Herzogterrassen handelt es sich um einen modernen Bürokomplex in zentraler Lage in Düsseldorf mit erheblichem Aufwertungspotenzial. Der Kaufpreis für das Objekt mit rund 55.700 m² Gesamtmietfläche betrug EUR 140 Mio. Der Leerstand lag zum Erwerbszeitpunkt bei rund 45 %, die annualisierten Mieteinnahmen betragen rund EUR 6,5 Mio. Der Vollzug der Transaktion erfolgte Mitte April 2019.

Am 22. Mai 2019 hat Godewind den Kaufvertrag zum Erwerb eines weiteren Bürokomplexes unterzeichnet. Bei diesem Asset-Deal handelt es sich um die als City Gate bekannte, 28 Stockwerke umfassende Büroimmobilie in Frankfurt am Main. Der Multi-Tenant-Komplex bietet staatlichen Einrichtungen sowie Unternehmen der öffentlichen Hand und diversen anderen Dienstleistern sehr flexible Flächen in verkehrstechnisch attraktiver Lage und profitiert insbesondere von den stabilen Mieteinnahmen der bonitätsstarken und überwiegend öffentlichen Mieter. Der Bürotower wurde 1993 und 2018 modernisiert. Der Kaufpreis betrug bei rund 23.300 m² Gesamtmietfläche EUR 85 Mio. Der Vollzug der Transaktion erfolgte Anfang September. Der Leerstand lag zum Erwerbszeitpunkt bei rund 13 %, die annualisierten Mieteinnahmen betragen rund EUR 3,8 Mio.

Refinanzierung zu attraktiven Konditionen

Zur (Re-)Finanzierung der Immobilienakquisitionen hat der Godewind-Konzern im Berichtsjahr folgende Darlehensverträge abgeschlossen:

Mitte Februar wurde ein Kreditvertrag in Höhe von EUR 82 Mio. für drei Assets des Büroimmobilienportfolios unterzeichnet. Das Darlehen mit einer Gesamtlaufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 1,09 % diente der Refinanzierung der Immobilien ComConCenter in Frankfurt, Airport Business Center in Düsseldorf und Pentahof in Hamburg, die zu einem Bruttokaufpreis von insgesamt EUR 142,4 Mio. erworben wurden.

Im April hat Godewind einen weiteren Kreditvertrag in Höhe von EUR 80 Mio. unterzeichnet. Das Darlehen mit einer Gesamtlaufzeit von fünf Jahren diente der Refinanzierung des Bürokomplexes Herzogterrassen in Düsseldorf. Der Abschluss der neuen, tilgungsfreien Kreditvereinbarung erfolgte zu einem attraktiven Zinssatz von 1,32 % bei einer Laufzeit von fünf Jahren.

Der Abschluss von vier weiteren Kreditverträgen in Höhe von insgesamt EUR 168 Mio. erfolgte Anfang Mai 2019. Die Darlehen mit einer Gesamtlaufzeit von vier bzw. fünf Jahren dienen der Finanzierung der Bürokomplexe Quartier am Zeughaus in Hamburg, Y2 in Frankfurt sowie Sunsquare und Eight Dornach im Großraum München. Auch hier wurden attraktive Zinssätze vereinbart, wodurch sich der Zinssatz des Gesamtportfolios zu diesem Zeitpunkt auf 1,38 % verringerte.

Ende August wurde nochmals ein Kreditvertrag in Höhe von insgesamt EUR 56 Mio. für das letzte noch nicht fremdfinanzierte Asset City Gate unterzeichnet. Das tilgungsfreie Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren bei einem Zinssatz von 1,12 %.

Mit dem Closing des City Gate waren alle Finanzierungen für das aktuelle, zehn Bürokomplexe umfassende Portfolio von Godewind abgeschlossen und alle Objekte an Godewind übergegangen.

Zum 30. Dezember 2019 hat Godewind ein tilgungsfreies Darlehen mit einem Volumen von EUR 130 Mio. und einer Laufzeit von sechs Jahren für das Frankfurt Airport Center (FAC) aufgenommen. Der Zinssatz beträgt 1,2 % pro Jahr. Mit dem Darlehen wurde die bestehende Finanzierung in Höhe von EUR 92,1 Mio. mit kurzer Restlaufzeit und einem Zinssatz von 1,87 % pro Jahr abgelöst. Der jährliche Zinsaufwand verringert sich trotz des höheren Kreditvolumens dadurch um etwa EUR 0,15 Mio. Die Aufvaluierung wurde durch den Abbau des Leerstands von ursprünglich rund 18 % auf aktuell 3,8 % möglich.

Mit der neuen Kreditvereinbarung beträgt der aktuelle Durchschnittszinssatz aller bestehenden Kreditvereinbarungen mit einem Volumen von insgesamt rund EUR 497 Mio. nunmehr 1,21 %. Der LTV auf Asset-Basis liegt bei 47 % und der Net LTV bei 45 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Kreditvereinbarungen beträgt nun rund fünf Jahre.

Vermietungserfolge

Ab Mitte des Jahres lag der Fokus verstärkt auf der Reduzierung des gezielt erworbenen Leerstands.

Bereits im Mai des Berichtsjahres erfolgten Neuvermietungen im FAC (5.000 m² an MDAX-Unternehmen) und Sunsquare (3.000 m² an Logistikunternehmen). Im Juni und Juli konnten Verlängerungen mit Ankermietern im Quartier am Zeughaus (2.400 m²) und FAC (10.800 m²) vermeldet werden.

Ende August konnte nur vier Monate nach dem Closing der Herzogterrassen ein Mietvertrag abgeschlossen werden, durch den der Büroleerstand des Bürokomplexes vollständig abgebaut wird. Der Mietvertrag wurde mit einem führenden Co-Working-Anbieter über den gesamten Büroleerstand sowie weitere Flächen der Herzogterrassen in Höhe von insgesamt 21.589 m² unterzeichnet. Dank der sehr guten Verhandlungen des Asset-Management-Teams von Godewind werden sich die Objektkennzahlen durch diesen Neuvertrag sehr positiv verändern. Die Übergabe des größten Teiles der Flächen (ca. 75 %) erfolgt zum 30. April 2020. Die Restflächen werden voraussichtlich im vierten Quartal 2020 übergeben. Die kontrahierte Jahresnettokaltmiete des Bürokomplexes wird durch diesen Abschluss auf etwa EUR 12,6 Mio. steigen. Die Büroleerstandsquote der Herzogterrassen fällt dadurch auf 0 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) für dieses Objekt steigt von 6,1 Jahren auf nun 11,1 Jahre.

Diese Verbesserung der Parameter hat die Bewertung der Herzogterrassen zum Jahresende deutlich positiv beeinflusst.

Auch im weiteren Jahresverlauf konnten Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen erreicht werden, so im Y2 in Frankfurt die Verlängerung eines Mietvertrags über 11.250 m² mit einem Ankermieter und die Neuvermietung von 1.845 m² an einen Fachverlag, die Neuvermietung von 4.100 m² an ein DAX-Unternehmen im Eight Dornach, die Verlängerung eines Mietvertrags über 6.300 m² im ComConCenter in Frankfurt sowie die Neuvermietung über rund 1.300 m² an eine Unternehmensberatung im Airport Business Center in Düsseldorf.

Ausgewählte Portfoliokennzahlen stellen sich zum Jahresende wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018
Immobilienwert (EUR Mio.)	1.096	301
Anzahl der Immobilien	10	4
Vermietbare Fläche (m ²)	293.406	96.655
Annualisierte Nettomieteinnahmen (EUR Mio.)	32,1	10,0
Bruttoanfangsrendite (%)	3,79	4,54
EPRA-Leerstandsquote	21,1	32,3
Loan-to-Value (LTV) des Portfolios (%)	46,6	29,1
WALT (Jahre)	5,2	4,2
Durchschnittsmiete (EUR pro m ²)	15,27	15,98

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist für Godewind ein zentrales Thema und der möglichst ressourcenschonende Betrieb der Liegenschaften ein wichtiges Anliegen. Die Kriterien einer Environmental, Social and Governance (ESG) rücken für alle Marktteilnehmer des Immobiliensektors zunehmend in den Vordergrund, insbesondere da dieser nach Angaben der Internationalen Energieagentur zu rund 40% zur Emission von Treibhausgasen beiträgt. Dieser Trend wird unterstützt durch die Einführung von Nachhaltigkeits-Benchmarking-Systemen. Godewind ist momentan dabei, anhand der Best-Practice-Empfehlungen der EPRA ein entsprechendes Kennzahlensystem zu etablieren und in Form eines Nachhaltigkeitsberichts zu kommunizieren.

Ende des Jahres hat Godewind mit einem auf Betriebskostenmanagement spezialisierten Beratungsunternehmen die Strom- und Gasversorgung des gesamten Immobilienportfolios optimiert. Hierfür wurden die künftigen Energielieferverträge für eine Laufzeit bis Ende des Jahres 2023 neu ausgeschrieben. Insgesamt werden dadurch voraussichtlich 25% der bisherigen Kosten für Erdgas eingespart. Darüber hinaus wird Godewind zukünftig bei der Umstellung auf eine vollständig CO₂-neutrale Energieversorgung beraten.

Auch im Interesse der Mieter werden die Themen Betriebskostentoptimierung und CO₂-Neutralität konsequent weiterverfolgt. Als nächster Schritt ist geplant, die Energieversorgung des Portfolios vollständig klimaneutral zu gestalten.

c. Nachtragsbericht

Der Vorstand von Godewind hat am 14. Januar 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sollten bis zu 1.762.500 Aktien der Gesellschaft (das entspricht rund 1,62% des Grundkapitals) zurückgekauft werden.

Am 13. Februar 2020 haben die Covivio S.A. und die Covivio X-Tend AG (zusammen „Covivio“) eine Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement, „BCA“) abgeschlossen, wonach Covivio ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für 100% des Grundkapitals von Godewind unterbreiten wird. Gemäß den Bedingungen des Übernahmeangebots erhält jeder Aktionär EUR 6,40 pro Aktie in bar. Das Übernahmeangebot soll als Delisting-Angebot abgegeben werden. Das Angebot übersteigt den EPRA NAV je Aktie zum Stichtag von EUR 6,10 um EUR 0,30 je Aktie.

Vorbehaltlich einer vertieften Prüfung der Angebotsunterlage werden Vorstand und Aufsichtsrat von Godewind die Annahme des Übernahmeangebots unterstützen und für die von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien das Angebot annehmen. Zur Absicherung der Transaktion hat Covivio mit verschiedenen Aktionären von Godewind (darunter auch Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft) Aktienkaufverträge abgeschlossen, in denen sich diese Aktionäre verpflichtet haben, Godewind-Aktien gegen Zahlung eines Kaufpreises von EUR 6,40 pro Godewind-Aktie zu übertragen. Diese Aktienkaufverträge erfassen – zusammen mit den eigenen Aktien und ausgeübten Optionen – bis zu ca. 35% des Godewind-Grundkapitals auf vollverwässerter Basis.

Der Vorstand von Godewind hat daraufhin beschlossen, das am 14. Januar 2020 angekündigte Aktienrückkaufprogramm mit sofortiger Wirkung zu beenden.

Im Übrigen verweisen wir auf den Abschnitt zu den Ereignissen nach dem Stichtag im Konzernanhang.

d. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Im Folgenden wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für den Konzern erläutert. Aufgrund der (Neu-)Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Vorjahr sind die Konzernabschlussangaben nur eingeschränkt mit den Vorjahresangaben vergleichbar.

Ertragslage des Konzerns

IN TEUR	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	22.998	577
Betriebliche Erträge	261	49
Personalaufwand	-6.710	-4.114
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.105	-3.350
Betriebsergebnis (EBITDA)	12.444	-6.838
Abschreibungen	-809	-23
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	214.321	10.756
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	225.956	3.895
Finanzergebnis	-10.022	-255
Ergebnis vor Steuern (EBT)	215.934	3.640
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-28.172	6.488
Konzernjahresergebnis	187.762	10.128
Sonstiges Ergebnis	34	-52
Gesamtergebnis	187.796	10.076
FFO I	8.903	-3.769

Das Konzernjahresergebnis beträgt TEUR 187.762 (Vorjahr: TEUR 10.128) und resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie dem positiven Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung.

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung wurde mit den Bestandsobjekten erzielt, wobei Erträge aus den im Berichtsjahr übernommenen Immobilien nur anteilig in die aktuellen Geschäftszahlen eingeflossen sind. Es beinhaltet neben den Mieterlösen in Höhe von TEUR 30.699 (Vorjahr: TEUR 548) die Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (TEUR 9.218, Vorjahr: TEUR 152) sowie Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 849, Vorjahr: TEUR 12).

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrifft die Objekte, in denen die o. g. Vermietungserfolge erreicht werden konnten, namentlich die Herzogterrassen (Aufwertungsergebnis EUR 96,4 Mio.), das Quartier am Zeughaus (EUR 30,2 Mio.), das FAC (EUR 24,6 Mio.), das Y2 (EUR 21,1 Mio.) sowie das ABC und das ComConCenter (EUR 15,9 Mio.). Da die Leerstandsquoten der Objekte teilweise kaufpreisbildend waren, konnten durch die zeitnahe und erhebliche Verbesserung der Vermietungsstände entsprechende Wertsteigerungspotenziale realisiert werden.

Der Anstieg der Personalaufwendungen folgt aus dem planmäßigen Aufbau der Belegschaft auf 25 Mitarbeiter inklusive des Vorstands zum Jahresende (Vorjahr: 19). In den Personalaufwendungen sind nicht zahlungswirksame Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 2.022 (Vorjahr: TEUR 1.270) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Rechts- und Beratungsaufwendungen, Büromieten, Kosten der Unternehmenskommunikation sowie sonstige Verwaltungskosten.

Das Finanzergebnis resultiert überwiegend aus den laufenden Zinsaufwendungen für die Immobilienfinanzierungen sowie sonstigen einmaligen Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 3.369.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich nahezu ausschließlich aus latenten Steuern zusammen, die auf Basis der vorhandenen Verlustvorträge und der Bilanzierungsunterschiede, insbesondere aus der Immobilienbewertung, nach dem deutschen Steuerrecht und den IFRS gebildet wurden.

Die FFO I ermitteln sich demnach wie folgt:

IN TEUR	2019	2018
Konzernperiodenüberschuss	187.762	10.128
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.172	-6.488
EBT	215.934	3.640
Wertanpassung des Immobilienportfolios gemäß IAS 40	-214.321	-10.756
Abschreibungen	809	23
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-117	-35
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	2.024	1.277
Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte	4.574	2.082
FFO I	8.903	-3.769
Anzahl der Aktien (in Tausend)	107.307	86.655
FFO I je Aktie (in EUR)	0,08	-0,04

Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.096.037	300.905
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	34.273
Sachanlagen	1.014	480
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	0	292
Übrige langfristige Vermögenswerte	295	325
Immaterielle Vermögenswerte	5.606	85
Aktive latente Steuern	0	6.711
Summe langfristige Vermögenswerte	1.102.952	343.071
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	809	142
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	3.913	2.096
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.769	157.745
Summe kurzfristige Vermögenswerte	29.491	159.983
Bilanzsumme Aktiva	1.132.443	503.054
Passiva		
Eigenkapital	582.931	397.251
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzverbindlichkeiten	515.815	98.367
Pensionsverpflichtungen	304	408
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	225	73
Passive latente Steuern	21.453	0
Summe langfristige Verbindlichkeiten	537.797	98.848
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.824	4.795
Finanzverbindlichkeiten	1.881	28
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.010	2.132
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	11.715	6.955
Bilanzsumme Passiva	1.132.443	503.054

Die Vermögenslage des Konzerns zum Bilanzstichtag ist geprägt vom Auf- bzw. Ausbau des Immobilienportfolios. In diesem Zusammenhang erhöhten sich insbesondere die Werte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Finanzverbindlichkeiten sowie der passiven latenten Steuern aufgrund der Bewertungsunterschiede der Immobilien.

Die mit den passiven verrechneten aktiven latenten Steuern betreffen überwiegend Steuerlatenzen auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge. Aufgrund der erwarteten zu versteuernden Ergebnisse im Planungshorizont von fünf Jahren wird davon ausgegangen, einen Teil der Steuererträge aus Verlustvorträgen realisieren zu können.

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Nutzungsrechte von gemieteten Immobilien.

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements sowie des Liquiditätsmanagements

Der Konzern ist bestrebt, eine ausreichende Kapitalbasis aufrechtzuerhalten, um das Vertrauen der Anleger, Gläubiger und Märkte zu wahren und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Die Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken wird anhand des bilanziellen Eigenkapitals vorgenommen.

Godewind verfügt über ein zentrales Finanzmanagement zur Liquiditätssteuerung. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherstellung einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Überschüssige Liquidität bei Tochtergesellschaften wird, soweit möglich, bei der Muttergesellschaft konzentriert und überwacht. Weitere Informationen über das Management der einzelnen finanziellen Risiken finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.

Die Konzerneigenkapitalquote betrug zum Stichtag 51,5 % (Vorjahr: 79,0 %). Der Net Asset Value (NAV) entwickelte sich wie folgt:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	576.706	392.803
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzinstrumente	77.999	3.591
Net Asset Value (NAV)	654.705	396.394

Die Finanzlage war geprägt durch den Aufbau des Vermietungsgeschäfts (Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit) sowie den Auf- bzw. Ausbau des Bestandsportfolios, wobei sich die Kaufpreiszahlungen im Cash-Flow aus Investitionstätigkeit und die Zuflüsse aus der Darlehensaufnahme im Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit widerspiegeln.

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	9.427	-2.453
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-543.125	-222.960
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	400.722	363.986
Nettoveränderung der Zahlungsmittel seit Periodenbeginn	-132.976	138.573
Zahlungsmittelbestand am 1. Januar	157.745	19.172
Zahlungsmittelbestand am 31. Dezember	24.769	157.745

Gesamtaussage des Konzerns

Der Vorstand ist mit der Geschäftsentwicklung des Konzerns im zweiten operativen Jahr sehr zufrieden. Die Mittelzuflüsse aus dem erfolgreichen Börsengang in 2018 haben die Basis für anschließende Investitionen in Büroimmobilien an Top-Standorten mit hohem Wertsteigerungspotenzial geschaffen.

Zum Bilanzstichtag umfasst das Bestandsportfolio zehn Bürokomplexe in Frankfurt am Main, Düsseldorf, Hamburg sowie im Großraum München mit einem Gesamtwert von über EUR 1 Mrd.

In der zweiten Jahreshälfte ist es dem erfahrenen Team aus Immobilienspezialisten von Godewind gelungen, den gezielt erworbenen Leerstand in einigen Objekten signifikant zu reduzieren, Mietvertragsverlängerungen und Mietanpassungen vertraglich zu fixieren sowie die Finanzierungsstruktur des Konzerns zu optimieren.

Die Erwartung der FFO I lag in einer Spanne von EUR 8,5 Mio. bis EUR 9,5 Mio. und wurde mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 8,9 Mio. erreicht. Innerhalb des zweiten Halbjahres 2019 konnte der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) von EUR 487,7 Mio. zum 30. Juni auf EUR 654,7 Mio. per 31. Dezember deutlich erhöht werden. Die annualisierten Nettomieteinnahmen von EUR 10,0 Mio. konnten im Jahresverlauf 2019 auf EUR 32,1 Mio. gesteigert werden. Mit einem aktiven Immobilienmanagement wurde ein WALT in Höhe von 5,2 Jahren erreicht. Die angestrebte Finanzierungsstruktur mit einem „Net LTV“ zwischen 45 % und 55 % lag zum Jahresende bei 45 %. Damit einhergehend, wurden alle Prognoseparameter der Gesellschaft erfüllt.

Der Erfolg des Unternehmens spiegelt sich in den bilanzierten Wertsteigerungen der Immobilien wider und wird letztendlich durch das vorliegende Übernahmeangebot untermauert.

3 BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER GODEWIND IMMOBILIEN AG

Im Folgenden wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Mutterunternehmen Godewind Immobilien AG (auch kurz als „Godewind AG“ bezeichnet) erläutert. Aufgrund der (Neu-) Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Vorjahr sind die Jahresabschlussangaben nur eingeschränkt mit den Vorjahresangaben vergleichbar.

Die Godewind Immobilien AG hat neben der Holding- eine Finanzierungsfunktion für den Gesamtkonzern. Die Finanzierungsfunktion wird durch die Weitergabe liquider Mittel aus Eigenkapitaltransaktionen an verbundene Unternehmen erreicht. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag EUR 326,3 Mio. (Vorjahr: EUR 220,9 Mio.).

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Finanzanlagen	383.147	221.032
Übriges Anlagevermögen	1.144	857
Summe Anlagevermögen	384.291	221.889
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.161	115
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.024	155.004
Übriges Umlaufvermögen	1.260	1.543
Summe Umlaufvermögen	9.445	156.662
Bilanzsumme Aktiva	393.736	378.551
Eigenkapital	390.867	376.239
Rückstellungen	2.412	1.559
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225	386
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1	257
Übrige Verbindlichkeiten	231	110
Summe Verbindlichkeiten	2.869	2.312
Bilanzsumme Passiva	393.736	378.551

Die Finanzanlagen umfassen die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die langfristigen Ausleihungen im Rahmen der Konzernfinanzierung. Der Anstieg ergibt sich insbesondere aus dem Erwerb der Anteile an der Godewind Office VI GmbH (Objektgesellschaft für das FAC) sowie Ausleihungen für den Eigenanteil der Objektgesellschaften an den Immobilienfinanzierungen.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote des Mutterunternehmens betrug damit zum Stichtag 99,3 % (Vorjahr: 99,4%).

Die Rückstellungen umfassten Pensionsverpflichtungen (TEUR 214, Vorjahr: TEUR 310), Personalrückstellungen (TEUR 1.611, Vorjahr: TEUR 708) und übrige sonstige Rückstellungen (TEUR 587, Vorjahr: TEUR 541).

Die Ertragslage der Godewind AG ist geprägt durch die Erlöse aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH. Die Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2019 eine 94,9 %-Beteiligung an der Godewind Office VI GmbH an die Godewind AG veräußert. Der Veräußerungsgewinn betrug TEUR 21.295 und wurde über den Ergebnisabführungsvertrag wiederum an die Godewind AG ausgekehrt.

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Umsatzerlöse	4.656	115
Übrige betriebliche Erträge	497	49
Personalaufwand	-4.651	-2.902
Übrige betriebliche Aufwendungen	-4.399	-13.751
Aufgrund von Gewinnabführungsverträgen erhaltene Gewinne	17.108	0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	-234
Finanzergebnis	5.576	338
Sonstige Steuern	-26	0
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	18.761	-16.385

Die Prognose eines Ergebnisses im mittleren einstelligen Millionenbereich wurde damit deutlich übertroffen. Die Umsatzerlöse enthielten im Wesentlichen Erlöse aus Konzernumlagen (TEUR 3.460, Vorjahr: TEUR 101) und konzerninternen Erlösen aus der Bewirtschaftung und Verwaltung von Objekten (TEUR 1.196, Vorjahr: TEUR 14).

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen einen Ausbaurückstellungszuschuss (TEUR 350) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 72, Vorjahr: TEUR 35).

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus dem planmäßigen Aufbau der Belegschaft. Zum Bilanzstichtag waren in der Holding 25 (Vorjahr: 19) Mitarbeiter inklusive des Vorstands beschäftigt.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Mietaufwendungen (TEUR 943, Vorjahr: TEUR 213), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 345, Vorjahr: TEUR 118) sowie sonstige Kosten der Unternehmenskommunikation und Verwaltung (TEUR 3.111, Vorjahr: 13.420). Im Vorjahr enthielt der Posten vor allem die Kosten für die Durchführung des Börsengangs.

Das Finanzergebnis resultiert aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 7.754, Vorjahr: TEUR 417) abzüglich der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (TEUR 2.178, Vorjahr: TEUR 82).

Prognose

Aufgrund der geplanten Übernahme der Anteile an der Godewind Immobilien AG durch die Covivio-Gruppe ist dem aktuellen Management eine verlässliche Prognose der Geschäftsentwicklung der Godewind AG nur sehr eingeschränkt möglich.

Der Geschäftsverlauf der Godewind Immobilien AG wird zukünftig stark von der Unternehmensstrategie, der Unternehmensstruktur, der Umsetzungsgeschwindigkeit geplanter Immobilienakquisitionen und damit zusammenhängenden Finanzierungsmaßnahmen abhängen, die vom neuen Eigentümer festgelegt werden.

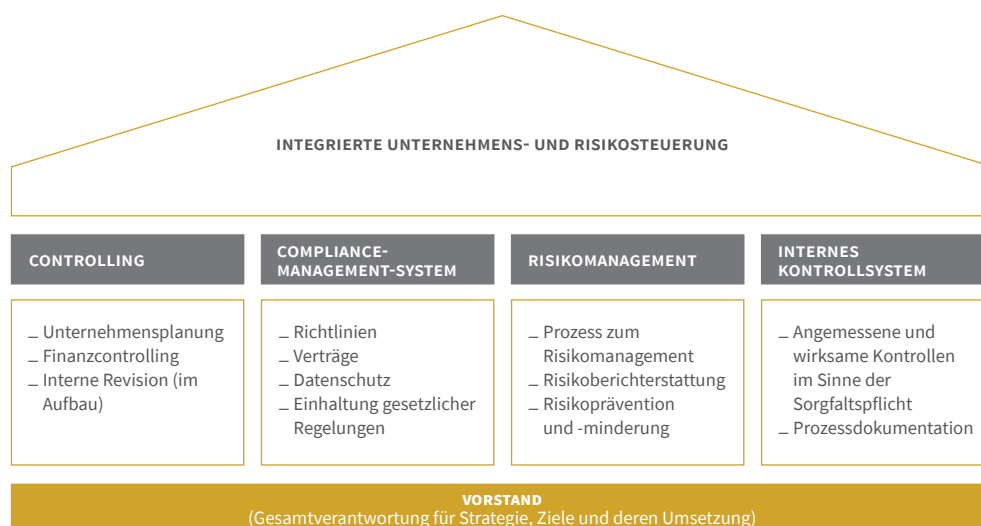
Auf Basis der vom derzeitigen Management erarbeiteten Prognose wird ein Jahresergebnis im mittleren zweistelligen Millionenbereich, das damit das Geschäftsjahr 2019 deutlich übertrifft, erwartet.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Prognoseberichterstattung für den Konzern verwiesen.

4 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

a. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung

Die operative Tätigkeit auf Basis des neuen Geschäftsmodells wurde im Vorjahr aufgenommen. Vor diesem Hintergrund wird das System zur Unternehmens- und Risikosteuerung stetig weiter ausgebaut. Der Steuerungsansatz stellt sich wie folgt dar:



Die dargestellten Bereiche des integrierten Unternehmens- und Risikosteuerungssystems sind mittlerweile funktionsfähig und werden entsprechend der Geschäftsausweitung stetig weiterentwickelt.

Der Konzern hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Dies soll bezogen auf den Rechnungslegungsprozess sicherstellen, dass die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden.

Das implementierte System überwacht Risiken des Rechnungslegungsprozesses und umfasst Grundsätze, Maßnahmen und Verfahren zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung.

Die Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstrukturen sind transparent geregelt und dokumentiert. Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Vier-Augen-Prinzip, d. h. die Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion, ist ein zentrales Element dieses Kontrollsystems.

Der Rechnungslegungsprozess wird durch IT-Standardsoftware unterstützt. Ein Zugriffs- und Berechtigungskonzept bildet die Befugnisse laut den internen Richtlinien ab. Im Konzern besteht ein integriertes zentrales Rechnungswesen. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben unterliegen regelmäßigen Prüfungen und Aktualisierungen.

Daneben wurden gemäß dem aufgezeigten Risikosteuerungskonzept weitere Prozesse implementiert bzw. Organisationseinheiten geschaffen (oder befinden sich im Aufbau), um den Anforderungen Rechnung zu tragen. Dazu gehört insbesondere der weitere Aufbau des Finanzcontrollings. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 27. November 2019 dem Vorschlag des Vorstands zugestimmt, die Interne Revision extern zu vergeben.

In Abschnitt c wird detailliert auf das Risikomanagement(system) als ein Kernelement des beschriebenen Ansatzes eingegangen.

b. Unternehmensführung und Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Godewind Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet und den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung und auch die Erklärung zur Unternehmensführung ist im Internet unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance/> veröffentlicht.

c. Risikomanagementsystem

Im Verlauf des Jahres 2018 wurde ein auf das aktuelle Geschäftsmodell zugeschnittenes Risikomanagementsystem eingeführt, das sich auf alle Unternehmensbereiche des Konzerns (d. h. auch Beteiligungen und Tochtergesellschaften) erstreckt.

Das Ziel des Risikomanagements besteht darin, Risiken kontinuierlich zu erfassen, zu überwachen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduktion zu ergreifen. Das Risikomanagementsystem soll dabei die Anforderungen des Aktiengesetzes und des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.

Unter dem Begriff „Risiko“ versteht Godewind eine mögliche negative Abweichung eines Handlungsergebnisses von einem gesetzten Ziel. Mögliche positive Abweichungen von der Unternehmensplanung werden als „Chance“ bezeichnet.

Risiken sind mit jeder unternehmerischen Tätigkeit untrennbar verbunden und können den Prozess der Zielsetzung und Zielerreichung negativ beeinflussen. Sie resultieren ursachenbezogen aus der Unsicherheit zukünftiger Ereignisse und schlagen sich wirkungsbezogen in der Möglichkeit negativer Abweichungen von einer festgelegten Zielgröße nieder. Werden Risiken nicht rechtzeitig erkannt und bewältigt, können sie die erfolgreiche Weiterentwicklung der Unternehmung gefährden.

Grundsätzlich werden zwei Arten von Risiken unterschieden:

1. Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens beeinträchtigen, und
2. Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden (bestandsgefährdende Risiken).

Eine allgemeingültige und konkrete Definition des Begriffs „Bestandsgefährdung“ ist gemäß der gängigen Wirtschaftstheorie und -praxis unternehmensindividuell festzulegen. Bei welcher Schadenshöhe eine Bestandsgefährdung eintritt, hängt ab von verschiedenen individuellen Faktoren, z. B. der Finanzkraft des Unternehmens. Die Identifikation und Bewertung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagements.

Das Risikomanagement ist organisatorisch und personell bei der Rechtsabteilung angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen betroffenen Fachabteilungen des Unternehmens einbezogen. Die Qualität des Risikomanagements ist abhängig von der Kommunikation auf allen Unternehmensebenen und lebt maßgeblich von den Risikobeurteilungen aller Mitarbeiter.

Zum Nachweis der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems werden die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung von Risiken und die getroffenen Maßnahmen zur Risikoreduzierung systematisch dokumentiert. Eine Risikodokumentation ist auch erforderlich, um für die Mitarbeiter die verschiedenen Aufgaben des Risikomanagements nachvollziehbar und umsetz-

bar zu machen. Der Gesamtprozess wird im Risikomanagementhandbuch dargestellt. Die Dokumentation dient außerdem als Nachweis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer, der das Risikofrüherkennungssystem daraufhin jährlich prüft, ob es geeignet ist, bestandsgefährdende Risiken zu identifizieren. Eine Prüfung der Wirksamkeit des Risikofrüherkennungssystems findet nicht statt.

Das Aufgabenfeld des Risikomanagements umfasst demnach unter anderem:

1. laufende Beobachtung aller Risikomanagementaktivitäten,
2. Prüfung, Empfang und Auswertung von Risikoeilmeldungen und Information des Vorstands,
3. Anpassung des Risikomanagementsystems an sich stetig verändernde Umfeld- und Umweltbedingungen sowie an das Geschäftsmodell,
4. fachliche Begleitung aller systematischen Maßnahmen zur Risikoidentifikation, -analyse, -quantifizierung, -steuerung und -kontrolle,
5. Auswertung und Aufbereitung der Risikoentwicklungen inklusive der Berichterstattung sowie
6. Plausibilitätsprüfung der Risikoeinschätzungen.

Im Rahmen des Risikokreislaufs wird von den Fachabteilungen nach dem „Bottom up“-Prinzip die Risikobeobachtung durchgeführt. Die Risikosituation aus der Perspektive der einzelnen Fachabteilungen sowie der Godewind Immobilien AG insgesamt wird mit dem Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen erarbeitet, diskutiert und zusammengefasst.

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

Der übergreifende Risikomanagementprozess orientiert sich an nachfolgender Abbildung:



Risikoidentifizierung

Zur Risikoidentifizierung werden regelmäßige Besprechungen mit dem Vorstand und den Abteilungsleitern durchgeführt, bei denen mögliche (neue) Risiken erörtert werden.

Um eine möglichst hohe Trennschärfe zwischen den einzelnen Risikoarten und eine treffsichere Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Präventionsmaßnahmen zu erreichen, werden die Risiken wie folgt kategorisiert:

- Datenverarbeitungsrisiken
- finanzwirtschaftliche Risiken
- leistungswirtschaftliche Risiken
- Personalrisiken
- Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken

Risikoanalyse

Die Bruttobewertung der Risiken erfolgt anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit, der möglichen Schadenshöhe und des Schweregrads. Den identifizierten Risiken stehen Risikosteuerungsmaßnahmen entgegen, die das Bruttoisiko mindern können. Eine Risikobewertung unter Berücksichtigung solcher Maßnahmen führt zum Nettoisiko.

Zur Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit wird ein bestimmter Zeitraum betrachtet. Es erfolgt eine Einstufung in Kategorien in Abhängigkeit davon, ob und wie häufig das Ereignis innerhalb des festgelegten Zeitraums eines Jahres wahrscheinlich eintritt.

Die Darstellung zur Eintrittswahrscheinlichkeit wird für Godewind in den definierten Wahrscheinlichkeitsklassen wie folgt vorgenommen:

Wahrscheinlichkeit des Eintretens im Zeitraum eines Jahres in %

Unwahrscheinlich	0-10
Möglich	≥ 10-50
Wahrscheinlich	≥ 50

Schadenshöhe

Risiken können sowohl quantitativ als auch qualitativ bewertet werden. Die Einstufung der Schadenshöhe ist somit anhand von mehreren Risikodimensionen möglich, wie etwa finanziellem Schaden oder Reputationsschaden. Die Schadenshöhe bezieht sich, bis zur Aufnahme des operativen Geschäfts, auf negative Effekte, die zunächst anhand der Auswirkung auf das Eigenkapital des Konzerns nach IFRS gemessen werden. Bei der Bewertung der Risiken sollte berücksichtigt werden, dass ein Reputationsschaden sich letztlich auch auf das Eigenkapital auswirken kann.

Die Einordnung der Schadenshöhe wird wie folgt vorgenommen:

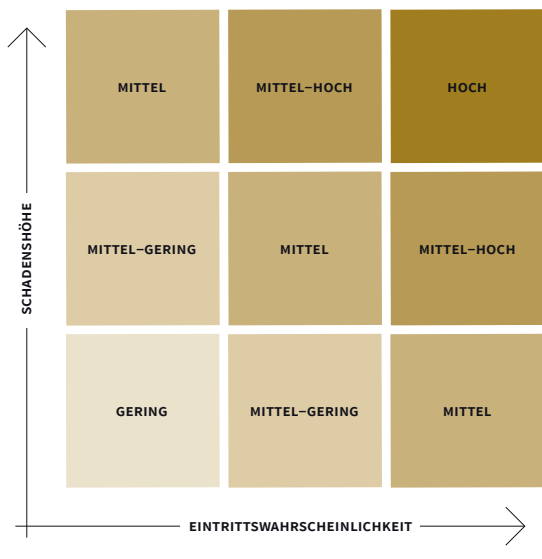
Risikodimension	Finanzieller Schaden (Wertgrenzen in TEUR)
Geringes Risiko	0-1.000
Mittleres Risiko	≥ 1.000-10.000
Hohes Risiko	> 10.000

Schweregrad

Die Beurteilung des Schweregrads eines bestimmten Risikos ergibt sich aus dem Produkt von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Ereignisses. Der so ermittelte Schweregrad bezieht sich auf das Bruttoisiko, da die Bewertung zunächst vor Berücksichtigung bestehender Risikosteuerungsmaßnahmen stattfindet.

Die so bewerteten Risiken werden in einer Bewertungssystematik dargestellt. Risiken, die sich im mittleren und dunklen Bereich befinden, gelten als „bestandsgefährdende“ Risiken.

BEWERTUNGSSYSTEMATIK RISIKEN



Im Anschluss an die Bruttobewertung erfolgt die Inventarisierung von bereits bestehenden Maßnahmen und Kontrollen, die den Risiken zugeordnet werden können. Eine Risikobewertung unter Berücksichtigung bestehender Risikosteuerungsmaßnahmen führt zu einem Nettoisiko. Sollte das bestehende Restrisiko (Nettoisiko) nicht akzeptierbar sein, müssen gegebenenfalls zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Für möglichst jedes Risiko wird ein Frühwarnindikator definiert. Frühwarnindikatoren können bestimmte Faktoren, Größen oder Kennzahlen sein und signalisieren die Veränderung der Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. der Schadenshöhe eines Risikos

und können somit auf ein mögliches Eintreten eines Schadens hinweisen. Für jeden Frühwarnindikator sind vom Risikoeigner und gegebenenfalls Risikoverantwortlichen Schwellenwerte und Überwachungsfrequenz festzulegen. Wird ein Schwellenwert im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems überschritten, so wird eine Ad-hoc-Berichterstattung des Risikomanagers an den Vorstand erfolgen. Für den Fall, dass aus der Überschreitung eines Schwellenwertes eine erhebliche Betriebsstörung, wesentliche Verluste und eine Gefährdung größerer Außenstände hervorgehen, wird der Vorstand dem Aufsichtsrat dies unverzüglich berichten.

Risikokommunikation

Die quartalsweise Risikobeurteilung durch die Risikoverantwortlichen ist die Basis eines fortlaufenden unterjährigen Monitorings.

Mittels EDV werden alle Risikoarten in der Risikomatrix durch die jeweiligen Risikoverantwortlichen systematisch erfasst und bewertet. Grundsatz bei der Erfassung der jeweiligen Risikoart ist eine vollständige Identifizierung aller wesentlichen potenziellen Risiken. Zusätzlich sind unwesentliche Kleinschäden, die häufig auftreten und in der Summe für den Zeitraum von zwölf Monaten wesentliche Dimensionen annehmen können, als ein aggregiertes Risiko zu erfassen. Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels Einschätzung der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeiten.

Für die Berichterstattung sind folgende Ansprechpartner und Gruppen identifiziert:

1. Risikoausschuss: Der Risikoausschuss, zu dem alle Abteilungsleiter von Godewind gehören, ist ein Beratungsgremium, das dazu dient, sich über die Risikostrategie abzustimmen. Bei strategisch wichtigen Entscheidungen werden auch die Risiken diskutiert.
2. Regelberichterstattung: Der Risikomanager berichtet quartalsweise in Schriftform an den Vorstand. Der Vorstand unterrichtet den Vorsitzenden des Aufsichtsrats quartalsweise über die Lage und die Risiken des Unternehmens. Bestandteil dieser regelmäßigen Berichterstattung ist auch ein Risikobericht, der mindestens die bestandsgefährdenden Risiken darstellt.
3. Ad-hoc-Berichterstattung: Eine Risiko-Ad-hoc-Berichterstattung ist gewährleistet. Sie erfolgt auf Basis der Überwachung von Frühwarnindikatoren und deren definierten Schwellenwerten. Überschreitet ein Indikator den festgelegten Schwellenwert, so hat der Risikomanager umgehend den Vorstand zu informieren.
4. externe Berichterstattung: Aktionäre, Kreditgeber und andere Stakeholder können durch die externe Berichterstattung über bestandsgefährdende Risiken und die bestehenden Chancen informiert werden. Die externe Berichterstattung steht dabei in Übereinstimmung mit dem DRS 20.

d. Risikobericht und Einzelrisiken

Die Berichterstattung orientiert sich im Folgenden an der Risikokategorisierung, die auch im Rahmen des Risikomanagements verwendet wird. Aus der Gesamtheit der für den Konzern identifizierten Risiken erläutern die nachfolgenden Ausführungen Einzelrisiken, die aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Godewind Immobilien AG und des Konzerns maßgeblich beeinflussen und zu einer negativen Zielabweichung führen können. Alle dargestellten Risiken werden als nicht bestandsgefährdend beurteilt. Die Einstufung der Risiken erfolgt zum verbleibenden Risiko nach Umsetzung von Risikobegrenzungsmaßnahmen (Nettodarstellung).

Datenverarbeitungsrisiken

Godewind nutzt zur Verwaltung der Geschäftstätigkeit IT-Lösungen, die überwiegend von externen Dienstleistern bereitgestellt werden. Im Falle eines Ausfalls von IT-Systemen kann die Arbeitsfähigkeit der betroffenen Abteilungen zeitweise eingeschränkt sein. Diesem Risiko wird durch regelmäßiges Monitoring sowie die Zusammenarbeit mit leistungsfähigen Dienstleistern einschließlich des Einsatzes von zertifizierter Standardsoftware begegnet.

Es besteht weiterhin generell das Risiko von unberechtigten Zugriffen und Störungen durch Schadsoftware. Dem begegnet Godewind durch die regelmäßige Aktualisierung der Sicherheitsverfahren und Beschränkungen des Datenzugriffs durch Berechtigungskonzepte.

Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung der Verwaltungsabläufe ist der Datenschutz für das Unternehmen ein Thema mit zunehmender Wichtigkeit. Die auf der Website verfügbare Datenschutzerklärung enthält hierzu weiterführende Hinweise.

Die Risiken im Bereich der Datenverarbeitung werden insgesamt als „mittel–gering“ eingeschätzt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählen Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten sowie das Risiko fehlerhafter oder unvollständiger Aussagen in der externen Berichterstattung.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 wurden alle zehn Immobilien der Gesellschaft zu attraktiven Konditionen finanziert. Bezüglich des Objekts Herzogterrassen in Düsseldorf hat die Gesellschaft mit WeWork einen langfristigen Mietvertrag über eine Fläche von ca. 21.600 m² abgeschlossen. Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, in dem Objekt Baumaßnahmen in einem Volumen von ca. TEUR 11.400 vorzunehmen.

Der Mieter wird in seinem Mietbereich Baumaßnahmen in einem Umfang von ca. TEUR 22.350 vornehmen, die die Gesellschaft ihm erstatten muss. Die bestehenden Finanzierungen decken diesen zusätzlichen Liquiditätsbedarf nicht ab. Die Gesellschaft hat sich daher um eine Umfinanzierung bemüht, die diesen Mehrbedarf abdeckt. Falls eine solche Neufinanzierung nicht fristgerecht zu

erhalten wäre, beabsichtigte das Management den Abschluss eines sogenannten Bridge Loans, um die notwendige Liquidität zu erhalten. Letzteres hätte Mehraufwendungen in Höhe von ca. TEUR 250 ausgelöst. Zum Ende des Geschäftsjahres waren die Verträge noch nicht abgeschlossen. Nach dem Abschluss des Business Combination Agreements mit der Covivio X-Tend AG werden die Verhandlungen mit den potenziellen Darlehensgebern nicht fortgeführt. Es bleibt dem neuen Management des zukünftigen Großaktionärs überlassen, die Liquidität sicherzustellen. Das Management sieht daher momentan keine wesentlichen Finanzierungs- oder Liquiditätsrisiken.

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen unterliegt Godewind den höchsten regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Meldepflichten und externer Berichterstattung. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich das Risiko von Normenverstößen. Diesem Risiko wird durch den Einsatz entsprechend qualifizierter Mitarbeiter und Berater, die kontinuierliche Einbindung der Rechtsabteilung sowie das oben beschriebene Steuerungssystem begegnet.

Auch die Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann ebenfalls zu finanzwirtschaftlichen Risiken führen. Im aktuellen Konzernabschluss sind aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 56,1 Mio. berücksichtigt. Sollte die Nutzungsmöglichkeit teilweise oder vollständig versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Steueraufwand resultieren. Darüber hinaus könnte durch Veränderungen der Anteilseigner- oder Organisationsstruktur Grunderwerbsteuer ausgelöst werden.

Für die weiteren Ausführungen zum Finanzrisikomanagement wird auf die Abschnitte 5.3–5.7 des Konzernanhangs verwiesen, in denen ausführlich auf das Management von Ausfallrisiken, Marktrisiken und Liquiditätsrisiken eingegangen wird.

Insgesamt werden die Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken als „mittel–gering“ eingestuft.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Unter leistungswirtschaftlichen Risiken werden Risiken zusammengefasst, die sich aus der immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeit ergeben. Hierzu zählen z. B. Risiken aus Fehlinvestitionen sowie aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung. Godewind begegnet diesen Risiken insbesondere mit umfangreichen technischen und rechtlichen Due-Diligence-Verfahren sowie mit einem professionellen Asset- und Property-Management.

In diesem Zusammenhang hat sich der Risikoausschuss intensiv mit dem Mieter WeWork beschäftigt. WeWork hat in dem Objekt Herzogterrassen in Düsseldorf durch Mietvertrag vom 23. August 2020 ca. 21.600 m² angemietet. Die Jahreskaltmiete beträgt TEUR 6.218. Godewind hat sich verpflichtet, bestimmte bauliche Maßnahmen durchzuführen, die ca. TEUR 11.400 kosten werden. Außerdem hat sich Godewind verpflichtet, an den Mieter einen Zuschuss zu den Mieterausbauten in Höhe von ca. TEUR 22.350 zu leisten. Nach Abschluss des Mietvertrages geriet WeWork in finan-

zielle Schwierigkeiten, die u.a. zur Absage des geplanten Börsengangs führten. Anschließend führte der japanische Großaktionär Softbank dem Mieter erhebliche Mittel zu. Die finanzielle Situation WeWorks hat sich dadurch stabilisiert. Die Gesellschaft ist nach wie vor von dem Geschäftsmodell WeWorks überzeugt. Die in das Objekt zu investierenden Beträge erhöhen unabhängig von der Nutzung durch WeWork den Wert der Immobilie.

Insgesamt werden die Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken als „mittel“ eingestuft.

Personalrisiken

Die Mitarbeiter bilden einen entscheidenden Erfolgsfaktor für die Geschäftsentwicklung. Dementsprechend können Risiken aus Fachkräftemangel, erhöhter Fluktuation und Ausfallzeiten entstehen. Godewind begegnet diesen Risiken mit einem attraktiven Arbeitsumfeld, einem guten Betriebsklima, einer flexiblen Arbeitsgestaltung sowie einer leistungsgerechten Vergütung.

Insgesamt werden die Risiken im Personalbereich als „mittel – gering“ eingestuft.

Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken

Wie im Wirtschaftsbericht zur gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklung dargelegt, geht der Vorstand vor dem Hintergrund der stabilen Binnenwirtschaft weiterhin von einer positiven Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien aus und sieht daher in diesem Zusammenhang keine wesentlichen Risiken für Godewind. Auch das Risiko wesentlicher Zinssatzsteigerungen wird momentan für die nahe Zukunft als eher gering eingeschätzt.

Im Zuge des angestrebten Erwerbs von Immobilien kann es zum Abbruch von Vertragsverhandlungen kommen, teilweise auch durch Verkäufe an Wettbewerber. Es entstehen dann Kosten für sogenannte Broken Deals, die nicht durch zukünftige Erlöse des Zielobjekts gedeckt werden. Der Konzern begegnet diesen Risiken mit Vorsorgemaßnahmen im strukturierten Akquisitionsprozess.

Insgesamt werden die Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken als „mittel“ eingestuft.

Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, der vorhandenen liquiden Mittel und des Immobilien-Know-hows des Mitarbeiterstamms und des vorhandenen Netzwerks ist Godewind zum jetzigen Zeitpunkt keinen wesentlichen Risiken ausgesetzt, insbesondere keinen bestandsgefährdenden Risiken.

e. Chancen

Ende 2019 sah sich die Gesellschaft gut aufgestellt, um durch weitere Transaktionen den Wert des Portfolios zu erhöhen. Durch das im Februar 2020 vereinbarte Business Combination Agreement mit der Covivio X-Tend AG und das neue Management, das demnächst eingesetzt wird, können zu den Chancen keine Aussagen gemacht werden.

f. Prognosebericht

Mit einer Ad-hoc-Mitteilung vom 13. Februar 2020 wurde der Abschluss eines Business Combination Agreements („BCA“) zwischen der Gesellschaft und der Covivio X-Tend AG in Berlin, einer mittelbaren Tochtergesellschaft der Covivio S.A. in Metz, gemeldet. Die Covivio X-Tend AG beabsichtigt, sich die Aktienmehrheit an der Gesellschaft durch Kauf von Aktien und ein Übernahmeangebot zu verschaffen.

Die aktuelle Planung für das Geschäftsjahr 2020 basiert aufgrund des Business Combination Agreements ausschließlich auf dem Bestandsportfolio. Das Ergebnis der FFO 1 soll in einer Bandbreite von EUR 17 Mio. bis EUR 21 Mio. zum Jahresende 2020 liegen. Die annualisierten Nettomieteinnahmen sollen mit einer prognostizierten Bandbreite von EUR 33,5 Mio. bis EUR 35,5 Mio. gesteigert werden. Ebenfalls wird mit einer Erhöhung des WALT durch Bestandsmietvertragsverlängerungen und langfristigen Neuabschlüssen für Leerstandflächen gerechnet. Es wird mit einem weiteren Anstieg des EPRA NAV im Vergleich zum Vorjahr gerechnet. Aufgrund der geplanten Übernahme wird nicht mit zusätzlichen Personaleinstellungen geplant.

Sollten die zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreten oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann die Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Planungsabweichungen können insbesondere durch Veränderungen des Immobilienbestandes (Käufe oder Verkäufe) oder über das geplante Maß hinauslaufende Aufwendungen, wie z. B. bei Mietausfällen, Bewirtschaftungskosten oder Zinsen, entstehen. Darüber hinaus könnten prognoserelevante Entscheidungen der neuen Muttergesellschaft zu Abweichungen führen.

Insbesondere die Auswirkungen des sich weltweit ausbreitenden Corona-Virus sowie die damit einhergehende weitere Entwicklung und die Auswirkung auf die Realwirtschaft sind zurzeit nicht abschätzbar. Dadurch ergibt sich ein deutlich gestiegenes Risiko, dass es zu höheren Zahlungsausfällen und Mieterinsolvenzen kommt und dass Mietvertragsabschlüsse bei Anschlussmietverträgen sowie für Leerstandsflächen verzögert oder gestoppt werden.

5 VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstands

Dieser Vergütungsbericht ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts für den Godewind-Konzern und die Godewind AG. Er erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) die Grundzüge und die Struktur des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der Godewind AG und legt außerdem die Vergütung der einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2019 offen. Darüber hinaus berücksichtigt er die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 17 (DRS).

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Festvergütung
- einjährige variable Vergütung (STI)
- mehrjährige variable Vergütung (LTI)

Diese drei Komponenten werden im Folgenden näher erläutert.

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender				Ralf Struckmeyer Finanzvorstand			
	2018	2019	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019	2019 Min.	2019 Max.
Gewährte Zuwendungen								
Festvergütung	600	600	600	600	330	330	330	330
Nebenleistungen	12	11	11	11	11	11	11	11
Summe	612	611	611	611	341	341	341	341
Einjährige variable Vergütung (STI)	288	617	0	660	154	329	0	352
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	5.803	0	0	0	1.741	0	0	0
Aktionsoptionsplan 2018 (Laufzeit bis April 2022)								
Anzahl zugewiesener Optionen	3.434.000	0	0	0	1.030.000	0	0	0
Beizulegender Zeitwert der Optionen	5.803	0	0	0	1.741	0	0	0
Summe	6.703	1.228	611	1.271	2.236	670	341	693
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	6.703	1.228	611	1.271	2.236	670	341	693

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender		Ralf Struckmeyer Finanzvorstand	
	2018	2019	2018	2019
Zufluss				
Festvergütung	633	600	348	330
Nebenleistungen	12	11	11	11
Summe	645	611	359	341
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	288	0	154
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0
Summe	0	288	0	154
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
Gesamtvergütung	645	899	359	495

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen TEUR 1.898 (Vorjahr: TEUR 8.939).

Der beizulegende Zeitwert der im Berichtszeitraum gewährten Optionen wurde mit Hilfe eines externen Bewerter mittels einer Monte-Carlo-Simulation ermittelt. Die Zuflüsse an Vorstand im Berichtsjahr betragen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.446).

Festvergütung

Die Festvergütung von Herrn Efremidis beträgt TEUR 600 p. a.; für Herrn Struckmeyer beläuft sie sich auf TEUR 330 p. a. Die jährliche Festvergütung wird monatlich in zwölf gleichen Teilbeträgen gezahlt. Nebenleistungen enthalten u. a. Unfallversicherungen, Lebensversicherungen in Form von Direktversicherungen und Zuschüsse zu den privaten Krankenversicherungen und Pflegeversicherungen.

Darüber hinaus besteht für die Vorstände eine D&O-Versicherung. Die Bedingungen sehen einen Selbstbehalt von 10 % vor.

Einjährige variable Vergütung (STI)

Die beiden Vorstände haben jeweils einen vertraglichen Anspruch auf eine jährliche variable Erfolgsvergütung.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 6. August 2019 für die Geschäftsjahre ab 2019 die Erfolgsziele für die einjährige variable Vergütung neu festgelegt.

Drei Erfolgsziele mit folgender Gewichtung bilden die Grundlage für die Ermittlung der Boni:

- EPRA NAV je Aktie (unverwässert) („EPRA NAV“) 50 %
- FFO I 30 %
- FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index („EPRA Index“) 20 %

Um für ein Erfolgsziel einen Bonus zu erreichen, müssen mindestens 50 % des Erfolgsziels erreicht werden. Bei 200 % Zielerreichung wird eine Kappung vorgenommen. Zwischenwerte werden linear interpoliert.

Der Aufsichtsrat behält sich vor, nach seinem Ermessen für jedes Mitglied des Vorstands die rechnerisch ermittelten Boni um bis zu 10 % zu reduzieren oder zu erhöhen. Dabei werden die Erfüllung der ESG und die Compliance Conformity der vom Vorstand vorgenommenen Investments berücksichtigt.

Die Vorgaben für die drei Erfolgsziele werden wie folgt für die Geschäftsjahre ab 2020 festgelegt (für das Geschäftsjahr 2019 gilt die weiter unten dargestellte Regelung):

EPRA NAV

Wird der vom Vorstand in dem vom Aufsichtsrat gebilligten Budget für das betreffende Geschäftsjahr genannte Betrag für den EPRA NAV zum 31. Dezember des betreffenden Geschäftsjahres tatsächlich erreicht, führt dies zu einer Zielerreichung von 100 %.

Der Korridor für den minimalen Bonus (50 %) und den maximalen Bonus (200 %) (Kappung) wird dann auf Basis der geplanten Steigerung des EPRA NAVs ermittelt. Die Steigerung ergibt sich rechnerisch aus der Differenz zum 31. Dezember des Planjahres (bzw. Berichtszeitraums) und dem 31. Dezember des Vorjahres.

Die Berechnung ist wie folgt:

100 % Zielwert entspricht EPRA NAV zum 31. Dezember des Planjahres (bzw. Berichtszeitraums) gemäß Planung. Steigerung entspricht Differenz des EPRA NAV pro Aktie zum 31. Dezember des Planjahres im Vergleich zum Vorjahr gemäß Geschäftsbericht, 200 % Zielwert bei 100 % höherer Steigerung als Planung, d. h. doppelte Steigerung.

50 % Zielwert bei 50 % geringerer Steigerung als Planung, d. h. halbe Steigerung. Zwischen 50 % und 200 % wird linear interpoliert.

FFO I

Wird der vom Vorstand in dem vom Aufsichtsrat gebilligten Budget für das betreffende Geschäftsjahr genannte Betrag für die FFO I zum 31. Dezember des betreffenden Geschäftsjahres tatsächlich erreicht, führt dies zu einer Zielerreichung von 100 %.

Der Korridor für den minimalen Bonus (50 %) und den maximalen Bonus (200 %) (Kappung) wird dann auf Basis der geplanten Steigerung der FFO I ermittelt, die sich rechnerisch aus der Differenz zum 31. Dezember des Planjahres und dem 31. Dezember des Vorjahres ergibt.

Die Berechnung ist wie folgt:

- 100 % Zielwert entspricht FFO I für das Plangeschäftsjahr gemäß Planung. Steigerung entspricht Differenz der FFO I für das Plangeschäftsjahr im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr
- 200 % Zielwert bei 50 % höherer Steigerung als Planung, d. h. 1,5-fache Steigerung
- 50 % Zielwert bei 25 % geringerer Steigerung als Planung, d. h. 0,75-fache Steigerung

EPRA Index

Erzielt der Kurs der Godewind-Aktie während eines Geschäftsjahres dieselbe Steigerung wie der EPRA Index, führt dies zu einer Zielerreichung von 50 %. Ist die Steigerung gegenüber dem Index 1 % höher, führt dies zu einer Zielerreichung von 100 %. Bei einer Steigerung gegenüber dem EPRA Index von 2 % beträgt die Zielerreichung 200 %.

Für die Berechnung werden bei der Godewind-Aktie die gewichteten durchschnittlichen XETRA-Schlusskurse des Monats Dezember des Vorjahres und des Monats Dezember des Geschäftsjahres herangezogen; beim EPRA Index die aufgrund der veröffentlichten Werte für diese beiden Monate ermittelten Durchschnittswerte.

STI für das Geschäftsjahr 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die Erfolgsziele bzw. Basiswerte wie folgt festgelegt:

Basiswerte (bei Zielerreichung von jeweils 100 % zu gewährende Beträge):

Stavros Efremidis	EUR 300.000,00
Ralf Struckmeyer	EUR 160.000,00

Zielwerte für die drei Erfolgsziele:

EPRA NAV	EUR 4,83 = 100 %
FFO I	EUR 6,6 Mio. = 100 %
EPRA Index	wie vorstehend beschrieben

Der Aufsichtsrat kann die so ermittelten Beträge unter Berücksichtigung der sonstigen Leistungen der Mitglieder des Vorstands um bis zu 10 % reduzieren oder erhöhen.

Der Aufsichtsrat hat durch Umlaufbeschluss vom 13. Februar 2020 den Bonus 2019 für Herrn Stavros Efremidis auf TEUR 617 festgesetzt und für Herrn Ralf Struckmeyer auf TEUR 329. Die Zielerreichung belief sich auf 94 %. Der Aufsichtsrat hat die sich daraus ergebenden Beträge (TEUR 561 für Herrn Efremidis und TEUR 299 für Herrn Struckmeyer) unter Berücksichtigung der sonstigen Leistungen auf die vorstehend genannten Beträge erhöht.

Aktienbasierte mehrjährige variable Vergütung (LTI)

Der Aufsichtsrat hat Herrn Efremidis im Jahr 2018 ein Bezugsrecht auf 3.434.000 Aktien eingeräumt, das frühestens 2022 ausgeübt werden kann. Der Aufsichtsrat hat Herrn Struckmeyer im Jahr 2018 ein Bezugsrecht auf 1.030.000 Aktien gewährt, das frühestens 2022 ausgeübt werden kann.

Je bis zu 50 % der den beiden Vorstandsmitgliedern gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der Erfüllung der nachfolgenden Erfolgsziele erstmalig nach Ablauf der Wartezeit ausübbar:

Absolutes Erfolgsziel

Bis zu 50 % der gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der Entwicklung des Total Shareholder Returns („TSR“), gemessen an dem Vergleich des Angebotskurses der Aktie der Godewind Immobilien AG beim Börsengang (IPO Offer Price) mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktie (Volume Weighted Average Price, VWAP) in den zwei Monaten vor und nach dem Referenzdatum 5. April 2022 (vier Jahre nach dem ersten Handelstag der Aktie), zuzüglich der auf die einzelne Aktie entfallenden kumulierten ausgeschütteten Bruttodividende („Absolute TSR Performance“), berechnet mit dem Zeitwert ihrer Ausschüttung, ausübbar.

An die Stelle des 5. Aprils 2022 tritt bei der zweiten Feststellung der Zielerreichung der 5. April 2023 als Referenzdatum. Für die dritte Feststellung der Zielerreichung ist der 5. April 2024 das maßgebliche Referenzdatum.

Die Absolute TSR Performance muss mindestens 10 % jährlich betragen. Im Fall einer Absolute TSR Performance von 10 % jährlich werden 40 % der dem Bezugsberechtigten gewährten und auf die Erreichung des absoluten Erfolgsziels entfallenden Optionsrechte (d. h. 40 % von 50 % der gesamten Optionsrechte des Bezugsberechtigten) ausübbar.

Bei einer Absolute TSR Performance von mindestens 18 % jährlich werden alle dem Bezugsberechtigten gewährten und auf die Erreichung des absoluten Erfolgsziels entfallenden Optionsrechte (d. h. 100 % von 50 % der gesamten Optionsrechte des Bezugsberechtigten) ausübbar.

Zwischenwerte zwischen einer Absolute TSR Performance von 10 % und 18 % werden linear interpoliert und eine entsprechend höhere Anzahl von gewährten Optionsrechten wird ausübbar.

Relatives Erfolgsziel

Bis zu 50 % der gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der relativen Entwicklung des Aktienkurses der Godewind Immobilien AG in dem Zeitraum zwischen dem Tag der Ausgabe der Optionsrechte und dem Ablauf der Wartefrist im Vergleich zur Entwicklung des FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index („EPRA Europe (ex UK) Index“) in dem identischen Zeitraum nach folgender Maßgabe ausübbar:

EPRA Europe (ex UK) Index + 0 Basispunkte (Basic Points, bps), d. h., die Entwicklung des Aktienkurses entspricht der des EPRA Europe (ex UK) Index	50 % der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar
EPRA Europe (ex UK) Index + 100 Basispunkte, d. h., die Entwicklung des Aktienkurses übersteigt die des EPRA Europe (ex UK) Index um 100 Basispunkte	75 % der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar
EPRA Europe (ex UK) Index + mindestens 200 Basispunkte, d. h., die Entwicklung des Aktienkurses übersteigt die des EPRA Europe (ex UK) Index um 100 Basispunkte	100 % der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar

Zwischenwerte zwischen den einzelnen Stufen werden linear interpoliert und eine entsprechend höhere Anzahl von gewährten Optionsrechten wird ausübbar. Die Erfüllung der Erfolgsziele wird für die je 50 % der gewährten Optionsrechte getrennt betrachtet und bewertet. Die Nichterfüllung eines der beiden Erfolgsziele hat nicht zur Folge, dass auch die auf die Erfüllung des jeweils anderen Erfolgsziels entfallenden bis zu 50 % der gewährten Aktienoptionen nicht ausübbar werden.

Für das Geschäftsjahr 2019 haben die beiden Mitglieder des Vorstands keine Aktienoptionen erhalten.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Die Dienstverträge der beiden Vorstandsmitglieder sehen vor, dass sie berechtigt sind, im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“) den Dienstvertrag außerordentlich zu kündigen. Sie erhalten dann jeweils eine Abfindung in Höhe von drei Jahresvergütungen.

Falls ein Mitglied des Vorstands sein Amt aus wichtigem Grund niederlegt oder seine Vorstandsbestellung aus wichtigem Grund widerrufen wird, erhält es eine Abfindung in Höhe von zwei Jahresvergütungen.

Jahresvergütungen verstehen sich als die Summe von Festvergütung und Tantieme.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache und der Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages.

Aktienbesitz von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Die Mitglieder der Verwaltung hielten zum Bilanzstichtag Aktien der Gesellschaft in folgendem Umfang:

Dr. Bertrand Malmendier:	165.000 Stück
Dr. Roland Folz:	165.000 Stück
Karl Ehlerding:	13.321.166 Stück
Stavros Efremidis:	13.069.584 Stück
Ralf Struckmeyer:	300.000 Stück

Angaben nach §§ 289a Abs. 4 HGB bzw. 315a Abs. 4 HGB

Die ergänzenden Angaben gemäß § 289 Abs. 4 Nr. 1–9 sind wie folgt:

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Godewind AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 108.750.000 und ist in 108.750.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt (Nr. 1).

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen unseres Wissens nach nicht (Nr. 2).

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital, die den jeweiligen Aktionären mehr als 10 % der Stimmrechte übertragen (Nr. 3), bestehen zum Bilanzstichtag durch:

- Karl Ehlerding
- Stavros Efremidis

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden (Nr. 4). Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle von am Kapital beteiligten Arbeitnehmern der Godewind AG liegt nicht vor (Nr. 5).

Für die Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands gelten die §§ 84 f. AktG sowie darüber hinaus § 5 Abs. 1 der Satzung der Godewind AG. Danach bestimmt der Aufsichtsrat die Anzahl der Mitglieder des Vorstands. Er kann einen Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Alle Bestimmungen über die Änderung der Satzung ergeben sich aus den §§ 133, 179 AktG (Nr. 6).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Godewind AG im Umfang von bis zu 10 % des bei der Beschlussfassung des Vorstands bestehenden Grundkapitals zu erwerben (Nr. 7).

Es bestehen Sonderkündigungsrechte der Kreditgeber für die vom Konzern in Anspruch genommenen Darlehen in Höhe von ca. EUR 313 Mio. Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang zu den Ereignissen nach dem Stichtag (Übernahmeangebot) (Nr. 8).

Mit den Vorständen und leitenden Mitarbeitern wurden Change-of-Control-Vertragsvereinbarungen getroffen. Dasselbe gilt für Entschädigungsvereinbarungen (Nr. 9).

Frankfurt am Main, den 20. März 2020



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

KONZERNABSCHLUSS

Inhalt

Konzernbilanz	52	4 Erläuterungen zu den Positionen der Konzernbilanz	70
Konzerngesamtergebnisrechnung	54	4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	70
Konzernkapitalflussrechnung	55	4.2 Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	73
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	56	4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74
1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss	58	4.4 Forderungen aus Ertragsteuern	74
1.1 Berichtendes Unternehmen	58	4.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	74
1.2 Grundlagen	58	4.6 Eigenkapital	74
2 Konsolidierungsgrundsätze	59	4.7 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76
2.1 Konsolidierungsmethoden	59	4.8 Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente	77
2.2 Konsolidierungskreis	59	4.9 Sonstige Verbindlichkeiten	77
2.3 Akquisitionen	60	4.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78
3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	60	4.11 Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	78
3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	60	4.12 Steuerschulden	78
3.2 Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung	63	4.13 Ertragsteuern	78
3.3 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte	63	5 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten	81
3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	64	5.1 Einstufungen und beizulegende Zeitwerte	81
3.5 Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten	64	5.2 Grundsätze des Finanzrisikomanagements	83
3.6 Anzahlungen und sonstige Vermögenswerte	64	5.3 Zinsänderungsrisiko	83
3.7 Eigenkapital	64	5.4 Sonstige Marktrisiken	84
3.8 Kapitalmanagement	65	5.5 Ausfallrisikomanagement	84
3.9 Finanzinstrumente	65	5.6 Liquiditätsrisiko	85
3.10 Sonstige Verbindlichkeiten	66	5.7 Finanzierungsrisiko	86
3.11 Latente und laufende Ertragsteuern	66	6 Erläuterungen zu den Positionen der Konzerngesamtergebnisrechnung	86
3.12 Aufwands- und Ertragsrealisation	67	6.1 Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	86
3.13 Leasingverhältnisse	68	6.2 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	86
3.14 Anteilsbasierte Vergütung	70	6.3 Sonstige betriebliche Erträge	87
		6.4 Personalaufwand	87
		6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen	87
		6.6 Finanzergebnis	88
		6.7 Ergebnis je Aktie	88
		7 Sonstige Angaben	89
		7.1 Konzernkapitalflussrechnung	89
		7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	90
		7.3 Leasingverhältnisse	93
		7.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	94
		7.5 Erklärung zum Corporate Governance Kodex	96
		7.6 Organe	96
		7.7 Ereignisse nach dem Stichtag	97
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter	97

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER

IN TEUR	VERWEIS	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.4, 4.1	1.096.037	300.905
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.6, 4.1	0	34.273
Sachanlagen		1.014	480
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	3.6	0	292
Immaterielle Vermögenswerte		130	85
Nutzungsrechte	3.1, 3.13, 7.3	5.476	0
	3.6, 3.9, 4.2, 5.1		
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.1	295	325
Aktive latente Steuern	3.11, 4.13	0	6.711
Summe langfristige Vermögenswerte		1.102.952	343.071
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.9, 4.3, 5.1	809	142
Forderungen aus Ertragsteuern	3.6, 3.11, 4.4	1	1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.6, 4.2	3.912	2.095
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.9, 4.5, 5.1	24.769	157.745
Summe kurzfristige Vermögenswerte		29.491	159.983
Bilanzsumme Aktiva		1.132.443	503.054

IN TEUR	VERWEIS	31.12.2019	31.12.2018
PASSIVA			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.7, 4.6	108.750	108.750
Eigene Anteile	3.7, 4.6	-1.500	-241
Kapitalrücklage	3.7, 4.6	260.870	258.855
Gewinnrücklagen	3.7, 3.14, 4.6	208.586	25.439
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	3.7, 4.6	576.706	392.803
Nicht beherrschende Anteile	3.7, 4.6	6.225	4.448
Summe Eigenkapital		582.931	397.251
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9, 4.7, 5.1	496.566	87.528
Pensionsverpflichtungen		304	408
Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente	3.9, 4.8, 5.1, 5.3	0	662
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	3.1, 3.13, 5.1, 7.3	19.249	10.177
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.10, 4.9	225	73
Passive latente Steuern	3.11, 4.13	21.453	0
Summe langfristige Schulden		537.797	98.848
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.9, 4.7, 5.1	606	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.9, 4.10, 5.1	5.824	4.795
Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	3.9, 4.11, 5.1	565	0
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	3.1, 3.13, 5.1, 7.3	710	28
Steuerschulden	3.11, 4.12	29	5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.10, 4.9	3.981	2.127
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		11.715	6.955
Bilanzsumme Passiva		1.132.443	503.054

KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

IN TEUR	VERWEIS	2019	2018
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung		22.998	577
Mieterlöse	3.12, 6.1	30.699	548
Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten	3.12, 6.1	9.218	152
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.12, 6.1	849	12
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		40.766	712
Aufwendungen aus Betriebskosten	3.12, 6.1	-12.505	-134
Aufwendungen für Instandhaltung	3.12, 6.1	-1.950	-1
Übrige Leistungen	3.12, 6.1	-3.313	0
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-17.768	-135
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	3.12, 6.2	214.321	10.756
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		214.321	10.756
Sonstige betriebliche Erträge	3.12, 6.3	261	49
Betriebliche Erträge		261	49
Personalaufwand	3.14, 6.4, 7.2	-6.710	-4.114
Planmäßige Abschreibungen	3.13, 7.3	-809	-23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.12, 6.5	-4.105	-3.350
Betriebliche Aufwendungen		-11.624	-7.487
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		225.956	3.895
Finanzerträge	3.12, 6.6	0	4
Finanzaufwendungen	3.12, 6.6	-10.022	-259
Finanzergebnis		-10.022	-255
Ergebnis vor Steuern (EBT)		215.934	3.640
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.11, 4.13	-28.172	6.488
Konzernjahresergebnis		187.762	10.128
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern		34	-52
Umgliederung unrealisierter Gewinne aus der Zeitbewertung der Wertpapiere in den Gewinn oder Verlust			0
Gesamtergebnis		187.796	10.076
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		185.987	9.370
nicht beherrschende Anteile		1.775	758
		187.762	10.128
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	6.7	1,73	0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	6.7	1,70	0,11
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		186.021	9.318
nicht beherrschende Anteile		1.775	758
		187.796	10.076

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

IN TEUR	VERWEIS	2019	2018
Konzernjahresergebnis		187.762	10.128
Abschreibungen auf Sachanlagevermögen, immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte	7.3	809	22
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	6.2	-214.321	-10.756
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen		-104	34
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.2, 4.3, 4.4	-2.454	-2.124
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.9, 4.10, 4.12	3.068	5.484
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	6.4, 7.2	2.105	1.231
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	6.6, 7.3	10.022	255
Erhaltene Zinsen	6.6	0	4
Gezahlte Zinsen	6.6	-5.632	-243
Steueraufwand	4.13	28.172	-6.488
Netto-Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		9.427	-2.453
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	-542.678	-222.103
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-447	-857
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		-543.125	-222.960
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	4.6, 7.1	1	375.000
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung	4.6, 7.1	0	-10.269
Auszahlungen für Erwerb eigener Anteile	4.6, 7.1	-4.139	-745
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	4.7, 7.1	540.568	0
Einmalige Finanzierungszahlungen	4.7, 6.6, 7.1	-5.633	0
Leasingzahlungen	7.1, 7.3	-732	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	4.7, 7.1	-129.343	0
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit		400.722	363.986
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und -äquivalente		-132.976	138.573
Finanzmittelfonds zu Beginn der Berichtsperiode		157.745	19.172
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		157.745	19.172
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente zu Beginn der Berichtsperiode		157.745	19.172
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2019		24.769	157.745
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		19.669	157.745
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente		5.100	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2019		24.769	157.745

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER

IN TEUR	VERWEIS	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile
Stand zum 1. Januar 2018		15.000	0
Konzernjahresergebnis		0	0
Sonstiges Ergebnis	4.6	0	0
Barkapitalerhöhung	4.6	93.750	0
Entnahmen für Transaktionskosten	4.6	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	4.6	0	0
Eigene Anteile	4.6	0	-241
Entnahme aus der Kapitalrücklage	4.6	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	4.6, 6.4, 7.2	0	0
Stand zum 31. Dezember 2018		108.750	-241
Stand zum 1. Januar 2019		108.750	-241
Konzernjahresergebnis		0	0
Sonstiges Ergebnis	4.6	0	0
Veränderung Ausweis Minderheiten	4.6	0	0
Eigene Anteile	4.6	0	-1.259
Anteilsbasierte Vergütung	4.6, 6.4, 7.2	0	0
Stand zum 31. Dezember 2019		108.750	-1.500

Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen/ Bilanzergebnis	Auf die Anteilseigner des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Gesamt- konzern- eigenkapital
0	3.561	18.561	0	18.561
0	9.370	9.370	758	10.128
0	-52	-52	0	-52
281.250	0	375.000	0	375.000
-10.601	0	-10.601	0	-10.601
0	0	0	3.691	3.691
-24	-481	-746	0	-746
-13.040	13.040	0	0	0
1.270	0	1.270	0	1.270
258.855	25.438	392.802	4.449	397.251
258.855	25.438	392.802	4.449	397.251
0	185.987	185.987	1.775	187.762
0	34	34	0	34
0	0	0	1	1
-7	-2.873	-4.139	0	-4.139
2.022	0	2.022	0	2.022
260.870	208.586	576.706	6.225	582.931

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1.1 Berichtendes Unternehmen

Die Godewind Immobilien AG (im Folgenden kurz „Godewind AG“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main (Deutschland) ist ein spezialisiertes Gewerbeimmobilienunternehmen mit Fokus auf dem Ankauf, der Strukturierung und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Die im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B III1649 eingetragene Geschäftsanschrift lautet Taunusanlage 8 in 60329 Frankfurt am Main.

Die Immobilien werden von Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) der Godewind AG gehalten. Der Konzernabschluss umfasst die Godewind AG und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „Godewind AG“, „Gesellschaft“ oder „Konzern“ genannt).

Die Godewind AG gilt als große Kapitalgesellschaft, da ihre Aktien im „Prime Standard“ an den Börsenplätzen XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg und Stuttgart gehandelt werden (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB).

1.2 Grundlagen

Der Konzernabschluss der Godewind AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Das Geschäftsjahr des Konzerns entspricht dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag (31. Dezember 2019) aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, dargestellt. Die Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden im Wesentlichen in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Durch die Darstellung in TEUR kann es zu Rundungsdifferenzen, sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen, kommen.

Der Konzernabschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen, die im Eigenkapital (Gewinnrücklagen) erfassten zu erdienenden Aktienoptionen, die Pensionsverpflichtungen und die Sicherungsgeschäfte, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Es erfolgt keine Segmentberichterstattung nach IFRS 8. Die Abgrenzung der Segmente erfolgt anhand der Art der gehaltenen Immobilien. Im Geschäftsjahr wurden ausschließlich Büroimmobilien gehalten, weshalb nur ein Segment besteht. Die Einstufung der erworbenen Immobilien in Core(+), Upgraded to Managed-to-Core(+) und Value-Add dient der Akquisitionsstrategie (vgl. zusammengefasster Lagebericht) und stellt keine Geschäftssegmentierung dar, deren jeweilige Ergebnisse Basis für die Allokation von Ressourcen innerhalb des Konzerns sind.

Aus Gründen der Wesentlichkeit erfolgen keine Erläuterungen zu den Bilanzposten Sachanlagen, Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte und Pensionsverpflichtungen. Diese umfassen zusammen rund 0,1% der Bilanzsumme des Konzerns; die Abschreibungen auf diese Positionen beeinflussen zu weniger als 0,1% das Konzernergebnis.

Der Konzernabschluss wird voraussichtlich am 20. März 2020 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst alle Tochterunternehmen, die von der Godewind AG beherrscht werden. Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Bei Erlangen der Beherrschung über sogenannte Objektgesellschaften bilanziert der Konzern den Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden, durch den Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Die Anschaffungskosten der Gruppe werden den einzelnen Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage der beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die Bilanzierung führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert.

Werden Gruppen von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen einer anteilsbasierten Vergütung (z. B. Ausgabe neuer Anteile) erworben, so wird die entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals bis zur Höhe des Nennwertes der ausgegebenen Anteile direkt im Stammkapital und der darüber hinausgehende Anteil des beizulegenden Zeitwerts der erworbenen Gruppen von Vermögenswerten und Schulden direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

2.2 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Godewind AG umfasst das Mutterunternehmen und die folgenden Tochterunternehmen (zusammen als der „Konzern“ bezeichnet):

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Firma und Sitz)	Anteil am Kapital in %	Funktion
Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100	Beteiligungsholding
Godewind Verwaltungs I GmbH, Frankfurt am Main	100	Komplementärgesellschaft
Godewind Verwaltungs II GmbH, Frankfurt am Main	100	Komplementärgesellschaft
Godewind Verwaltungs III GmbH, Frankfurt am Main	100	Komplementärgesellschaft
Godewind Verwaltungs IV GmbH, Frankfurt am Main	100	Komplementärgesellschaft
Godewind Technical Services I GmbH, Frankfurt am Main	100	Technischer Dienstleister
Godewind Technical Services II GmbH, Frankfurt am Main	100	Technischer Dienstleister
Godewind Technical Services III GmbH, Frankfurt am Main	100	Technischer Dienstleister
Godewind Technical Services IV GmbH, Frankfurt am Main	100	Technischer Dienstleister
Godewind Office I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	Objektgesellschaft
Godewind Office II GmbH, Frankfurt am Main	100	Objektgesellschaft
Godewind Office III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	Objektgesellschaft
Godewind Office IV GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	Objektgesellschaft
Godewind Office V GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	Objektgesellschaft
Godewind Office VI GmbH, Frankfurt am Main (vormals: MP Sky S.à r.l., Luxemburg)	89,90	Objektgesellschaft
Godewind Office VII GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹	100	Objektgesellschaft
Godewind Office VIII GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹	100	Objektgesellschaft

¹ Im Berichtsjahr gegründet.

2.3 Akquisitionen

Im Berichtsjahr wurden folgende Immobilien mit Nutzen-Lasten-Wechsel vor dem Stichtag erworben:

Objekt	Ort	Kaufpreis (TEUR)	Fläche (m ²)	Nutzen-Lasten-Wechsel
Pentahof	Hamburg	60.600	25.345	31.1.2019
Quartier am Zeughaus	Hamburg	153.000	43.522	30.4.2019
Y2	Frankfurt am Main	52.000	30.930	13.2.2019
Eight Dornach	Aschheim bei München	30.000	17.612	1.2.2019
Herzogterrassen	Düsseldorf	140.000	55.717	15.4.2019
City Gate	Frankfurt am Main	85.000	23.320	30.8.2019
Gesamt		520.600	196.446	

Die oben genannten Akquisitionen erfolgten durch Erwerb der Vermögenswerte und Schulden durch Einzelrechtsnachfolge (Asset Deals).

Im Geschäftsjahr wurden keine Tochtergesellschaften und/oder Immobilien veräußert.

3 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anwendung der IFRS-Standards wurde bis auf die im Folgenden dargestellten Ausnahmen unverändert fortgeführt.

a. Erstmalige Anwendung neuer Standards

Die folgenden geänderten oder neuen IFRS-Standards waren im Berichtsjahr erstmals anzuwenden:

Standard	Inhalt
EU-Endorsement erfolgt	
IFRS 16	Leasingverhältnisse
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung
Änderungen an IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung
Änderungen an IAS 19	Planänderung, -kürzung, -abgeltung bei Leistungen an Arbeitnehmer
Änderungen an IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015–2017)	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23

IFRS 16 Leasingverhältnisse

Der Konzern hat IFRS 16 erstmals zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode angewendet. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 erfasst; Vergleichsinformationen werden nicht angepasst.

Der Konzern hat die Vereinfachungsregelung bezüglich der Beibehaltung der Definition eines Leasingverhältnisses bei der Umstellung genutzt. Dies bedeutet, dass der Konzern IFRS 16 auf alle Verträge anwendet, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen worden sind und nach IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse identifiziert worden sind.

IFRS 16 ersetzt die vorhandenen Regelungen zu Leasingverhältnissen, inklusive IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse-Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen.

Definition eines Leasingverhältnisses

Bisher wurde gemäß IFRIC 4 bei Vertragsbeginn festgestellt, ob es sich bei der Vereinbarung um ein Leasingverhältnis handelte oder es in dieser enthalten war. Die Beurteilung eines Vertrages als Leasingverhältnis erfolgt nun anhand der in Abschnitt 3.13 Leasingverhältnisse erläuterten Definition.

Beim Übergang zu IFRS 16 wurden dahingehend Erleichterungsvorschriften angewandt, dass nur bei ab dem 1. Januar 2019 abgeschlossenen oder geänderten Verträgen gemäß IFRS 16 geprüft wurde, ob es sich um ein Leasingverhältnis handelt oder der Geschäftsvorfall ein Leasingverhältnis beinhaltet. Auf bestehende Verträge wurde IFRS 16 nur angewandt, wenn diese bereits vorher nach IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse identifiziert wurden. Andere bestehende Verträge wurden nicht auf Leasingverhältnisse nach IFRS 16 analysiert.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist

Der Konzern least im Wesentlichen Vermögenswerte in Form von Erbbaurechten, selbst genutzten Büroimmobilien und Geschäftsausstattung. Bislang wurden Leasingverhältnisse in Operating-Leasingverhältnisse und Finanzierungsleasing unterschieden; Kriterium für diese Unterscheidung war, ob alle wesentlichen mit dem geleasteten Vermögenswert in Zusammenhang stehenden Risiken und Chancen auf den Konzern als Leasingnehmer übergingen. Der Konzern weist nun gemäß IFRS 16 neue Vermögenswerte (Nutzungsrechte) und Verbindlichkeiten für fast alle seine Leasingverhältnisse in der Bilanz aus.

Bislang wurden mit Ausnahme des Erbbaurechtes alle Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse nach IAS 17 identifiziert und bilanziert. Beim Übergang werden die Leasingverbindlichkeiten aus diesen Verträgen mit dem Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet. Die Abzinsung erfolgte mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns zum 1. Januar 2019. Die Bewertung der Nutzungsrechte aus diesen Leasingverhältnissen erfolgte in Höhe der bilanzierten Leasingverbindlichkeit (ggf. zzgl. Verbindlichkeiten für Rückbauverpflichtungen).

Beim Übergang wurden die bilanzierten Nutzungsrechte auf Werthaltigkeit geprüft, wobei der Konzern keine Anhaltspunkte für Wertminderungsbedarf feststellen konnte.

Der Konzern hat folgende Erleichterungsvorschriften nach IFRS 16 auf Operating-Leasingverhältnisse nach IAS 17 angewandt:

- Bei Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten wurden weder Leasingverbindlichkeiten noch Nutzungsrechte angesetzt.
- Bei Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert (< TEUR 5) wurden ebenfalls weder Leasingverbindlichkeiten noch Nutzungswerte angesetzt.
- Anfängliche direkte Kosten wurden bei der Bewertung des Nutzungsrechtes außer Acht gelassen.
- Die Laufzeit der Leasingverhältnisse wurde rückwirkend bestimmt.

Das Erbbaurecht für die Immobilie Frankfurt Airport Center (FAC) wurde vom Konzern im Konzernabschluss 2018 als Finanzierungsleasing gemäß IAS 17 eingestuft. Die Buchwerte dieser Leasingverbindlichkeit und des in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthaltenen Nutzungsrechtes wurden zum 1. Januar 2019 unverändert übernommen.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist

Die vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden vermietet. Diese Mietverträge wurden als Operating-Leasingverhältnisse nach IAS 17 eingestuft. Diese Einstufung gilt auch nach IFRS 16, sodass sich im Übergangszeitpunkt keine bilanziellen Auswirkungen ergeben haben.

Der Konzern hat die Klassifizierung von Unterleasingverhältnissen, bei denen er Leasinggeber ist, neu beurteilt. Es wurden keine Unterleasingverhältnisse zu einem Finanzierungsleasing umklassifiziert.

Die Entgelte aus den o. g. Mietverträgen wurde unter Anwendung von IFRS 15 in eine Leasing- und Nichtleasingkomponente aufgeteilt (s. 3.12 Aufwands- und Ertragsrealisation).

Auswirkung auf den Abschluss

Beim Übergang auf IFRS 16 hat der Konzern zusätzliche Nutzungsrechte und zusätzliche Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten für Rückbauverpflichtungen erfasst und die Differenz in den Gewinnrücklagen erfasst. Die Auswirkungen im Zeitpunkt des Übergangs werden im Folgenden zusammengefasst.

In TEUR	1.1.2019
Nutzungsrechte	2.493
Leasingverbindlichkeiten	2.455
Verbindlichkeiten für Rückbauverpflichtungen	38
Gewinnrücklagen	0

Der Konzern hat bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten aus Operating-Leasingverhältnissen die Leasingzahlungen mit seinem Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019 abgezinst. Der angewandte Zinssatz beträgt 2,87%.

Überleitung der Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16

In TEUR	1.1.2019
Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 31. Dezember 2018	3.347
Abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019	2.470
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing zum 31. Dezember 2018	10.205
Nutzung Wahlrecht nicht angesetzte Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	0
Nutzung Wahlrecht nicht angesetzte Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten	-15
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	12.660

Andere Rechnungslegungsstandards

Aus den weiteren ab dem 1. Januar 2019 anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ergeben sich keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

b. In Folgeperioden anzuwendende neue Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Konzernabschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag verpflichtend anzuwenden und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

In TEUR	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
EU-Endorsement erfolgt		
Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept zur Rechnungslegung	Anpassung der Verweise an die überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts	1.1.2020
Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	1.1.2020
Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform des LIBOR und anderer Referenzzinssätze	1.1.2020
EU-Endorsement noch ausstehend		
Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse	1.1.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2021
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Auf unbestimmte Zeit verschoben

Änderungen an IFRS 3**Unternehmenszusammenschlüsse**

Die Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse umfassen Klarstellungen zur Definition eines Geschäftsbetriebes und somit zur Unterscheidung zwischen dem Erwerb eines Geschäftsbetriebs (Unternehmenszusammenschluss) und dem Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten. Die Akquisitionen des Konzerns werden bislang als Erwerb von Vermögenswerten bilanziert. Dies wird sich nach Einschätzung des Konzerns bei Anwendung der Änderungen an IFRS 3 nicht ändern, da stets Immobilien ohne substantielle Prozesse zur Erbringung von Leistungen und somit keine Geschäftsbetriebe erworben werden.

Andere Rechnungslegungsstandards

Aus der Anwendung der weiteren künftigen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss bis auf zusätzliche Anhangangaben. Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmals verpflichtend sind.

3.2 Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Die der Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS zugrundegelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Schätzungen und zugrundeliegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Latente Steuern

Der Ansatz und die Bewertung der latenten Steueransprüche und -schulden erfolgt unter folgenden Annahmen:

- Für die Bewertung von steuerlichen Verlustvorträgen wird aufgrund der sinkenden Prognosesicherheit bei steigendem Planungshorizont ein Planungszeitraum von fünf Jahren angenommen; die Planung berücksichtigt für diesen Zeitraum dabei die erwarteten steuerlichen Ergebnisse des Organkreises der Godewind Immobilien AG.
- Der zugrundegelegte Planungshorizont von fünf Jahren wurde insbesondere unter Berücksichtigung der Faktoren der Restlaufzeit der Mietverträge zum Stichtag, Mietverlängerungsoptionen, Bonität der Mieter, Laufzeiten und Konditionen der Finanzierung als zuverlässig planbar angesehen. Weiterhin basieren die Annahmen auf den Erfahrungen des Managements, den Erkenntnissen aus Due-Diligence-Ergebnissen und den technischen Gutachten.
- Eine Veräußerung der Immobilien, soweit dies erfolgen sollte, wird erst nach Ende des Betrachtungszeitraums von fünf Jahren angenommen; eine Umkehrung der temporären Differenzen aus dem unrealisierten Bewertungsergebnis führt unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung zu einer künftigen Inanspruchnahme der steuerlichen Verlustvorträge. Die steuerliche Geltendmachung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen ist von noch zu ergreifenden, rechtlich möglichen steuerlichen Gestaltungsmaßnahmen abhängig.
- Die Planung und Beurteilung erfolgte pro Objektgesellschaft und berücksichtigt Annahmen über die Wahrscheinlichkeit der Steuergestaltungsmöglichkeit, die die Godewind Immobilien AG ergreifen würde, um ein zu versteuerndes Ergebnis zu erzeugen bzw. zu erhöhen. So kann z. B. vor Verkauf ein rechtsformändernder Formwechsel und anschließender Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrag notwendig werden.

Weiterführende Erläuterungen zu den latenten Steuern sind in den Abschnitten 3.11 und 4.13 enthalten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bedient sich der Konzern externer, unabhängiger Immobiliengutachter, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Auf Basis der von den unabhängigen Gutachtern bestimmten beizulegenden Zeitwerte des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienportfolios des Konzerns sowie unter Berücksichtigung der umfassenden Kenntnisse der Unternehmensleitung erfolgt grundsätzlich alle sechs Monate, jeweils zum Halbjahres- und Jahresabschluss, eine Neubewertung.

Wesentliche Annahmen betreffen u. a. Mietpreissteigerungen, Leerstandsquoten und erwartete Instandhaltungsaufwendungen. Weiterhin haben die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze und die vom Gutachter gewählten standort- und immobilienpezifischen Zuschläge eine erhebliche Auswirkung auf die Bewertung. Eine veränderte Einschätzung und veränderte Kapitalmarktzinsen könnten zu erheblichen Auf- und Abwertungen führen.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert aller als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind in den Abschnitten 3.4 und 4.1 (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) enthalten.

3.3 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden nach IFRS 13 die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden.
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Der Konzern erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair-Value-Hierarchie zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist.

3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht selbst genutzt werden oder zur Veräußerung bestimmt sind. Sie werden bei Zugang zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und später zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Werden Immobilien durch Anteilskauf am Kapital einer Immobiliengesellschaft erworben und der Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden, vollzogen, so sind die Anschaffungskosten der Gruppe der einzelnen identifizierten Vermögenswerten und Schulden auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen (siehe auch Abschnitt 2.1 Konsolidierungsmethoden).

Weitere Erläuterungen zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthält Abschnitt 4.1 (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

3.5 Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Der weit überwiegende Anteil der bilanzierten Vermögenswerte ist nicht nach IAS 36 zu bilanzieren.

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte darüber vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Indikatoren sind u. a. ein deutlicher Verfall des Marktpreises, wesentliche nachteilige Veränderungen im Unternehmensumfeld oder eine Überalterung des Vermögenswertes.

Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern einen Wertminderungstest gemäß IAS 36 Impairment of Assets vor und stellt den Buchwert des zu testenden Vermögenswertes dem erzielbaren

Betrag gegenüber. Der erzielbare Betrag des jeweiligen Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der Nutzungswert entspricht dabei dem Barwert der erwarteten Mittelzuflüsse. Sofern kein erzielbarer Betrag für einen einzelnen Vermögenswert ermittelt werden kann, wird der erzielbare Betrag für die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten (Cash Generating Unit) bestimmt, der der betreffende Vermögenswert zugeordnet werden kann.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Cash Generating Unit den erzielbaren Betrag, werden die entsprechenden Wertminderungsaufwendungen erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswertes entsprechen.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag geprüft, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich vermindert hat. Entsprechend wird eine Zuschreibung vorgenommen. Eine Zuschreibung darf maximal bis auf den fortgeführten Buchwert oder den niedrigeren erzielbaren Betrag vorgenommen werden. Die Zuschreibung wird im sonstigen Ertrag erfasst.

3.6 Anzahlungen und sonstige Vermögenswerte

Die Anzahlungen und sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum Nennwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode.

3.7 Eigenkapital

Das Grundkapital ist zum Nennwert angegeben und umfasst sämtliche ausgegebenen eingetragenen Aktien.

Der Nennwert der eigenen Anteile ist offen vom gezeichneten Kapital ausgewiesen. Die unmittelbar der Ausgabe neuer Aktien zurechenbaren Transaktionskosten werden von der Kapitalrücklage abgezogen.

Zur bilanziellen Behandlung von Aktienoptionen wird auf Tz. 3.14 verwiesen.

3.8 Kapitalmanagement

Der Konzern ist bestrebt, eine ausreichende Kapitalbasis aufrechtzuerhalten, um das Vertrauen der Anleger, Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Die Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken wird anhand des bilanziellen Eigenkapitals vorgenommen.

Der Konzern überwacht das Kapital mit Hilfe eines Verhältnisses von Nettoverschuldung zu Eigenkapital. Die Nettoverschuldung umfasst alle Schulden (ohne Pensionsverpflichtungen) abzüglich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Das Verhältnis der Nettoschulden zum Eigenkapital am Abschlussstichtag stellte sich wie folgt dar:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Schulden (ohne Pensionsverpflichtungen)	549.209	105.395
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.769	157.745
Nettoschulden	524.440	-52.350
Eigenkapital	582.931	397.251
Nettoschulden im Verhältnis zum Eigenkapital	0,90	n/a

3.9 Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern setzt finanzielle Vermögenswerte in der Bilanz an, wenn er Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cash-Flows auslaufen oder dieser übertragen wird und der Konzern keine Verfügungsmacht über diesen hat sowie keine wesentlichen Risiken und Chancen aus dem finanziellen Vermögenswert bestehen.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte erfolgt anhand des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, und der Eigenschaften der aus diesen finanziellen Vermögenswerten resultierenden Cash-Flows. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Alle finanziellen Vermögenswerte des Konzerns sind dem Geschäftsmodellkriterium „Halten“ zugeordnet.

Eventuelle Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Das Modell bildet den Verlauf einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten ab, indem bereits zu erwartende Verluste einbezogen werden.

Bei der Erfassung von Wertminderungen werden folgende drei Ebenen unterschieden:

- Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: auf alle Posten anzuwenden, sofern keine wesentliche Verschlechterung der Kreditqualität vorliegt.
- Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Gruppenbetrachtung): anzuwenden, wenn bei einzelnen Finanzinstrumenten oder Gruppen eine wesentliche Verschlechterung der Kreditqualität vorliegt.

- Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): anzuwenden, wenn es Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten gibt. Hierbei ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments erforderlich.

Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen finanziellen Vermögenswerten werden anhand des vereinfachten Verfahrens ermittelt.

Hierbei werden Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt. Beim erstmaligen Ansatz wie auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag wird eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtlaufzeit der Forderung erwarteten Verluste (lifetime expected credit loss) erfasst.

Wertminderungen werden für einzelne, wesentliche Finanzinstrumente oder Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken vorgenommen, sofern objektive Hinweise dafür vorliegen, dass nicht in vollem Umfang mit den ursprünglich prognostizierten Cash-Flows zu rechnen ist.

Objektive Hinweise für eine Wertminderung liegen vor, wenn sich die Bonität des Schuldners verschlechtert oder die Entwicklung der Marktwerte anhaltend rückgängig ist. Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit von den Überfälligkeiten herangezogen. Falls die Gründe einer Abschreibung entfallen, erfolgt entsprechend eine Zuschreibung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten ohne Wertminderung.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens zum Transaktionspreis, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte am Handelstag zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten erstmals bilanziell erfasst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte werden in der Regel zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

Die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL), da die Höhe der Cash-Flows aus diesem Finanzinstrument in Abhängigkeit zu der Laufzeit und den erwirtschafteten Überschüssen steht und somit nicht ausschließlich feste Tilgungs- und Zinszahlungen umfasst. Da die Rückdeckungsforderung nicht insolvenzgesichert ist, wird sie nicht mit den bestehenden Pensionsverpflichtungen saldiert.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie aus Lieferungen und Leistungen beinhalten, werden am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist.

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst.

Derivate, welche nicht als Sicherungsgeschäft klassifiziert wurden, werden anschließend erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert (FVTPL).

Derivate, welche als Sicherungsgeschäft klassifiziert wurden, werden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Erfassung der Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes richtet sich nach der Art des Sicherungsgeschäftes:

- Fair Value Hedge: erfolgswirksame Erfassung (FVTPL)
- Cash-Flow Hedge: Erfassung im sonstigen Ergebnis (FVOCI)

Der im Rahmen der Akquisition der MP Sky S.à r.l. in 2018 übernommene Zinsswap wurde als Sicherungsgeschäft klassifiziert und als Cash-Flow Hedge zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Designation als Sicherungsbeziehung des Swaps zum Grundgeschäft, eines endfälligen Darlehens in Höhe von nominal TEUR 85.000, und des abgesicherten Risikos, eines variablen Zinssatzes für die Zinszahlungen dieses Darlehens, erfolgte gemäß der Kriterien aus IFRS 9 6.4.1. Mit der Ablösung und Refinanzierung des zugrundeliegenden Darlehens zum 30. Dezember 2019 wurde auch der Zinsswap abgelöst. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Abschnitt 5.3 Zinsänderungsrisiko.

Finanzinstrumente, die in mehr als zwölf Monaten fällig sind, werden als langfristig dargestellt.

Zur Bilanzierung der Finanzinstrumente verweisen wir auch auf unsere Ausführungen in Abschnitt 5.1 Einstufungen und beizulegende Zeitwerte.

3.10 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

3.11 Latente und laufende Ertragsteuern

Der Steueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, ausgenommen in dem Umfang, in dem sie mit einem direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Posten verbunden sind.

Bei der Feststellung der Höhe der tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen. Die Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über zukünftige Ereignisse enthalten. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern sind Schätzungen notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

Neue Informationen können den Konzern veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der bestehenden Steuerschulden zu ändern. Diese Änderungen der Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Tatsächliche Steuern

Tatsächliche Steuern sind die erwartete Steuerschuld oder Steuerforderung auf das für das Geschäftsjahr zu versteuernde Einkommen oder den steuerlichen Verlust, und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, sowie alle Anpassungen der Steuerschuld für frühere Jahre. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung von steuerlichen Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt.

Tatsächliche Steueransprüche und -schulden werden nur saldiert, wenn das Unternehmen einen Rechtsanspruch hat, die Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt den saldierten Betrag auszugleichen oder gleichzeitig mit der Realisierung des Steueranspruchs die Steuerschuld auszugleichen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden unter Anwendung des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability Method angesetzt. Latente Steuern werden für sämtliche temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden für Konzernrechnungslegungszwecke und den verwendeten Beträgen für steuerliche Zwecke erfasst.

Latente Steuern werden nicht erfasst für:

- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten oder Schulden bei einem Geschäftsvorfall, bei dem es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss handelt und der weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst. Dies betrifft insbesondere Immobilien, die

im Wege eines Anteilsverwerbs (share-deal) erworben werden und bei denen die Transaktion nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 qualifiziert,

- temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen, sofern der Konzern in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sie sich in absehbarer Zeit nicht auflösen werden, und
- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes.

Ein latenter Steueranspruch für noch nicht genutzte steuerliche Verluste, noch nicht genutzte Steuergutschriften und abzugsfähige temporäre Differenzen wird in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass künftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, für die sie genutzt werden können. Zukünftig zu versteuernde Gewinne werden auf Basis der Umkehr zu versteuernder temporärer Differenzen ermittelt. Sollte der Betrag nicht ausreichen, um latente Steueransprüche vollständig zu aktivieren, werden die zukünftig zu versteuernden Gewinne auf Basis der individuellen Geschäftspläne der Tochterunternehmen ermittelt.

Latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass der damit verbundene Steuervorteil realisiert werden wird; Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn sich die Wahrscheinlichkeit zukünftig zu versteuernder Ergebnisse verbessert.

Die steuerliche Geltendmachung von im Konzernabschluss bilanzierten gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen bei Veräußerung von Immobilien ist von noch zu ergreifenden, rechtlich möglichen steuerlichen Gestaltungsmaßnahmen abhängig.

Nicht bilanzierte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag neu beurteilt und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung gestatten wird.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögensgegenstand realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird und die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von den Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2019 wie im Vorjahr ein kombinierter Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer des Mutterunternehmens in Höhe von 31,925% herangezogen. Soweit aufgrund der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung der Gewerbesteuern für Immobiliengesellschaften keine gewerbsteuerlichen Erträge

erwartet werden, erfolgt keine Berücksichtigung der Gewerbesteuerverlustvorträge bei der Aktivierung latenter Steuern. Die Mindestbesteuerung wurde beachtet.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Erwartung des Konzerns im Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte seiner Vermögenswerte bzw. der Erfüllung seiner Schulden zum Abschlussstichtag ergeben. Für latente Steuerschulden und latente Steueransprüche, die aufgrund der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unter Anwendung von IAS 40 bestehen, wurde die Vermutung, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beim Verkauf realisiert werden, nicht widerlegt.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden nur dann miteinander saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden aufzurechnen, die latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden, und die Realisationsperiode übereinstimmt.

In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 Ertragsteuern werden latente Steueransprüche und latente Steuerschulden nicht abgezinst.

3.12 Aufwands- und Ertragsrealisation

Die Erlöse aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen und zur Veräußerung bestimmten Immobilien sind Erträge aus operativen Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16. Sie werden unter Abzug von Erlösschmälerungen linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse realisiert, soweit die Erfüllung der daraus resultierenden Forderungen wahrscheinlich ist. Gewährte Mietanreize werden als Bestandteil der Gesamtmieteträge über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Erträge aus Mietgarantien von Dritten werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, soweit es sich um bereits gekündigte Verträge handelt.

Die vereinnahmten Betriebskosten sind als Nicht-Leasingkomponenten in den o. g. Leasingverhältnissen klassifiziert. Sie werden als Erlöse im Sinne des IFRS 15 erfasst, da der Konzern überwiegend eine Prinzipalstellung in den Verträgen mit den Mietern einnimmt.

Diese Einschätzung des Konzerns resultiert aus dem Vorratsrisiko der Betriebskosten, insbesondere bei Leerständen. Die Betriebskosten werden vollständig als Erträge linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse realisiert. Die dazugehörigen Aufwendungen aus Betriebskosten werden ebenfalls vollständig linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.

Bei Immobilienveräußerungen erfolgt die Umsatzrealisation, sobald die maßgeblichen Chancen und Risiken durch den Nutzen-Lasten-Wechsel auf den Erwerber übergegangen sind.

Erlöse aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten (Wertpapiere) werden erfasst, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Cash-Flows aus einem Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Cash-Flows in einer Verkaufstransaktion entstehen, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn die Gesellschaft alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und sie die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

3.13 Leasingverhältnisse

Der Konzern hat IFRS 16 nach der modifiziert retrospektiven Methode angewendet und daher die Vergleichsinformationen nicht angepasst.

Die Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer sind unter Abschnitt 3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erläutert.

Ab dem 1. Januar 2019 angewendete Methode

Der Konzern beurteilt bei Verträgen mit einem Vertragsbeginn am oder ab dem 1. Januar 2019, ob diese ein Leasingverhältnis gemäß IFRS 16 darstellen oder enthalten. Ein Leasingverhältnis setzt voraus, dass die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Entgelt für einen festgelegten Zeitraum kontrolliert wird.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist

Der Konzern bilanziert am Bereitstellungsdatum einen Vermögenswert für das Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird mit dem Buchwert der Leasingverbindlichkeit, reduziert um Leasinganzahlungen, angepasst um bereits geleistete Zahlungen und zuzüglich etwaiger anfänglicher Kosten sowie der geschätzten Kosten zur Beseitigung, Demontage oder Wiederherstellung, bewertet.

Das Nutzungsrecht wird ab dem Bereitstellungsdatum linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben. Sollte das Leasingverhältnis eine Kaufoption über den zugrundeliegenden Vermögenswert beinhalten oder sollte dieser zum Ende des Leasingverhältnisses auf den Konzern übergehen, wird das Nutzungsrecht über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Vermögenswertes abgeschrieben. Das Nutzungsrecht wird regelmäßig auf Wertminderungsbedarf untersucht und gegebenenfalls berichtigt sowie bei bestimmten Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Die Leasingverbindlichkeit wird am Bereitstellungsdatum zum Barwert der noch zu leistenden Leasingzahlungen angesetzt. Diese Leasingzahlungen umfassen

- feste, einschließlich de facto fester Leasingzahlungen,
- variable Leasingzahlungen, die an einem Index oder Zinssatz orientiert sind, erstmals bewertet mit dem Index oder Zinssatz am Bereitstellungsdatum,
- zu zahlende Beträge aus einer Restwertgarantie und
- den Ausübungspreis einer Kaufoption und Zahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn die Ausübung der Option hinreichend wahrscheinlich und sicher ist sowie Entschädigungszahlungen bei vorzeitiger Kündigung des Leasingverhältnisses, wenn die vorzeitige Kündigung hinreichend sicher ist.

Der Barwert wird mit Hilfe des dem Leasingverhältnis zugrundeliegenden Zinssatz oder, falls sich dieser nur schwierig bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns berechnet. In der Regel verwendet der Konzern den Grenzfremdkapitalzinssatz. Dieser wird anhand verschiedener externer Finanzquellen angepasst, um die Bedingungen des Leasingvertrages und des zugrundeliegenden Vermögenswertes zu bestimmen.

Die Leasingverbindlichkeit wird mit dem fortgeführten Buchwert unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Bei Änderungen der künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Index- oder Zinssatzanpassungen, Änderungen der Restwertgarantie oder der Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption wird die Leasingverbindlichkeit neu bewertet. Im Zuge der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird auch der Buchwert des Nutzungsrechtes angepasst bzw. wird die Leasingverbindlichkeit erfolgswirksam angepasst, wenn der Buchwert des Nutzungsrechtes nur noch Null beträgt.

Der Konzern weist die Nutzungsrechte, die nicht unter die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fallen, als eigenen Bilanzposten unter den langfristigen Vermögenswerten aus. Die Leasingverbindlichkeiten werden entsprechen ihrer Fälligkeit als eigene Bilanzposten unter den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Konzern nimmt das Wahlrecht in Anspruch, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen mit kurzfristiger Laufzeit sowie für Vermögenswerte von geringem Wert nicht zu bilanzieren, sondern die Leasingzahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses aufwandswirksam zu erfassen.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist

Der Konzern teilt bei Vertragsbeginn oder -änderung die vereinbarten Entgelte auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf.

Bei Vertragsbeginn wird differenziert, ob es sich um ein Finanzierungsleasing oder ein Operating-Leasingverhältnis handelt. Die Einordnung erfolgt anhand der Einschätzung, ob im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum des zugrundeliegenden Vermögenswertes beim Konzern verbleiben oder auf den Leasingnehmer übertragen werden. Bei einer Übertragung auf den Leasingnehmer wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing behandelt; ansonsten handelt es sich um ein Operating-Leasingverhältnis.

Der Konzern bilanziert ein Haupt- und Unterleasingverhältnis separat, wenn er zwischengeschalteter Leasinggeber ist. Das Unterleasingverhältnis wird auf Grundlage des Nutzungsrechtes aus dem Hauptleasingverhältnis und nicht anhand des zugrundeliegenden Vermögenswertes eingeordnet. Bei einem kurzfristigen Hauptleasingverhältnis, auf welches der Konzern das o. g. Wahlrecht anwendet, wird das Unterleasingverhältnis als Operating-Leasingverhältnis eingestuft.

Der Konzern stuft die Mietverträge für das Frankfurt Airport Center nicht als Unterleasingverhältnis ein, da das Leasingverhältnis aus dem Erbbaurecht mit dem Konzern als Leasingnehmer lediglich das Nutzungsrecht an Grund und Boden umfasst, die Mietverträge mit dem Konzern als Leasinggeber jedoch das Nutzungsrecht an der Immobilie beinhalten.

Der Konzern hat darüber hinaus keine Leasingverhältnisse als Leasinggeber, die als Finanzierungsleasing eingeordnet wurden.

Wenn ein Vertrag Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten enthält, wird die Aufteilung der vereinbarten Entgelte anhand von IFRS 15 vorgenommen.

Die Leasingzahlungen aus den Operating-Leasingverhältnissen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear als Ertrag in den Erlösen aus der Objektbewirtschaftung erfasst.

Grundsätzlich unterscheiden sich die Rechnungslegungsvorschriften nach IFRS 16 für Leasingverhältnisse mit dem Konzern als Leasinggeber nicht von denen der Vorperiode.

Vor dem 1. Januar 2019 angewendete Methode

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist

Leasingverhältnisse, in denen die Gesellschaft als Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum an den Leasinggegenständen trägt, wurden als Finanzierungsleasing eingestuft. Beim erstmaligen Ansatz wurde der Leasinggegenstand mit dem niedrigeren Wert aus seinem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wurde zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von zwölf Monaten fällig wurde, war jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wurde jede geleistete Leasingzahlung unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wurde erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Im Vorjahr wurde ein Erbbaurecht als Teil einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie gemäß der Option nach IAS 17.19 als Finanzierungsleasing bilanziert.

Bei Leasingverhältnissen, in denen die Gesellschaft Leasingnehmer war, wurde das wirtschaftliche Eigentum an den Leasinggegenständen gemäß IAS 17 dem Leasinggeber zugerechnet, wenn dieser im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken aus dem Leasinggegenstand trug.

Leasinggegenstände aus diesen Leasingverhältnissen wurden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft und nicht in der Bilanz der Gesellschaft erfasst. Geleistete Zahlungen wurden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses beim Leasingnehmer im Gewinn oder Verlust erfasst. Gegenstand der Operating-Leasingverhältnisse waren Kfz-Parkplätze, Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthielten keine Kaufoptionen.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist

Bei Abschluss eines Leasingvertrages stuft der Konzern dieses als Finanzierungsleasing oder Operating-Leasingverhältnis ein. Die Einordnung erfolgte analog zu den ab dem 1. Januar 2019 angewendeten Vorschriften; mit Ausnahme der Einordnung von Unterleasingverhältnissen.

3.14 Anteilsbasierte Vergütung

Der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung von anteilsbasierter Vergütungsvereinbarung an Vorstände und Arbeitnehmer wird als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem die Begünstigten einen uneingeschränkten Anspruch auf die Prämien erwerben. Der als Aufwand erfasste Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen erwartungsgemäß erfüllt werden, sodass der letztlich als Aufwand erfasste Betrag auf der Anzahl der Prämien basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen am Ende des Erdienungszeitraums erfüllen. Für anteilsbasierte Vergütungsprämien mit Nichtausübungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung unter Berücksichtigung dieser Bedingungen ermittelt; eine Anpassung der Unterschiede zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen ist nicht vorzunehmen.

Die Gesellschaft hat ab dem Geschäftsjahr 2018 Aktienoptionsprogramme eingeführt, um Mitgliedern des Vorstands und ausgewählten Arbeitnehmern Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft einräumen zu können.

Die Programme dienen einer zielgerichteten Incentivierung der Programmteilnehmer und sollen gleichzeitig eine Bindungswirkung der Teilnehmer an die Gesellschaft erreichen.

Die Bewertung des Zeitwertes der Bezugsrechte erfolgt mit einer Monte-Carlo-Simulation. Dabei wird eine Simulation der logarithmisch normalverteilten Prozesse für den Kurs der Godewind-Aktie und den Kurs des FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index durchgeführt, um entsprechend den Erfolgszielen die absolute Performance der Godewind-Aktie und die relative Performance gegenüber dem Index abzubilden.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER KONZERNBILANZ

4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfasst per 31. Dezember 2019 zehn Büroimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 293.406 m².

Die Godewind AG verleast ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Operating-Leasingverhältnissen. Die daraus erzielten Netto-Mieteinnahmen betragen im Berichtsjahr TEUR 30.699 (2018: TEUR 548).

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien tritt die jeweilige Objektgesellschaft in bestehende Mietverträge ein. Diese haben grundsätzlich eine unkündbare Restlaufzeit zwischen einem und 18 Jahren. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit des Bestandes (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag 5,2 Jahre (Vorjahr: 4,2 Jahre).

Zum Bilanzstichtag stehen die folgenden künftigen Netto-Mindestleasingzahlungen im Rahmen von bis dahin unkündbaren Leasingverhältnissen (inklusive kalkulatorischer Mieten für eigen-genutzte Flächen) aus:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Bis zu einem Jahr	37.781	13.456
Ein bis zwei Jahre	33.512	
Zwei bis drei Jahre	29.392	36.854
Drei bis vier Jahre	27.519	
Vier bis fünf Jahre	22.156	
Länger als fünf Jahre	67.626	27.867
Summe	217.986	78.177

Die Mindestleasingzahlungen in Höhe von TEUR 36.854 wurden im Vorjahr mit einer Laufzeit von ein bis fünf Jahren ausgewiesen. In 2019 wird zur besseren Verständlichkeit des Anstiegs der Leasingzahlungen eine detaillierte Darstellung gewählt.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen (Betriebs- und Nebenkosten), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zuzurechnen sind und mit denen in der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, belaufen sich auf TEUR 12.505 (2018: TEUR 134).

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde auf Basis von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über einschlägige berufliche

Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Zum 31. Dezember 2019 wurden die Objekte Sunsquare (Kirchheim bei München), Airport Business Center (ABC, Düsseldorf), Y2 (Frankfurt am Main), Pentahof (Hamburg), ComConCenter (CCC, Frankfurt am Main), Eight Dornach (Aschheim bei München) und Quartier am Zeughaus (Hamburg) durch die unabhängigen Immobiliengutachter Jones Lang LaSalle SE bewertet. Die Bewertung der Objekte City Gate (Frankfurt am Main), Frankfurt Airport Center (FAC, Frankfurt am Main) und Herzogterrassen (Düsseldorf) erfolgte durch die unabhängigen Immobiliengutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG.

Der Marktwert (Market Value) wurde entsprechend den International Valuation Standards (IVS) sowie den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt und entspricht demnach dem geschätzten Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Dabei wird weiterhin unterstellt, dass die zum Stichtag ausgeübte Nutzung in Art und Umfang dem „Highest & Best Use“ entspricht.

Die Bemessung der Marktwerte im Rahmen dieser Bewertung stützt sich auf eine dynamische Barwertbetrachtung von Zahlungsströmen in Form der sogenannten Discounted-Cash-Flow(DCF)-Methode. Es wurde für einen Zeitraum von zehn bis elf Jahren eine detaillierte Cash-Flow-Planung mit einer jährlichen nachschüssigen Zahlungsfälligkeit sämtlicher Einzahlungen und Auszahlungen und einer jährlichen nachschüssigen Fälligkeit des Endwertes am Ende der Betrachtungsperiode angenommen. Die Inflationsrate und das Wachstum der Marktmieten wurden mit 1,40 % bis 2,00 % (2018: 1,53 % bis 2,09 %) p. a. angenommen.

Der Rohertrag der vertraglich vermieteten Flächen wurde unter Berücksichtigung der jeweils vertraglich vereinbarten Mindestlaufzeiten, möglichen Staffelmietvereinbarungen und Wertsicherungsmodalitäten erfasst und angesetzt. Insgesamt belaufen sich die vertraglichen Mieteinkünfte (Istmieten sowie vertraglich gebundene Mieten mit Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag) für das Gesamtportfolio auf TEUR 43.550 (2018: TEUR 14.640) p. a.

Nach Ablauf der vertraglichen Mindestmietdauer wurde mit einer gewählten prozentualen Wahrscheinlichkeit (i. d. R. 75,0 %) nach einer angenommenen, objekt- und marktspezifischen Leerstandsperiode sowie anfallenden Umbau- und Vermarktungskosten die Mieteinheit mit einem fortgeschriebenen, d. h. zum Zeitpunkt der Neuvermietung angenommenen vorherrschenden nominalen Marktmietzins belegt. In Fällen der Verlängerung des Mietverhältnisses wurde bei Ansatz der fortgeschriebenen Marktmiete (analog Neuvermietung) i. d. R. davon ausgegangen, dass keine oder nur geringe Leerstands-, Umbau- und Vermarktungskosten anfallen.

Aus den angesetzten (nominalen) Marktmieten entsprechend den verschiedenen Flächenqualitäten wurde insgesamt ein marktüblicher Rohertrag von rund TEUR 56.998 (2018: TEUR 19.977) p. a. ermittelt.

Zur Endwertkapitalisierung wurde der Rentenbarwert der geschätzten Zahlungsüberschüsse des letzten Jahres des Betrachtungszeitraums berechnet und auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der angesetzte Reinertrag der 10. bzw. 11. Jahresperiode wurde mit einem gewählten Kapitalisierungszinsfuß als jährliche nachschüssige ewige Rente kapitalisiert. Die gewählte Kapitalisierungsrate entspricht der in einem stabilen Umfeld des Immobilienkapitalmarktes zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektspezifischen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit von der Qualität, der Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 3,75 % und 4,65 % (2018: 4,50 % bis 5,25 %).

Für die aus den Einzelobjekten entstehenden Bewirtschaftungskosten wurden folgende Einzelkomponenten in Ansatz gebracht:

Die nicht umlegbaren Betriebskosten umfassen diejenigen Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden diese Kosten i. d. R. durch den Mieter neben der Miete getragen. Im Rahmen der Bewertung wurden die nicht durch die Mieter getragenen anteiligen Betriebskosten durch einen Ansatz von 0,75 % bis 2,1 % (2018: 1,0 % bis 2,9 %) der Roherträge reflektiert.

Leerstandskosten wurden für alle Flächen veranschlagt, die zum Bewertungsstichtag nicht vermietet sind bzw. die während des Betrachtungszeitraumes aufgrund von Mietfluktuation zeitweise leer stehen können. Im Rahmen der Bewertung wurden jährliche Leerstandskosten in Höhe von EUR 18,00 bis EUR 24,00 (2018: EUR 20,00 bis EUR 22,00) pro m² für Büroflächen angesetzt. Für das FAC wurden Leerstandskosten für Büroflächen von EUR 60,00 (2018: EUR 60,00) pro m² und Jahr angenommen. Für sonstige Flächen und Lagerflächen betragen die für das Gesamtportfolio angesetzten jährlichen Leerstandskosten EUR 6,00 bis EUR 12,00 (2018: EUR 6,00 bis EUR 12,00) pro m². Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (Verhältnis der nicht vermieteten Fläche zur vermietbaren Fläche) beträgt zum Bilanzstichtag 22,7 % (2018: 26,3 %).

Die Verwaltungskosten umfassen die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Die Bemessung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Im Rahmen der Bewertung wurden die genannten nicht umlagefähigen Verwaltungskosten durch einen Ansatz von 0,2 % bis 1,7 % (2018: 1,0 %) der Roherträge berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten umfassen diejenigen Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen, um die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragskraft des Bewertungsgegenstandes zu erhalten. Im Rahmen der Bewertung wurden diese Kosten durch einen Ansatz von EUR 6,00 bis EUR 8,80 (2018: EUR 6,00 bis EUR 7,00) pro m² Büromietfläche, von EUR 3,50 bis EUR 4,30 (2018: EUR 3,50) pro m² sonstiger und Lagerflächen und EUR 30,00 bis EUR 60,00 (2018: EUR 60,00) pro Stellplatz im Jahr berücksichtigt. Aus den Leasingverträgen ergibt sich regelmäßig die Verpflichtung, dass die Reparatur und Instandhaltung von Fassade, tragenden Teilen und Dach vom Konzern als Leasinggeber getragen wird.

Für die bei Mieterwechsel anfallenden Ausbaurkosten wurden pauschale Ansätze von EUR 10,00 bis EUR 25,00 (2018: EUR 25,00) für Lagerflächen und für Büroflächen von EUR 600,00 (2018: EUR 600,00) für das Objekt Sunsquare und von EUR 150,00 bis EUR 300,00 (2018: EUR 125,00 bis EUR 220,00) für das übrige Portfolio pro m² vermietbarer Fläche, differenziert nach Qualität der Fläche, der Nutzungsart und der erzielbaren Marktmiete, sowie Maklercourtage und Mietincentives in Höhe von drei bis neun Monatsmieten angesetzt (2018: zwei bis neun Monatsmieten).

Der für alle Zahlungsüberschüsse angesetzte Diskontierungszinssatz setzt sich aus einer langfristigen risikofreien Rate sowie einer Risikoprämie entsprechend der internationalen Bewertungspraxis zusammen. In Abhängigkeit von der Qualität, der Lage, dem Vermietungsstand und der Struktur der Objekte variieren die angesetzten Diskontierungszinssätze zwischen 4,15% und 6,40% (2018: 5,30% bis 7,25%).

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrundeliegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2019:

IN TEUR, STAND: 31.12.2019/31.12.2018

		DISKONTIERUNGSZINSSATZ		
		-0,50%	0,00%	+0,50%
KAPITALISIERUNGSZINSSATZ	-0,50%	1.258.037 348.905	1.204.037 329.705	1.137.037 312.705
	0,00%	1.137.037 323.305	1.096.037 305.405	1.043.037 289.705
	+0,50%	1.056.037 302.105	998.037 285.405	957.037 270.705

Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Marktmiete als wesentlicher Bewertungsparameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in der folgenden Übersicht isoliert betrachtet abgebildet. Mögliche Wechselwirkungen können aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge nicht quantifiziert werden.

Bewertungsparameter	31.12.2019		
	Änderung Parameter	Wertauswirkung	
	in %	in TEUR	in %
Marktmiete	5	44.192	4,03
Marktmiete	-5	-59.925	-5,47

Bewertungsparameter	31.12.2018		
	Änderung Parameter	Wertauswirkung	
	in %	in TEUR	in %
Marktmiete	5	17.400	5,77
Marktmiete	-5	-17.500	-5,80

Die angegebenen Bandbreiten berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch die unabhängigen Gutachter aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung getroffen.

IN TEUR	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
Nettobuchwert zum 1.1.2018	0	0	0
Zugänge	290.149	34.273	324.422
Abgänge	0	0	0
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	10.756	0	10.756
Nettobuchwert zum 31.12.2018/1.1.2019	300.905	34.273	335.178
Zugänge	546.538	0	546.538
Umbuchungen	34.273	-34.273	0
Abgänge	0	0	0
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	214.321	0	214.321
Nettobuchwert zum 31.12.2019	1.096.037	0	1.096.037

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist ein Nutzungsrecht aus dem Erbbaurecht in Höhe von TEUR 14.037 (2018: TEUR 10.205) enthalten (siehe Abschnitt 7.3 Leasingverhältnisse).

Die geleisteten Anzahlungen im Vorjahr betrafen im Wesentlichen die Objekte Quartier am Zeughaus (TEUR 15.651), Pentahof (TEUR 9.081), Y2 (TEUR 7.589) und Eight Dornach (TEUR 1.950).

Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden im Gewinn oder Verlust erfasst und sind in dem unrealisierten Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert enthalten. Alle Gewinne sind unrealisiert.

4.2 Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

IN TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Abgrenzungsposten	0	1.281	0	32
Steuerforderungen	0	853	0	1.264
Notaranderkonten	0	754	0	450
Kauttionen	248	1	247	74
Rückdeckungsversicherung	47	23	78	22
Übrige Vermögenswerte	0	1.000	0	254
Summe	295	3.912	325	2.095

Die Steuerforderungen bestehen im Wesentlichen aus Erstattungsansprüchen für Umsatzsteuer. Bei den Abgrenzungsposten handelt es sich überwiegend um Abgrenzungen für Forderungen aus vorläufigen Betriebskostenabrechnungen. Die übrigen Vermögenswerte setzen sich überwiegend zusammen aus einer Forderung in Zusammenhang mit der Auflösung eines Zinsswaps (TEUR 818) und aus Forderungen aus Mieten gegenüber Voreigentümern (TEUR 182).

4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung und Altersstruktur:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Mietforderungen	809	0
Zum Stichtag in folgenden Zeitbändern fällig:		
noch nicht fällig	98	0
seit weniger als drei Monaten fällig	498	142
seit mehr als drei Monaten fällig	213	0
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	0	0
Summe	809	142

Eine Bewertung zum Stichtag ergab keinen Wertberichtigungsbedarf für erwartete Kreditverluste.

4.4 Forderungen aus Ertragsteuern

Die laufende Ertragsteuerforderung setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Körperschaftsteuer 2018	1	1

4.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.769	157.745

Die Zahlungsmittel bestehen im Wesentlichen aus frei verfügbaren Bankguthaben (TEUR 24.769; 2018: TEUR 22.733) und kurzfristigen, äußerst liquiden Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten (TEUR 0; 2018: TEUR 135.012).

Eine Bewertung zum Stichtag ergab keinen Wertberichtigungsbedarf für erwartete Kreditverluste.

Es bestehen Verfügungsbeschränkungen bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 5.100 (2018: TEUR 0). Diese resultieren aus der Verpfändung eines Reservekontos für Instandhaltungen und Ausbauten als Sicherheit für ein Darlehen zur Immobilienakquisition.

Für Mieteingangskonten bestehen teilweise Vereinbarungen, die für den Fall des Tilgungsverzugs bei Darlehen eine Verfügungsbeschränkung vorsehen (siehe 4.7 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten).

4.6 Eigenkapital

Grundkapital

	In TEUR	In Tausend Anteilen
1.1.2018	15.000	15.000
Barkapitalerhöhung	93.750	93.750
31.12.2018	108.750	108.750
31.12.2019	108.750	108.750

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der Godewind Immobilien AG beträgt TEUR 108.750 (2018: TEUR 108.750) und ist eingeteilt in 108.750.000 nennwertlose Namensaktien. In der Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 wurde eine Kapitalerhöhung um bis zu TEUR 175.000 beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgte in 2018 durch Bareinlage in Höhe von TEUR 93.750 nominal. Eine weitere Kapitalerhöhung erfolgte in 2019 nicht. Es existieren keine Vorzugsaktien. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht mit Ausnahme der zum 31. Dezember 2019 gehaltenen 1.500.000 Stück (2018: 240.856 Stück) eigenen Aktien der Gesellschaft (§ 71b AktG).

Hinsichtlich der Angaben zum Kapitalmanagement verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt 5.3 Kapitalrisikomanagement.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2018 I: Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 19. Februar 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu TEUR 50.000 einmal oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 8 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/> einsehbar ist.

Das Genehmigte Kapital 2018 I wurde noch nicht in Anspruch genommen.

Bedingte Kapitalien

Bedingtes Kapital 2019 I: Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 47.700, eingeteilt in bis zu 47.700.000 auf den Namen lautende Stückaktien, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 6. August 2019 bis zum 5. August 2024 begeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen bzw. ihre Verpflichtung zur Ausübung des Options-/Wandlungsrechts erfüllen bzw. die Gesellschaft von einem ihr eingeräumten Andienungsrecht Gebrauch macht und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 6 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/> einsehbar ist.

Eine bedingte Kapitalerhöhung ist noch nicht durchgeführt worden.

Bedingtes Kapital 2019 II: Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 6.600, eingeteilt in bis zu 6.600.000 auf den Namen lautende Stückaktien, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 7 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/> einsehbar ist.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist noch nicht durchgeführt worden.

Im Rahmen eines Aktienoptionsprogramms haben Mitarbeiter der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 Bezugsrechte auf 220.000 Aktien erhalten. Zur Darstellung auf die insgesamt ausgegebenen Aktienoptionen wird auf Ziffer 7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen verwiesen.

Eigene Anteile

Die eigenen Anteile umfassen im Geschäftsjahr 1.500.000 Aktien von in Summe TEUR –1.500 (2018: TEUR –241).

Der Vorstand der Godewind Immobilien AG hat am 13. Dezember 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm aufzulegen und durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden 1.500.000 Aktien der Gesellschaft (das entspricht rund 1,38 % des Grundkapitals) zurückgekauft. Der Rückkauf wurde ausschließlich über die Börse im elektronischen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA) abgewickelt.

Mit dem Rückkaufprogramm macht die Gesellschaft von der durch die Hauptversammlung am 20. Februar 2018 erteilten Ermächtigung Gebrauch, nach der bis zum 19. Februar 2023 Aktien in Höhe von bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft erworben werden dürfen. Der Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf bei einem Erwerb über die Börse den am Handelstag durch die Eröffnungsauction ermittelten Kurs einer Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht um mehr als 10 % unterschreiten. Für die Verwendung der zurückgekauften Aktien kommen alle nach der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 zulässigen Zwecke in Betracht, einschließlich der Veräußerung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (a) gegen Barzahlung, sofern der Preis, zu dem die Aktien veräußert werden, den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) nicht wesentlich unterschreitet, und (b) gegen Sachleistung; die Aktien können auch eingezogen werden.

Der Rückkauf hat am 14. Dezember 2018 (erster Erwerbstag) begonnen und endete am 21. Februar 2019 (letzter möglicher Erwerbstag). Bis zum 31. Dezember 2019 wurden 1.500.000 Aktien zu einem durchschnittlichen Kurs von EUR 3,24 erworben. Der Gesamtpreis betrug TEUR 4.854.

Kapitalrücklage

Während der Berichtsperiode entwickelte sich die Kapitalrücklage wie folgt:

IN TEUR	
1.1.2018	0
Einlagen in die Kapitalrücklage	282.520
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-10.625
davon Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen	-10.601
davon Transaktionskosten für Aktienrückkauf	-24
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-13.040
31.12.2018	258.855
1.1.2019	258.855
Aktienbasierte Vergütung	2.022
Entnahmen für Transaktionskosten	-7
davon Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen	-0
davon Transaktionskosten für Aktienrückkauf	-7
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-0
31.12.2019	260.870

Die Einlagen in die Kapitalrücklage stammen in Höhe von TEUR 2.022 (2018: TEUR 1.270) aus ratierlich gebildeten Rücklagen für die zu erdienenden Aktienoptionen des Vorstandes und ausgewählter Mitarbeiter (siehe Abschnitt 7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen). Einlagen aus Agio aufgrund Kapitalerhöhungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht (2018: TEUR 281.250). Entnahmen in Höhe von TEUR 7 wurden im Geschäftsjahr für Transaktionskosten beim Rückkauf der eigenen Aktien getätigt (2018: TEUR 24). Entnahmen für Transaktionskosten bei Kapitalerhöhungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht (2018: TEUR 10.601). Die Gesellschaft hat in Höhe von TEUR 0 (2018: TEUR 13.040) die Kapitalrücklage zum Ausgleich des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrages gemäß § 150 AktG verwendet.

Gewinnrücklagen

Im Geschäftsjahr wurden für das Agio aus dem Erwerb eigener Aktien TEUR 2.873 aus der Gewinnrücklage entnommen (2018: TEUR 481).

Zudem wurden als sonstiges Ergebnis erfolgsneutral die versicherungsmathematischen Auswirkungen auf Pensionsverpflichtungen von TEUR 34 (2018: TEUR -52) erfasst.

Nicht beherrschende Anteile

Anteile ohne beherrschenden Einfluss bestehen zum Abschlussstichtag in Höhe von TEUR 6.225 (2018: TEUR 4.449). Die Veränderung zum Vorjahr entfällt mit TEUR 1.775 auf das Konzernjahresergebnis (2018: TEUR 758) und mit TEUR 1 (2018: TEUR 0) auf eine Einzahlung durch einen nicht beherrschenden Gesellschafter der Godewind Office VI GmbH (Veränderungen Ausweis Minderheiten).

Dividenden

Dividenden wurden durch die Godewind Immobilien AG im Vorjahr und auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 nicht ausbezahlt.

4.7 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Bankdarlehen haben folgende Laufzeiten:

31.12.2019 in TEUR	Währung	Laufzeit < 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
Gesicherte Bankdarlehen	EUR	606	440.726	55.840	497.172

31.12.2018 in TEUR	Währung	Laufzeit < 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
Gesicherte Bankdarlehen	EUR	0	87.528	0	87.528

Die Bankdarlehen sind durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (bedingte Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Die eingetragenen Grundschulden haben eine Höhe von TEUR 549.330 (2018: TEUR 115.000). Die Kreditverträge enthalten Financial Covenants. Bei Bruch solcher Financial Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden mit festen Zinssätzen zwischen 1,09 % und 1,38 % (2018: variabler Zinssatz von 1,44 %) p. a. verzinst. Der gewichtete Durchschnittszinssatz liegt bei 1,21 % p. a.

4.8 Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente

IN TEUR	
1.1.2018	0
Zugänge	662
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	0
31.12.2018/1.1.2019	662
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	225
Abgänge	887
31.12.2019	0

Ausgewiesen wurde ein Swap als Zinssicherungsgeschäft für das im Rahmen der Akquisition der MP Sky S.à r.l. (zwischenzeitlich Godewind Office VI GmbH) übernommene Bankdarlehen (siehe Abschnitt 5.3 Zinsänderungsrisiko).

Im Rahmen der Refinanzierung des Darlehens zum 30. Dezember 2019 wurde der Zinsswap abgelöst.

4.9 Sonstige Verbindlichkeiten

IN TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Personalkosten	0	1.611	0	708
Noch fälliger Kaufpreisanteil	0	754	0	450
Kautionen	0	523	0	315
Abgrenzungsposten	0	442	0	443
Überzahlungen von Mietern	0	437	0	0
Aufsichtsratsvergütung	0	135	0	135
Rückbauverpflichtungen	78	0	0	0
Sicherheitseinbehalte	74	0	0	0
Aufbewahrungspflichten	73	0	73	0
Übrige Verbindlichkeiten	0	79	0	76
Summe	225	3.981	73	2.127

4.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus Vermietung	2.912	7
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	672	1.622
Abgrenzung	2.240	3.166
Summe	5.824	4.795

Abgegrenzt werden im Wesentlichen ausstehende Verbindlichkeiten aus noch nicht erfolgten Betriebskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 1.783 (2018: TEUR 110) sowie für Kosten des Jahresabschlusses in Höhe von TEUR 380 (2018: TEUR 329).

4.11 Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die laufende Steuerverbindlichkeit setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	565	0

Ausgewiesen wird ein Darlehen des nicht beherrschender Gesellschafters der Godewind Office VI GmbH.

4.12 Steuerschulden

Die laufende Steuerverbindlichkeit setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Umsatzsteuer	24	0
Gewerbesteuer	5	0
Luxemburgische Vermögensteuer	0	5
Summe	29	5

4.13 Ertragsteuern

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt der Steuersatz für das Mutterunternehmen 31,9 % (2018: 31,9 %). Dieser Steuersatz setzt sich aus dem Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 15,8 % (2018: 15,8 %) und für Gewerbesteuer in Höhe von 16,1 % (2018: 16,1 %) zusammen. Im Geschäftsjahr beträgt der tatsächliche Steueraufwand TEUR 5 (2018: TEUR 0). Der latente Steuerertrag beträgt im Geschäftsjahr TEUR -28.167 (2018: TEUR 6.488 Steuerertrag).

Im Konzernjahresergebnis erfasste Steuern

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Tatsächlicher Steueraufwand/-ertrag		
Laufendes Jahr	5	0
Anpassung für Vorjahre	0	0
Summe	5	0
Latenter Steueraufwand/-ertrag		
Entstehung/Auflösung temporärer Differenzen	-74.237	-3.601
Ansatz von bisher nicht berücksichtigten steuerlichen Verlusten (periodenfremd)	46.015	10.051
Zuführung Pensionsrückstellung	55	38
Steueraufwand/-ertrag	-28.167	6.488
Steueraufwand/-ertrag	-28.172	6.488

Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz während des Jahres

IN TEUR	Stand zum 1.1.2019	Erfasst im Gewinn oder Verlust	Direkt im Eigenkapital erfasst	Sonstiger Zugang	Netto	31.12.2019	
						Latente Steuer- ansprüche	Latente Steuer- schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.601	-74.186	0	0	-74.186	0	-77.787
Ansatz Verlustvorträge im Zusammenhang mit zukünftigen Veräußerungen	2.152	44.512	0	0	44.512	46.664	0
Sonstige	50	215	3	0	218	268	0
Swap	211	-211	0	0	-211	0	0
Steuerliche Verlustvorträge	7.899	1.503	0	0	1.503	9.402	0
Steueransprüche/(-schulden) vor Verrechnung	6.711	-28.167	3	0	-28.164	56.334	-77.787
Steueransprüche/(-schulden) netto						-21.453	-

IN TEUR	Stand zum 1.1.2018	Erfasst im Gewinn oder Verlust	Direkt im Eigenkapital erfasst	Sonstiger Zugang	Netto	31.12.2018	
						Latente Steuer- ansprüche	Latente Steuer- schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-3.601	0	0	-3.601	0	-3.601
Ansatz Verlustvorträge im Zusammenhang mit zukünftigen Veräußerungen	0	2.152	0	0	2.152	2.152	0
Sonstige	0	38	12	0	50	50	0
Swap	0	0	0	211	211	211	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	7.899	0	0	7.899	7.899	0
Steueransprüche/(-schulden) vor Verrechnung	0	6.488	12	211	6.711	10.312	-3.601
Steueransprüche/(-schulden) netto	-	-	-	-	-	6.711	-

Im Rahmen des Erwerbs der Godewind Office VI GmbH (vormals MP Sky S.à rl.) wurde in 2018 eine durch einen Zinsswap abgesicherte Finanzierung übernommen, die über die Erstkonsolidierung im Beteiligungsansatz erfasst wurde. Aus entsprechenden temporären Differenzen resultieren latente Steueransprüche in Höhe von TEUR 211. Im Geschäftsjahr wurde diese Finanzierung ersetzt. Der entsprechende latente Steueranspruch wurde erfolgswirksam ausgebucht. Im Geschäftsjahr 2019 wurden in Höhe von TEUR 44.512 aktive latente Steuern auf die künftige Inanspruchnahme von steuerlichen Verlustvorträgen in Zusammenhang mit der Umkehrung der temporären Differenzen bei Veräußerung und Realisierung bisher unrealisierter Bewertungsergebnisse gebildet. Latente Steuern für Outside Basis Differences wurden nicht gebildet.

Erfasste und nicht erfasste latente Steueransprüche

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Der Vorstand geht davon aus, dass über den Planungshorizont von fünf Jahren eine Nutzung von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 44.065 (Vorjahr: TEUR 35.183) und von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 15.086 (Vorjahr: TEUR 14.480) erfolgen kann. Insofern sind zum 31. Dezember 2019 entsprechende Steueransprüche in Höhe von TEUR 9.402 (Vorjahr: TEUR 7.899) als aktive latente Steuern angesetzt. Darüber hinaus werden zum Geschäftsjahresende Steueransprüche für die Nutzung von Verlustvorträgen in Zusammenhang mit zukünftigen Immobilienveräußerungen in Höhe von TEUR 46.664 angesetzt.

Nicht erfasste latente Steueransprüche ergeben sich wie folgt aus steuerlichen Verlustvorträgen:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Nicht erfasste latente Steueransprüche auf steuerliche Verluste	6.610	55.092

Steuerliche Verlustvorträge

Die steuerlichen Verlustvorträge haben sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Steuerliche Verlustvorträge (Körperschaftsteuer)	198.680	196.880
Steuerliche Verlustvorträge (Gewerbesteuer)	194.058	192.369

Der wesentliche Teil der Verlustvorträge resultiert aus dem ehemaligen, in dieser Form heute nicht mehr bestehenden Geschäftsmodell.

Die steuerlichen Verlustvorträge sind grundsätzlich unbegrenzt vortragsfähig. Sie können allerdings unter bestimmten Voraussetzungen anteilig oder vollständig (z. B. Vereinigung von über 50 % der Anteile bei einem Aktionär) entfallen.

Die steuerliche Geltendmachung der aktivierten Steueransprüche kann bei Veräußerung von Immobilien von noch zu ergreifenden, rechtlich möglichen steuerlichen Gestaltungsmaßnahmen, wie z. B. Rechtsformwechsel von Immobilienobjektgesellschaften und anschließendem Abschluss von Ergebnisabführungsverträgen, abhängig sein.

Direkt im Eigenkapital erfasste Steuern

IN TEUR	2019			2018		
	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern
Kosten Erwerb eigener Aktien	10	-3	7	36	-12	24

Überleitung auf den effektiven Steuersatz

	2019		2018	
	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern		215.934		3.640
Steuern auf der Grundlage des inländischen Steuersatzes des Unternehmens	-31,925	-68.936	-31,90	-1.161
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen des Aktienoptionsprogramms	-0,30	-646	-11,13	-405
Weitere nicht abzugsfähige Aufwendungen	-2,13	-4.604	-0,69	-25
Erfassung von Steuereffekten bisher nicht berücksichtigter steuerlicher Verlustvorträge	21,31	46.015	221,96	8.079
Steueraufwand (-)/Steuerertrag (+) aus Ertragsteuern gemäß Gesamtergebnisrechnung	-13,05	-28.172	178,24	6.488

Das steuerliche Einlagekonto nach § 27 Abs. 2 KStG und § 28 Abs. 1 Satz 3 KStG beträgt per 31. Dezember 2019 TEUR 413.339 (Vorjahr: TEUR 413.339).

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

5.1 Einstufungen und beizulegende Zeitwerte

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair-Value-Hierarchie. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

Im Konzernabschluss entsprechen nahezu alle Buchwerte annähernd dem beizulegenden Zeitwert, da sämtliche Finanzierungen im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen wurden und insoweit einen aktuellen Marktwert widerspiegeln.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung wird anhand des von den Versicherungsgesellschaften vorgehaltenen Deckungskapitals zuzüglich der zugewiesenen Überschüsse vorgenommen.

IN TEUR

31.12.2019

	Buchwert				
	Beizulegender Zeitwert für Sicherungs- instrumente	FVTPL – Sonstige	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Forderung aus Rückdeckungsversicherung	–	70	–	–	70
Summe	–	70	–	–	70
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	809	–	809
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	–	–	24.769	–	24.769
Summe			25.578	–	25.578
Finanzielle Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert					
Zu Sicherungszwecken eingesetzte Zinsswaps	0	–	–	–	0
Summe	0	–	–	–	0
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Gesicherte Bankdarlehen	–	–	–	497.172	497.172
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	–	–	–	19.958	19.958
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	–	5.824	5.824
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	–	–	–	565	565
Summe	–	–	–	523.520	523.520

¹ Nur finanzielle Verbindlichkeiten.

IN TEUR

31.12.2018

	Buchwert				
	Beizulegender Zeitwert für Sicherungs- instrumente	FVTPL – Sonstige	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Forderungen aus Rückdeckungsversicherung	–	100	–	–	100
Summe	–	100	–	–	100
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	–	142	–	142
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	–	–	157.745	–	157.745
Summe	–	–	157.887	–	157.887
Finanzielle Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert					
Zu Sicherungszwecken eingesetzte Zinsswaps	662	–	–	–	662
Summe	662	–	–	–	662
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Gesicherte Bankdarlehen	–	–	–	87.528	87.528
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	–	–	–	10.205	10.205
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–	–	4.796	4.796
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	–	–	–	450	450
Summe	–	–	–	102.979	102.979

¹ Nur finanzielle Verbindlichkeiten.

Beizulegender Zeitwert

Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
-	70	-	70
-	0	-	0

Beizulegender Zeitwert

Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
-	100	-	100
-	662	-	662

5.2 Grundsätze des Finanzrisikomanagements

Der Konzern ist Liquiditätsrisiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten ausgesetzt. Diese Risiken umfassen insbesondere das Zinsänderungsrisiko, das Liquiditätsrisiko, ein Ausfallrisiko beim Erwerben, Halten und Verkaufen von Immobilien sowie bei Zahlungsausfällen aus Mietverträgen.

Der Vorstand trägt die übergeordnete Verantwortung für die Einrichtung und Überwachung des Risikomanagements des Konzerns. Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr regelmäßig über die Geschäftsentwicklung des Konzerns informiert und die als notwendig erachteten Zustimmungen des Aufsichtsrats wurden eingeholt.

Das interne Kontrollsystem in Bezug auf die Rechnungslegung ist durch die Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolios und den immobilienbezogenen Verwaltungsfunktionen geprägt.

Die Godewind AG verfügt über ein umfangreiches Risikomanagementsystem, in welchem die Identifikation, Analyse, Kommunikation und Steuerung von Risiken geregelt werden. Das Risikomanagementsystem setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Prozessen zusammen: einer Risikorichtlinie, die die Struktur der Risikoverwaltung darstellt, definierten Prozessen, die der Erkennung von Risiken dienen (Risikofrüherkennungssystem, Mitarbeiterbefragung), sowie einer Dokumentation und einem Bericht an den Vorstand.

Im Berichtsjahr wurden regelmäßig die Risikomatrix und das Risikofrüherkennungssystem aktualisiert und Risiken identifiziert. Darüber hinaus wurden weitere konkrete Maßnahmen ergriffen: Mitarbeiterbefragung, Risikomitigation, Expertenbefragung, Reporting sowie die damit einhergehenden Dokumentationen.

Aufgrund weniger Hierarchieebenen ist die Organisation durch einen geringen Grad an Funktionstrennung gekennzeichnet und an die in diesem Zusammenhang üblicherweise anfallenden Geschäftsvorfälle angepasst.

Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben zum Risikomanagement im zusammengefassten Lagebericht.

5.3 Zinsänderungsrisiko

Grundsätzlich strebt Godewind Finanzierungsverträge mit fester Verzinsung an. Alle von der Gesellschaft zum Stichtag in Anspruch genommenen Darlehen verfügen über eine mehrjährige feste Verzinsung von im Schnitt 1,21% p. a. Die Verpflichtung zur Zahlung eines variablen Zinssatzes im Vorjahr resultierte aus der Übernahme des Darlehens im Zuge der Akquisition des Frankfurt Airport Centers (FAC) bzw. der Mehrheit der Anteile an der Objektgesellschaft MP Sky S.à r.l. (zwischenzeitlich: Godewind Office VI GmbH).

Mit dem Abschluss eines Sicherungsgeschäfts (Zinsswap) beabsichtigte Godewind, zukünftige Cash-Flows aus Zinszahlungen zu fixieren (Cash-Flow Hedge), um sich gegen das Risiko steigender Zinsen abzusichern. Die Berechenbarkeit der Höhe zukünftiger Zinszahlungen sollte erhöht werden.

Die Messung der Effektivität erfolgte anhand der Critical-Terms-Match-Methode, basierend auf der Annahme, dass die Übereinstimmung der Bezugsgrößen eine vollständig effektive Sicherungsbeziehung herbeiführt.

Zum 30. Dezember 2019 erfolgte eine Refinanzierung des o. g. Darlehens, wobei auch das Sicherungsgeschäft abgelöst wurde. Zum Stichtag hält der Konzern keine Sicherungsgeschäfte.

Aus dem Sicherungsgeschäft ergab sich im Berichtsjahr weder ein Gewinn noch ein Verlust im sonstigen Ergebnis.

5.4 Sonstige Marktrisiken

Die sonstigen Marktrisiken umfassen das Risiko, dass sich die Marktpreise, zum Beispiel Wechselkurse, Zinssätze oder Aktienkurse, ändern und dadurch die Erträge des Konzerns beeinflusst werden.

Die Marktrisiken für die Godewind AG liegen insbesondere im Bereich von Mietleerständen, Immobilienmarktrisiken und bzgl. der Solvenz von Mietern. Der Vorstand hat dem Risiko durch die Einholung externer Gutachten, die Einschaltung von Beratern beim Erwerb von Immobilienbeteiligungen sowie das Erlangen von Mietgarantien in Einzelfällen Rechnung getragen.

Zu möglichen Auswirkungen von Marktrisiken verweisen wir auf die Sensitivitätsanalysen im Abschnitt 4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

5.5 Ausfallrisikomanagement

Das Ausfallrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Mieter oder eine Vertragspartei eines Finanzinstruments seinen bzw. ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht grundsätzlich aus „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und den „Sonstigen Vermögenswerten“. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Das Ausfallrisiko der Gesellschaft ist hauptsächlich durch die individuellen Merkmale der Kunden bzw. Kontrahenten geprägt.

Objektive Hinweise auf eine eingetretene Wertminderung könnten beispielsweise folgende sein:

- Hinweise auf erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Kunden oder einer Gruppe von Kunden, die auf eine messbare Verringerung der geschätzten Kapitalflüsse hindeuten, oder
- die Nichteinhaltung von Zahlungszielen oder Nichtzahlung von Zins- oder Kapitalbeträgen.

Wertansätze bei Forderungen werden grundsätzlich über ein Wertberichtigungskonto korrigiert. Wenn Forderungen uneinbringlich sind, werden die Forderungen mit der vorgenommenen Wertberichtigung vollständig ausgebucht.

Der Kundenstruktur und dem Geschäftsmodell ist es geschuldet, dass offene Forderungen aus Mietverträgen nur in Höhe von TEUR 809 (2018: TEUR 142) und somit in unwesentlichem Umfang bestehen.

Darüber hinaus nimmt die Godewind AG branchenübliche Sicherheiten an, um das Risiko eines Ausfalles zu mindern. Die Sicherheiten umfassen z. B. Kautionen, Bürgschaften oder Garantien.

Die Bonität der Mieter wird überwacht. Mietvereinbarungen mit bonitätsschwachen Neumieter werden vermieden. Unterjährig wurde insbesondere der im Objekt Herzogterrassen neu abgeschlossene Mietvertrag mit WeWork im Rahmen des Risikomanagements überwacht. Dies betraf die Frage der Angemessenheit erhaltener Mietsicherheiten sowie einen laufenden Austausch im Zusammenhang mit Refinanzierungsmaßnahmen seitens WeWork.

Stellt sich in Folgeperioden heraus, dass die Gründe für die Wertminderung nicht mehr vorliegen, wird eine Wertaufholung bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten erfolgswirksam erfasst.

Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden im Berichtsjahr keine Wertberichtigungen erfasst. Eine Einschätzung der erwarteten Kreditverluste auf Basis des erwarteten Ausfallrisikos anhand von Rankings für diese Forderungen erbrachte keinen wesentlichen Wertberichtigungsbedarf.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurden ebenfalls anhand von Rankings der Banken bzw. der Anleiheremittenten (für die kurzfristigen, äußerst liquiden Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten) auf Wertminderungsbedarf geprüft. Für die ständig verfügbaren Sichtenanlagen bei Banken wurde die Berechnung auf Eintagesbasis vorgenommen. Bei den kurzfristigen Finanzinvestitionen wurde die Berechnung anhand der Restlaufzeit von vier Tagen vorgenommen. Die Berechnungen erbrachten keinen wesentlichen Wertminderungsbedarf.

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Ausfallrisiken. Der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar.

5.6 Liquiditätsrisiko

Unter dem Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, dass die Gesellschaft möglicherweise nicht in der Lage ist, die in Zusammenhang mit ihren finanziellen Verbindlichkeiten eingegangenen Verpflichtungen durch Bereitstellung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Die Herangehensweise der Gesellschaft im Hinblick auf das Liquiditätsmanagement besteht darin, im Rahmen des Möglichen

sicherzustellen, dass sie stets über ausreichende Liquidität verfügt, um ihren Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nachzukommen, sowohl unter normalen als auch unter Stressbedingungen, ohne unannehmbare Verluste zu verursachen oder eine Schädigung der Reputation der Gesellschaft zu riskieren.

Kurzfristige Kreditlinien wurden bisher nicht vereinbart.

Aus der Geschäftstätigkeit war 2019 im Saldo ein Mittelabfluss in Höhe von insgesamt TEUR 132.976 zu verzeichnen (2018: Mittelzufluss von TEUR 138.573). Wesentliche Abflüsse entfallen auf die Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 542.678 (2018: TEUR 222.103). Zur Finanzierung wurden durch Darlehensaufnahmen TEUR 540.568 (2018: TEUR 0) an Liquidität zugeführt. Aus der betrieblichen Tätigkeit resultierte ein Zufluss in Höhe von TEUR 9.427 (2018: Abfluss von TEUR 2.453).

Das vorrangige Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der für die Fortführung der Gesellschaft notwendigen Liquidität.

Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war durchgängig sichergestellt.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten inkl. geschätzter Zinsbelastungen sind nachfolgend dargestellt:

IN EUR MIO.	31.12.2019					
	Täglich fällig	< 3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Bankdarlehen	0	0	0,6	446,1	56,5	503,2
Leasingverbindlichkeiten	0	0,3	1,0	5,0	30,3	36,6
Sonstige Schulden	0	1,6	3,0	0,2	0	4,8
Lieferungen und Leistungen	0	5,8	0	0	0	5,8
Summe	0,0	7,7	4,6	451,3	86,8	550,4

IN EUR MIO.	31.12.2018					
	Täglich fällig	< 3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Bankdarlehen	0,0	0,0	0,0	88,8	0,0	88,8
Leasingverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,4	1,6	27,5	29,5
Sonstige Schulden	0,0	0,7	1,8	0,4	0,0	2,9
Lieferungen und Leistungen	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	4,8
Summe	0,0	5,5	2,2	90,8	27,5	126,0

5.7 Finanzierungsrisiko

Der Konzern überwacht die Finanzierung anhand des Net Loan-to-Value (LTV), welcher sich aus dem Verhältnis der finanziellen Verbindlichkeiten abzüglich der Zahlungsmittel zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zum Verkauf gehaltenen Immobilien bemisst.

Das Verhältnis der finanziellen Nettoverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und abzüglich der Zahlungsmittel) zum Immobilienwert am Abschlussstichtag stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Finanzielle Verbindlichkeiten	517.696	98.183
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.769	157.745
Finanzielle Nettoverbindlichkeiten	492.927	-59.359
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.096.037	300.905
Net Loan-to-Value (Net LTV) in %	45,0	-19,7

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

6.1 Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung

IN TEUR	2019	2018
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		
Mieterlöse	30.699	548
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	9.218	152
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	849	12
Summe	40.766	712
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		
Aufwendungen aus umlagefähigen Betriebskosten	-1.950	-134
Instandhaltungsaufwendungen	-3.313	-1
Summe	-17.768	-135
Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	22.998	577

Die Mieterlöse enthalten Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

6.2 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

IN TEUR	2019	2018
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	214.321	11.590
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	-834
Summe	214.321	10.756

Durch das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 214.321 (2018: TEUR 10.756).

Zur Bewertungsmethodik verweisen wir auf die Ausführungen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Abschnitten 3.4 und 4.1.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

IN TEUR	2019	2018
Auflösung von Rückstellungen	117	35
Herabsetzung von Verbindlichkeiten	82	0
Übrige	61	14
Summe	261	49

Periodenfremde Erträge betragen TEUR 199 (2018: TEUR 35).

6.4 Personalaufwand

IN TEUR	2019	2018
Löhne und Gehälter	-6.352	-3.941
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	-358	-173
Summe	-6.710	-4.114

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 2.022 (2018: TEUR 1.270) enthalten (siehe Abschnitt 7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen).

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Godewind AG im Durchschnitt 20 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (ohne Vorstandsmitglieder) beschäftigt (2018: 12), hiervon 7 (2018: 5) leitende Angestellte und 13 (2018: 7) Angestellte. Zum Stichtag hat der Konzern 21 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt (2018: 19).

6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

IN TEUR	2019	2018
Abschluss- und Prüfungskosten	-663	-334
Reisekosten und sonst. Personalkosten	-536	-391
Rechts- und Beratungskosten	-535	-121
Werbekosten	-369	-174
Raumkosten und Mieten	-323	-213
Kosten der Hauptversammlung	-164	-20
Kosten für abgebrochene Transaktionen	-150	-1.269
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-148	0
Aufsichtsratsvergütung inkl. Auslagen	-140	-147
IT-Kosten	-135	-121
Bewertungskosten	-135	-90
Gebühren und Umlagen	-127	-67
Bürokosten	-117	-78
Sonstige Fremdarbeiten	-56	-86
Versicherungen	-55	-34
Kfz-Kosten	-50	-23
Kosten Kapitalerhöhung	0	-147
Übrige	-401	-36
Summe	-4.105	-3.350

Zur besseren Verständlichkeit werden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2019 detaillierter dargestellt. Dies hat zur Folge, dass die Darstellung der Vorjahreswerte angepasst wurde und vom Geschäftsbericht 2018 abweicht.

Die Kosten für abgebrochene Transaktionen umfassen vor allem die Kosten zur Vorbereitung von Immobilienerwerben einschließlich der Finanzierung.

Zur Aufsichtsratsvergütung verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den nahestehenden Personen (siehe 7.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen).

Das nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB anzugebende Honorar des Abschlussprüfers einschließlich Auslagen stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	2019
Abschlussprüfungsleistungen	255
Andere Bestätigungsleistungen	46
Sonstige Leistungen	31
Summe	340

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen im Geschäftsjahr 2018 des ehemaligen Abschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft inklusive Auslagen und Reisekosten für die Abschlussprüfungen (Einzelabschluss und Konzernabschluss der Godewind AG) betrug TEUR 240. Das Honorar für den unter den anderen Bestätigungsleistungen ausgewiesenen Comfort Letter belief sich auf TEUR 100.

6.6 Finanzergebnis

IN TEUR	2019	2018
Finanzerträge		
Sonstige Zinserträge	0	4
Summe	0	4
Finanzaufwendungen		
Zinsen für Bankdarlehen	-6.228	0
Gebühren und Finanzierungskosten für Bankdarlehen	-2.577	0
Vorfälligkeitsentgelte	-605	0
Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten	-576	0
Verwahr-/Einlagegebühr (Strafzinsen)	0	-182
Gebühren für kurzfristige Anleihen	-22	-71
Aufzinsung von nichtfinanziellen Verbindlichkeiten	-4	-6
Sonstige Zinsen	-10	0
Summe	-10.022	-259
Finanzergebnis	-10.022	-255

6.7 Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie basiert auf dem den Stammaktionären zurechenbaren Gewinn und einem gewichteten Durchschnitt der im Umlauf gewesenen Aktien. Das verwässerte Ergebnis wird unter Berücksichtigung der Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien ermittelt. Die Berechnung beider Kennzahlen wird im Folgenden dargestellt:

Zurechnung des Gewinns auf Stammaktionäre (unverwässert und verwässert)

IN TEUR	2019	2018
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	185.987	9.370
Gewinn, den Stammaktionären zurechenbar	185.987	9.370

Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (unverwässert)

IN TAUSEND AKTIEN	2019	2018
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	107.307	86.655
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,73	0,11

Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (verwässert)

IN TAUSEND AKTIEN	2019	2018
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	107.307	86.655
Auswirkungen der Ausgabe von Aktienoptionen	1.824	16
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (verwässert)	109.131	86.671
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,70	0,11

7 SONSTIGE ANGABEN

7.1 Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde im Hinblick auf die laufende Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten und im Vorjahr auch aus kurzfristigen, äußerst liquiden Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

Überleitungsrechnung der Veränderungen zwischen dem Anfangs- und Endbestand der Finanzverbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit:

IN TEUR	2019								
	Verbindlichkeiten			Eigenkapital					
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	Übrige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt
Buchwert zum 1.1.2019	87.528	10.205	0	108.750	-241	258.855	25.439	4.448	494.984
Änderungen des Cash-Flows aus Finanzierungstätigkeit									
Einzahlung aus Kapitalerhöhung								1	1
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile					-1.259	-7	-2.873		-4.139
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	540.012		556						540.568
Einmalige Finanzierungszahlungen	-5.633								-5.633
Auszahlungen zur Tilgung von Darlehen	-129.343								-129.343
Auszahlungen für Finanzierungsleasing		-732							-732
Gesamte Änderung des Cash-Flows aus Finanzierungstätigkeit	405.036	-732	556	0	-1.259	-7	-2.873	1	400.722
Sonstige Änderungen	4.608	10.486	9	0	0	2.022	186.020	1.776	204.921
Buchwert zum 31.12.2019	497.172	19.959	565	108.750	-1.500	260.870	208.586	6.225	1.100.627

IN TEUR	2018				
	Eigenkapital				
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesamt
Buchwert zum 1.1.2018	15.000	0	0	3.561	18.561
Änderungen des Cash-Flows aus Finanzierungstätigkeit					
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	93.750	0	281.250	0	375.000
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	0	-10.269	0	-10.269
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	-241	-24	-481	-746
Gesamte Änderung des Cash-Flows aus Finanzierungstätigkeit	93.750	-241	270.957	-481	363.985
Sonstige Änderungen	0	0	-12.102	22.359	10.257
Buchwert zum 31.12.2018	108.750	-241	258.855	25.439	392.803

7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 am 20. Februar 2018 wurde das Aktienoptionsprogramm 2018 beschlossen. Die Aktienoptionen berechtigen zum Bezug einer Aktie zum Ausübungspreis und haben eine Laufzeit von vier bis sechs Jahren mit einer Wartezeit von vier Jahren. Die Aktienoptionsrechte können zu jeweils 50% nur ausgeübt werden, wenn die absolute Total Shareholder Return (TSR) Performance bei mindestens 10% pro Jahr liegt und die relative Performance der Godewind-Aktie mindestens der Performance des FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index entspricht.

Aktienoptionsprogramm 2018 I

Aus dem Aktienoptionsprogramm 2018 wurden am 1. Mai 2018 insgesamt 4.464.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an den Vorstand gewährt.

Der beizulegende Zeitwert einer Aktienoption betrug EUR 1,69 (je 50% der Teiltranchen absolutes und relatives Erfolgsziel) und basierte auf einer Monte-Carlo-Simulation mit folgenden Parametern:

	2018 I absolutes Erfolgsziel	2018 I relatives Erfolgsziel
Grant Date	1.5.2018	1.5.2018
Bewertungsstichtag	30.4.2018	30.4.2018
Fälligkeit	5.6.2026	5.6.2026
Ausübungspreis (in EUR)	1,00	1,00
Angebotskurs IPO Godewind AG (in EUR)	4,00	-
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	3,75	3,75
Kurs Index	-	3.051,32
Zinssatz Ende Laufzeit 1. Referenztag (%)	0,10	0,10
Zinssatz Ende Laufzeit 2. Referenztag (%)	0,25	0,25
Zinssatz Ende Laufzeit 3. Referenztag (%)	0,37	0,37
Dividendenrendite Godewind-Aktie (%)	0,00	0,00
Dividendenrendite Index (%)	-	3,54
Volatilität Godewind (%)	24,99	24,99
Volatilität Index (%)	-	16,57
Korrelation Godewind/Index	-	0,512
Beizulegender Zeitwert (in EUR)	0,91	2,47

Aktienoptionsprogramm 2018 II

Aus dem Aktienoptionsprogramm 2018 wurden am 28. November 2018 insgesamt 515.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an ausgewählte Mitarbeiter gewährt.

Der beizulegende Zeitwert einer Aktienoption betrug EUR 1,000 (je 50 % der Teiltranchen absolutes und relatives Erfolgsziel) und basierte auf einer Monte-Carlo-Simulation mit folgenden Parametern:

	2018 II absolutes Erfolgsziel	2018 II relatives Erfolgsziel
Grant Date	28.11.2018	28.11.2018
Fälligkeit	28.1.2027	28.1.2027
Ausübungspreis (in EUR)	1,00	1,00
Angebotskurs IPO Godewind AG (in EUR)	4,00	-
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	2,899	2,899
Kurs Index	-	2.972,28
Zinssatz Ende Laufzeit 1. Referenztag (%)	-0,08	-0,08
Zinssatz Ende Laufzeit 2. Referenztag (%)	0,05	0,05
Zinssatz Ende Laufzeit 3. Referenztag (%)	0,17	0,17
Dividendenrendite Godewind-Aktie (%)	0,00	0,00
Dividendenrendite Index (%)	-	4,02
Volatilität Godewind (%)	24,12	24,12
Volatilität Index (%)	-	15,71
Korrelation Godewind/Index	-	0,4909
Beizulegender Zeitwert (in EUR)	0,26	1,74

Aktienoptionsprogramm 2019 I

Aus dem Aktienoptionsprogramm 2018 wurden am 31. März 2019 insgesamt 45.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an ausgewählte Mitarbeiter gewährt.

Der beizulegende Zeitwert einer Aktienoption beträgt EUR 1,405 (je 50 % der Teiltranchen absolutes und relatives Erfolgsziel) und basiert auf einer Monte-Carlo-Simulation mit folgenden Parametern:

	2019 I absolutes Erfolgsziel	2019 I relatives Erfolgsziel
Grant Date	31.3.2019	31.3.2019
Bewertungsstichtag	29.3.2019	29.3.2019
Fälligkeit	31.5.2027	31.5.2027
Ausübungspreis (in EUR)	1,00	1,00
Angebotskurs IPO Godewind AG (in EUR)	4,00	-
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	3,7115	3,7115
Kurs Index	-	3.137,67
Zinssatz Ende Laufzeit 1. Referenztag (%)	-0,38	-0,38
Zinssatz Ende Laufzeit 2. Referenztag (%)	-0,31	-0,31
Zinssatz Ende Laufzeit 3. Referenztag (%)	-0,22	-0,22
Dividendenrendite Godewind-Aktie (%)	0,00	0,00
Dividendenrendite Index (%)	-	3,77
Volatilität Godewind (%)	23,95	23,95
Volatilität Index (%)	-	15,61
Korrelation Godewind/Index	-	0,4917
Beizulegender Zeitwert (in EUR)	0,58	2,23

Aktienoptionsprogramm 2019 II

Aus dem Aktienoptionsprogramm 2018 wurden am 1. Juli 2019 insgesamt 175.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an ausgewählte Mitarbeiter gewährt.

Der beizulegende Zeitwert einer Aktienoption beträgt EUR 0,84 (je 50 % der Teiltranchen absolutes und relatives Erfolgsziel) und basiert auf einer Monte-Carlo-Simulation mit folgenden Parametern:

	2019 II absolutes Erfolgsziel	2019 II relatives Erfolgsziel
Grant Date	1.7.2019	1.7.2019
Bewertungsstichtag	1.7.2019	1.7.2019
Fälligkeit	1.9.2027	1.9.2027
Ausübungspreis (in EUR)	1,00	1,00
Angebotskurs IPO Godewind AG (in EUR)	4,00	-
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	3,7850	3,7850
Kurs Index	-	2.998,67
Zinssatz Ende Laufzeit 1. Referenztag (%)	-0,62	-0,62
Zinssatz Ende Laufzeit 2. Referenztag (%)	-0,55	-0,55
Zinssatz Ende Laufzeit 3. Referenztag (%)	-0,48	-0,48
Dividendenrendite Index (%)	-	4,11
Volatilität Godewind (%)	23,98	23,98
Volatilität Index (%)	-	15,61
Korrelation Godewind/Index	-	0,4905
Beizulegender Zeitwert (in EUR)	0,27	1,41

Die Schätzungen für die erwartete Volatilität basieren auf der historischen Volatilität. Da die Aktien der Godewind AG erst seit dem 5. April 2018 an der Börse notiert sind, wurde für die Ableitung der historischen Volatilität als Kurshistorie vor diesem

Zeitpunkt ein Basket aus den Aktien von drei Vergleichsunternehmen (alstria office-REIT AG, DIC Asset AG und Hamborner Reit AG) gebildet.

Die Aktienoptionen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

AKTIENOPTIONEN	2019		2018	
	Anzahl Optionen	Gewichteter durchschnittlicher Aus- übungspreis (in EUR)	Anzahl Optionen	Gewichteter durchschnittlicher Aus- übungspreis (in EUR)
Zum 1. Januar ausstehend	4.979.000	1,00	-	-
Während des Berichtsjahres				
gewährt	220.000	1,00	4.979.000	1,00
verwirkt	-	-	-	-
ausgeübt	-	-	-	-
verfallen	-	-	-	-
Zum 31. Dezember ausstehend	5.199.000	1,00	4.979.000	1,00
Zum 31. Dezember ausübbar	-	-	-	-

Die zum 31. Dezember 2019 ausstehenden Optionen haben einen durchschnittlichen Ausübungspreis von EUR 1,00 und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 6,5 Jahren. Der erfasste Personalaufwand im Geschäftsjahr 2019 aus der Gewährung von Aktienoptionen beträgt TEUR 2.022 (2018: TEUR 1.270).

7.3 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Als Eigentümer der Immobilie Frankfurt Airport Center (FAC) ist der Konzern Leasingnehmer für ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2090. Der Erbbauszins ist an den Verbraucherpreisindex gekoppelt; die Erbbauszinsen für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2090 betragen ohne Berücksichtigung der zukünftigen Indexierung TEUR 29.062.

Die Gesellschaft hat in 2018 und 2019 Mietverträge über Büroräume in Frankfurt am Main und Berlin geschlossen. Die Verträge haben eine feste Laufzeit bis zum 30. November bzw. 31. Dezember 2028. Die Gesamtmiete für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2028 beträgt netto TEUR 7.407.

Für eine verbleibende Laufzeit bis zu drei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge bestehen Leasingverpflichtungen in Höhe von TEUR 126.

Für gemietete Büroausstattung, welche als Vermögenswerte von geringem Wert nicht mit einem Nutzungswert und einer Leasingverbindlichkeit bilanziert werden, bestehen für eine Restlaufzeit von drei Jahren Zahlungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 43.

Nutzungsrechte

Nutzungsrechte werden als eigener Bilanzposten ausgewiesen und haben sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	Gesamt
Nettobuchwert zum 1.1.2019	2.493
Zugänge	3.632
Abgänge	0
Abschreibungen	-649
Nettobuchwert zum 31.12.2019	5.476

Leasingverbindlichkeiten

IN TEUR	31.12.2019		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	19.249	710	10.177	28

Der Barwert der Leasingverbindlichkeiten aus den Mietverträgen für die Büroimmobilien und aus den Leasingverträgen der Firmenfahrzeuge wurde mit einem Grenzfremdkapitalzinssatz von 2,87% ermittelt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

IN TEUR	
2019 - Leasingverhältnisse nach IFRS 16	
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	576
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	50
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	14
2018 - Operating-Leasingverhältnisse nach IAS 17	
Leasingaufwand	182

In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

IN TEUR	2019
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	732

Aus den o. g. Leasingverträgen ergeben sich insgesamt folgende zukünftige Mindestleasingzahlungen:

IN TAUSEND AKTIEN	31.12.2019	31.12.2018
Bis zu einem Jahr	1.338	985
Länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren	5.007	5.086
Länger als fünf Jahre	30.239	31.487
Summe	36.585	37.558

Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus Leasinggebersicht werden sämtliche Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Weitere Angaben zu den Operating-Leasingverhältnissen erfolgen in den Abschnitten 4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und 6.1 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

7.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden die Tochterunternehmen der Godewind Immobilien AG sowie die Mitglieder und nahestehende Angehörige des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Godewind Immobilien AG angesehen.

a. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsvorsitzenden war im Berichtszeitraum in einem Fall für die Gesellschaft anwaltlich tätig. Die Genehmigung des Aufsichtsrats gemäß § 114 AktG lag vor. Für diese Leistung hat die Gesellschaft keine Vergütung gezahlt.

Weitere Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen bestanden im Geschäftsjahr nicht.

Ausstehende Salden bestehen zum Abschlussstichtag nicht. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die von nahestehenden Unternehmen und Personen geschuldet werden. Garantien wurden weder gewährt noch erhalten.

Zwischen der Godewind Immobilien AG und den Tochtergesellschaften bestehen Darlehens- und Dienstleistungsverträge sowie zwei Ergebnisabführungsverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

b. Mutterunternehmen und oberste beherrschende Partei

Die Godewind Immobilien AG hält an allen Beteiligungen die Mehrheit der Stimmrechte und ist das oberste Mutterunternehmen. Zum Anteilsbesitz wird auf Abschnitt 2.2 Konsolidierungskreis verwiesen.

c. Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Zum Management in Schlüsselpositionen zählen der Vorstand sowie die Mitglieder des Aufsichtsrates.

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes umfasst:

IN TEUR	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	1.898	1.395
Anteilsbasierte Vergütungen	0	7.544
Summe	1.898	8.939

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstandes umfasst Gehälter, Sachleistungen und Kostenerstattungen. Die Mitglieder des Vorstandes sind auch am Aktienoptionsprogramm des Konzerns beteiligt. Die gewährten Aktienoptionen haben eine Restlaufzeit von 6,4 Jahren. Zu den Angaben zu den anteilsbasierten Vergütungen siehe Abschnitt 7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates umfasst:

IN TEUR	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	135	135
Summe	135	135

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache und der Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages.

Die aktiven und ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder werden für das Geschäftsjahr 2019 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 135 (2018: TEUR 135) erhalten. Reisekosten und sonstige Auslagen wurden in Höhe von TEUR 5 (2018: TEUR 12) erstattet.

d. Gesamtbezüge des aktiven und ehemaligen Vorstands

Die Gesamtbezüge der Vorstände für das Geschäftsjahr 2019 betragen insgesamt TEUR 1.898 (2018: TEUR 8.939) und setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender				Ralf Struckmeyer Finanzvorstand			
	2018	2019	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019	2019 Min.	2019 Max.
Gewährte Zuwendungen								
Festvergütung	600	600	600	600	330	330	330	330
Nebenleistungen	12	11	11	11	11	11	11	11
Summe	612	611	611	611	341	341	341	341
Einjährige variable Vergütung (STI)	288	617	0	660	154	329	0	352
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	5.803	0	0	0	1.741	0	0	0
Aktienoptionsplan 2018 Laufzeit bis April 2022								
Anzahl zugewiesener Optionen	3.434.000	0	0	0	1.030.000	0	0	0
Beizulegender Zeitwert der Optionen	5.803	0	0	0	1.741	0	0	0
Summe	6.703	1.228	611	1.271	2.236	670	341	693
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	6.703	1.228	611	1.271	2.236	670	341	693

Der beizulegende Zeitwert der im Berichtszeitraum gewährten Optionen wurde von einem externen Gutachter mit einem Binomialmodell ermittelt.

Die Zuflüsse an den Vorstand für das Berichtsjahr betragen TEUR 1.394 (2018: TEUR 1.004).

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender		Ralf Struckmeyer Finanzvorstand	
	2018	2019	2018	2019
Zufluss				
Festvergütung	633	600	348	330
Nebenleistungen	12	11	11	11
Summe	645	611	359	341
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	288	0	154
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0
Summe	645	899	359	495

Einjährige variable Vergütung

Die variable Vergütung für die Vorstände beträgt in 2019 insgesamt TEUR 946 (2018: TEUR 442). Für den vorgenannten Betrag wurde eine entsprechende Verbindlichkeit gebildet, ein Zufluss erfolgte im Geschäftsjahr nicht.

e. Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates hielten zum Bilanzstichtag Aktien der Gesellschaft in folgendem Umfang:

Vorstand

Stavros Efremidis (CEO):	13.069.584 Stück
Ralf Struckmeyer (CFO):	300.000 Stück

Aufsichtsrat

Dr. Bertrand Malmendier (Vorsitzender):	165.000 Stück
Dr. Roland Folz (stellv. Vorsitzender):	165.000 Stück
Karl Ehlerding (Mitglied des Aufsichtsrats):	13.321.166 Stück

Erwerbe nach dem Bilanzstichtag sind im Abschnitt 7.7 Ereignisse nach dem Stichtag dargestellt.

7.5 Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Godewind Immobilien AG haben eine Erklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der Godewind AG unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/> dauerhaft zugänglich gemacht.

7.6 Organe

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Dr. Bertrand Malmendier, Rechtsanwalt, Berlin (Vorsitzender),
- Dr. Roland Folz, Bankkaufmann, Berlin (stellvertretender Vorsitzender),
- Karl Ehlerding, Dipl.-Kaufmann, Hamburg (Mitglied).

Zu Mitgliedern des Vorstands waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Stavros Efremidis, Berlin (Vorsitzender (CEO)),
- Ralf Struckmeyer, Frankfurt am Main (CFO).

Im Folgenden werden die Mandate des Vorstands darstellt:

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Stavros Efremidis Vorsitzender des Vorstands, Berlin	Immobilien-kaufmann	– Mitglied des Aufsichtsrats der PRIMUS Immobilien AG, Berlin, bis August 2019 – Geschäftsführer, Invivo Capital GmbH, Berlin – Geschäftsführer, Invivo Management GmbH, Berlin – Geschäftsführer, Invivo Immobilienverwaltungs GmbH, Berlin
Ralf Struckmeyer Mitglied des Vorstands, Frankfurt am Main	Dipl.-Kaufmann	– Geschäftsführer, Platin Asset GmbH, Frankfurt am Main

Im Folgenden werden die Mandate der Mitglieder des Aufsichtsrates darstellt:

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Dr. Bertrand Malmendier , Vorsitzender, Berlin	Rechtsanwalt	Aufsichtsratsmandate – Studio Babelsberg AG, Potsdam – KEST Systems AG, Dortmund, ab Dezember 2019 Sonstige Mandate – Mitglied des Beirats, KEST GmbH, Ratingen – Mitglied des Beirats, Hydroma Inc., Montreal, Kanada, ab November 2019 – Geschäftsführer, MALCON GmbH, Potsdam, bis August 2019 – Geschäftsführer, BAZECON GmbH, Berlin – Geschäftsführer, GEPLABAU Gesellschaft für Planungs- und Baugenehmigungsberatung GmbH, Berlin – Geschäftsführender Partner, Eggers Malmendier, Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Berlin – Geschäftsführender Partner, Malmendier Hellriegel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Berlin
Dr. Roland Folz , Stellvertretender Vorsitzender, Berlin	Bankkaufmann	Aufsichtsratsmandate – Fürst Fugger Privatbank AG, Augsburg – Studio Babelsberg AG, Potsdam Sonstige Mandate – CEO, solarisBank AG, Berlin
Karl Ehlerding , Hamburg	Dipl.-Kaufmann	Aufsichtsratsmandate – Maternus-Kliniken Aktiengesellschaft, Berlin – Elbstein AG, Hamburg – KHS GmbH, Dortmund, bis 31. März 2019 Sonstige Mandate – Beirat Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main – Geschäftsführer, Erste „Hohe Brücke 1“ Verwaltungs GmbH, Hamburg

7.7 Ereignisse nach dem Stichtag

Corona-Virus

Unberücksichtigt und derzeit nur schwer zu prognostizieren sind die Auswirkungen des Corona-Virus auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Der Abschluss wird in einem Zeitraum weitgehender Unsicherheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Folgen des Corona-Virus erstellt.

Insbesondere die Auswirkungen des sich weltweit ausbreitenden Corona-Virus sowie die damit einhergehende weitere Entwicklung und die Auswirkung auf die Realwirtschaft sind zur Zeit nicht abschätzbar. Dadurch ergibt sich ein deutlich gestiegenes Risiko, dass es zu höheren Zahlungsausfällen und Mieterinsolvenzen kommt und, dass Mietvertragsabschlüsse bei Anschlussmietverträgen sowie für Leerstandsflächen verzögert oder gestoppt werden.

Aktienrückkaufprogramm

Der Vorstand der Godewind Immobilien AG hat am 14. Januar 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm aufzulegen und durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sollten bis zu 1.762.500 Aktien der Gesellschaft (das entspricht 1,62 % des Grundkapitals) zurückgekauft werden. Der erste Handelstag war der 20. Januar 2020. Am 13. Februar 2020 hat der Vorstand beschlossen, das Aktienrückkaufprogramm mit sofortiger Wirkung einzustellen. Bis dahin wurden insgesamt 361.691 Aktien zurückerworben.

Übernahmeangebot

Die Godewind Immobilien AG, Covivio S.A. und die Covivio X-Tend AG haben am 13. Februar 2020 eine Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement) abgeschlossen, wonach Covivio ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für 100 % des Grundkapitals von der Godewind Immobilien AG unterbreiten wird. Gemäß den Bedingungen des Übernahmeangebots erhält jeder Aktionär EUR 6,40 in bar. Das Übernahmeangebot soll als Delisting-Angebot abgegeben werden.

Das Übernahmeangebot unterstreicht den bilanzierten Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und das darin enthaltene Wertsteigerungspotenzial.

Aufgrund des Übernahmeangebotes ergeben sich für den Konzern folgende Auswirkungen:

- Die Vorstände sind berechtigt, ihre Dienstverträge außerordentlich zu kündigen. Hieraus ergäben sich Abfindungszahlungen von drei Jahresvergütungen (ca. TEUR 5.700).
- Die gewährten Aktienoptionen an Vorstand und Mitarbeiter wurden in Höhe von 3.434.000 Optionen im Rahmen einer Kapitalerhöhung am 13. März 2020 vorzeitig ausgeübt sowie in Höhe von 1.765.000 Optionen abgelöst; hieraus haben sich Ausgleichszahlungen in Höhe von TEUR 9.531 ergeben.
- Es bestehen Sonderkündigungsrechte der Kreditgeber für die vom Konzern in Anspruch genommenen Darlehen in Höhe von ca. TEUR 313.212.

Mit notariellem Vertrag vom 18. Februar 2020 wurde die Tochtergesellschaft Godewind Office VI GmbH formwechselnd in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt. Die Kommanditgesellschaft führt die Firma Godewind Office VI GmbH & Co. KG.

Frankfurt am Main, den 20. März 2020



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 20. März 2020



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend: zusammengefasster Lagebericht) der Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt EUR 1.096 Mio. aus. Dies entspricht 96,8% (Vj. 59,8%) der Bilanzsumme. Die Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main, bewertet die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2019 wird ein unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 214,3 Mio. (Vj. EUR 10,8 Mio.) in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen. Das Immobilienvermögen und das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert haben somit maßgeblich den Konzernabschluss 2019 geprägt.

Die Angaben des Konzerns zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind unter den Punkten 3.4, 3.12, 4.1 und 6.2 im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zu Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Risiko-, Chancen- und Prognosebericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erfolgt durch die gesetzlichen Vertreter auf Grundlage von Gutachten durch externe Sachverständige (Jones Lang Lasalle SE, Berlin, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main). Hierzu haben die Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen erhalten. Die Gutachter ermitteln darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Die Wertermittlung erfolgt durch ein Discounted Cashflow Verfahren, in dem zukünftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse einer Immobilie unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten für alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien physische Objektbegehungen durch die Sachverständigen.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maße auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. IFRS 13 folgend wurden für Änderungen wesentlicher Parameter Sensitivitätsanalysen in Tz. 4.1 des Konzernanhangs dargestellt.

Die im Anhang erläuterten wesentlichen bewertungsrelevanten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen zukünftig erzielbaren Mieterträge sowie die Exit-Werte. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung sowie der objektspezifischen Risiken und Chancen wider, die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahr bzw. gegenüber den Anschaffungskosten darstellt. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IFRS 13. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände und Instandhaltungsplanungen in Stichproben überzeugt. Hierbei haben wir, soweit möglich, unsere Ergebnisse aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich Umsatzrealisierung verwerten. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Immobilien die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr bzw. zum Anschaffungszeitpunkt nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen Mieteinnahmen, Leerstandsquoten und Bewirtschaftungskosten geprüft. Hierzu haben wir in Stichproben die angesetzten Marktmieten auf dem Vermietungsmarkt unter Hinzuziehung externer Quellen nachvollzogen, die Wertentwicklung von Immobilien in der für die Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main, relevanten Peer-Group gewürdigt und konkrete Sachverhalte mit den Gutachtern und dem Vorstand schriftlich, telefonisch und in persönlichen Gesprächen erörtert. Den im Bewertungsmodell nach zehn Jahren unterstellten Veräußerungspreis (Exit) haben wir anhand derzeitiger und zu erwartender Multiplikatoren gewürdigt. Zudem haben wir für ausgewählte Immobilien eine Plausibilisierung der Bewertung durch von uns beauftragte Immobiliensachverständige eingeholt.

Wir haben uns zudem von der Qualifikation, Unabhängigkeit und Objektivität der von der Gesellschaft beauftragten externen Gutachter überzeugt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine

Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien haben können, haben wir auch die von den externen Gutachtern vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Angaben im Konzernanhang beurteilt.

Die Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main, hat unseres Erachtens ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte in Einklang mit IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sind aus unserer Sicht hinreichend begründet und führen zu einer sachgerechten Abbildung im Konzernabschluss. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 erfolgten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

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

- die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB und nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht,
- den Bericht des Aufsichtsrats und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Bestandteilen des zusammengefassten Lageberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

– führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. August 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Gemäß § 318 Abs. 2 HGB gelten wir als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, da kein anderer Prüfer bestellt wurde. Wir wurden am 10. September 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Olaf Sackewitz.

Hamburg, den 20. März 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Olaf Sackewitz
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

Godewind Immobilien AG,
Frankfurt am Main

Redaktion

Godewind Immobilien AG,
Frankfurt am Main

Kirchhoff Consult AG,
Hamburg

Konzept und Gestaltung

Kirchhoff Consult AG,
Hamburg

Druck

Mediadruckwerk Gruppe GmbH,
Hamburg

FINANZKALENDER 2020

Geschäftsbericht 2019	24. März 2020
Quartalsmitteilung Q1-2020	15. Mai 2020
Hauptversammlung, Frankfurt	7. Mai 2020

KAPITALMARKTKALENDER 2020

Kepler Cheuvreux, 19th German Corporate Conference, Frankfurt	22. Januar 2020
Godewind Roadshow, Düsseldorf	24. Januar 2020
Godewind Roadshow, London	27./28. Januar 2020

DISCLAIMER

Dieses Dokument kann zukunftsgerichtete Aussagen über das Geschäft, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und Gewinnprognosen von Godewind enthalten. Derartige Aussagen sind durch Formulierungen wie „können“, „werden“, „erwarten“, „rechnen mit“, „erwägen“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „fortdauern“ und „schätzen“, Abwandlungen solcher Begriffe oder ähnliche Ausdrücke gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen geben die gegenwärtigen Einschätzungen, Beurteilungen, Erwartungen und Annahmen des Vorstands von Godewind basierend auf den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Informationen wieder und gelten vorbehaltlich bestehender Risiken und Unsicherheiten. Sie können dabei insbesondere auch auf Umständen beruhen, die außerhalb des Einflussbereiches von Godewind liegen. Leser dieses Dokuments sollten kein unangemessenes Vertrauen auf solche zukunftsgerichteten Aussagen legen.

Sollten sich Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollten zugrundeliegende Erwartungen zukünftig nicht eintreten bzw. sollte sich herausstellen, dass Annahmen unzutreffend waren, so können die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und Erfolge von Godewind wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die ausdrücklich oder implizit in der zukunftsgerichteten Aussage genannt worden sind. Dies kann durch Faktoren verursacht werden, die Godewind in öffentlichen Berichten und Meldungen, insbesondere im Abschnitt Risikobericht, beschrieben hat, sich aber nicht auf solche beschränken. Godewind übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Überprüfung zukunftsgerichteter Aussagen wegen neuer Informationen, künftiger Ereignisse oder aus sonstigen Gründen, soweit keine ausdrückliche rechtliche Verpflichtung besteht.



Godewind Immobilien AG
Taunusanlage 8
60329 Frankfurt am Main

T. +49 69 2713973-213
E. info@godewind-ag.com