

Konzern-  
Abschluss

## **DEUTSCHE EUROSHOP AG KONZERNABSCHLUSS 2010**

Bilanz 102

Gewinn- und Verlustrechnung 104

Gesamtergebnisrechnung 105

Kapitalflussrechnung 106

Eigenkapitalveränderungsrechnung 107

Anhang 108

Bestätigungsvermerk 145



## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

### Aktiva

in T€	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.	29	24
Sachanlagen	2.	30	48
Investment Properties	3.	2.700.697	1.990.980
Finanzanlagen	4.	23.885	24.755
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	5.	4.094	3.532
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.	605	865
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.729.340</b>	<b>2.020.204</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.	3.481	2.557
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.	164.971	5.870
Sonstige Finanzinvestitionen	9.	0	1.600
Liquide Mittel	10.	65.784	81.914
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>234.236</b>	<b>91.941</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>2.963.576</b>	<b>2.112.145</b>

## Passiva

in T€	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital		51.631	37.812
Kapitalrücklagen		890.130	609.364
Gewinnrücklagen		307.891	274.149
<b>Summe Eigenkapital</b>	11.	<b>1.249.652</b>	<b>921.325</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	12.	1.227.096	921.170
Passive latente Steuern	13.	101.052	85.600
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	14.	277.780	123.035
Sonstige Verbindlichkeiten	19.	21.839	19.845
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.627.767</b>	<b>1.149.650</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	12.	61.060	13.025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	6.145	1.071
Steuerrückstellungen	16.	450	1.981
Sonstige Rückstellungen	17.	7.329	19.688
Sonstige Verbindlichkeiten	18.	11.173	5.405
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>86.157</b>	<b>41.170</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>2.963.576</b>	<b>2.112.145</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

in T€	Anhang	2010	2009
Umsatzerlöse	20.	144.189	127.563
Grundstücksbetriebskosten	21.	-7.320	-5.843
Grundstücksverwaltungskosten	22.	-7.892	-7.181
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>		<b>128.977</b>	<b>114.539</b>
Sonstige betriebliche Erträge	23.	946	916
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-5.891	-4.748
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>124.032</b>	<b>110.707</b>
Erträge aus Beteiligungen	25.	1.413	1.455
Zinserträge		1.040	674
Zinsaufwendungen		-54.075	-49.680
Erträge aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	26.	-593	-141
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	27.	-7.948	-8.164
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-60.163</b>	<b>-55.856</b>
<b>Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung)</b>		<b>63.869</b>	<b>54.851</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	28.	<b>33.129</b>	<b>-14.772</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 13.298 T€ (i.Vj. 6.007 T€)			
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>96.998</b>	<b>40.079</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	29.	-15.180	-5.711
Sonstige Steuern		-1	-1
<b>Konzernergebnis</b>		<b>81.817</b>	<b>34.367</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	33.	1,80	0,88
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	33.	1,80	0,88

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2010

in T€	Anhang	2010	2009
<b>Konzernergebnis</b>		<b>81.817</b>	<b>34.367</b>
Veränderungen aus der Währungsumrechnung		246	-350
Veränderungen Cashflow Hedge	31.	-864	-4.602
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 31.	-870	-2.417
Übrige Veränderungen		0	13
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	94	3.370
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>		<b>-1.394</b>	<b>-3.986</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>80.423</b>	<b>30.381</b>
Anteil Konzernaktionäre		80.423	30.381

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

in T€	Anhang 30.	01.01.-31.12.2010	01.01.-31.12.2009
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>81.817</b>	<b>34.367</b>
Aufwendungen/Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	28.	-13.298	-6.007
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	27., 28.	10.917	8.949
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	1., 2.	24	23
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	28.	-31.431	20.467
Jahresergebnisse At-equity bilanzierter Unternehmen	26.	593	245
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		0	-471
Überleitung Cashflow aus operativer Tätigkeit	28.	8.631	0
Latente Steuern	29.	14.864	5.664
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>72.117</b>	<b>63.237</b>
Veränderungen der Forderungen	7., 8., 31.	-158.096	1.378
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	9.	1.600	140
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	16., 17.	-16.228	2.754
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15., 18.	6.440	-6.986
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-94.167</b>	<b>60.523</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/Investment Properties	3.	-77.975	-20.493
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten		-210.007	-15.362
Ein-/Auszahlungen von nach At-equity bilanzierten Unternehmen		145	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-287.837</b>	<b>-35.855</b>
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten		166.244	-7.212
Auszahlungen an Konzernaktionäre		-46.320	-36.094
Einzahlungen von Konzernaktionären		253.675	66.505
Einzahlungen von Fremdgegesellschaftern		4.225	0
Auszahlungen an Fremdgegesellschafter		-13.951	-7.660
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	11.	<b>363.873</b>	<b>15.539</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>		<b>-18.131</b>	<b>40.207</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>		<b>81.914</b>	<b>41.671</b>
Währungsbedingte Veränderungen		330	119
Übrige Veränderungen		1.671	-83
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		<b>65.784</b>	<b>81.914</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2010

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Summe
<b>01.01.2009</b>		<b>34.374.998</b>	<b>34.375</b>	<b>546.213</b>	<b>277.862</b>	<b>2.000</b>	<b>860.450</b>
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 31.				-2.417		-2.417
Veränderung Cashflow Hedge	31.				-4.602		-4.602
Veränderung aus der Währungsumrechnung					-350		-350
Veränderung latente Steuer	13.				3.370		3.370
Übrige Veränderungen					13		13
Summe des direkt im Eigen- kapital erfassten Ergebnisses			0	0	-3.986	0	-3.986
Konzernergebnis					34.367		34.367
Gesamtergebnis					30.381		30.381
Kapitalerhöhung	11.	3.437.498	3.437	63.151			66.588
Dividendenauszahlungen	11.				-36.094		-36.094
<b>31.12.2009</b>		<b>37.812.496</b>	<b>37.812</b>	<b>609.364</b>	<b>272.149</b>	<b>2.000</b>	<b>921.325</b>
<b>01.01.2010</b>		<b>37.812.496</b>	<b>37.812</b>	<b>609.364</b>	<b>272.149</b>	<b>2.000</b>	<b>921.325</b>
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 31.				-870		-870
Veränderung Cashflow Hedge	31.				-864		-864
Veränderung aus der Währungsumrechnung					246		246
Veränderung latente Steuer	13.				94		94
Summe des direkt im Eigen- kapital erfassten Ergebnisses			0	0	-1.394	0	-1.394
Konzernergebnis					81.817		81.817
Gesamtergebnis				0	80.423		80.423
Dividendenauszahlungen	11.				-46.320		-46.320
Übrige Veränderungen					-361		-361
Kapitalerhöhung	11.	13.818.904	13.819	280.766	0		294.585
<b>31.12.2010</b>		<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.130</b>	<b>305.891</b>	<b>2.000</b>	<b>1.249.652</b>



Konzern-  
Anhang

# DEUTSCHE EUROSHOP AG KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

---

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Oderfelder Straße 23, 20149 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Dabei wurde von der Going-concern-Prämisse ausgegangen. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2010 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als weitere Bestandteile die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit konzentriert sich die Deutsche EuroShop AG auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wird am 14. April 2011 zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben. Die Billigung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich auf der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 27. April 2011. Bis zum Zeitpunkt der Feststellung besteht die Möglichkeit einer Änderung des Konzernabschlusses.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2010, erstellt.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### Konsolidierungskreis

#### Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften, an denen der Deutsche EuroShop AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zustehen, sowie die Gesellschaften, die einer gemeinschaftlichen Leitung unterstehen, einbezogen.

Zum 31. Dezember 2010 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen 20 (i. Vj. 16) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie vier (i. Vj. sieben) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Am 6. Januar 2010 hat die Kommanditgesellschaft PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co KG, eine Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG, das Einkaufszentrum A 10 in Wildau bei Berlin für rund 195,7 Mio. € erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Februar 2010 statt. Der Kaufpreis wurde in bar entrichtet. Aus der erstmaligen Konsolidierung der Gesellschaft entstand ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 8,6 Mio. €. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 12,9 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 11,1 Mio. €. Da die operative Tätigkeit der Gesellschaft erst im Februar aufgenommen wurde, wären Umsatz und Jahresüberschuss nur unwesentlich anders ausgefallen, wenn der Unternehmenszusammenschluss zum Jahresbeginn erfolgt wäre.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	195.750	195.750
Erworbenes Immobilienvermögen	204.381	204.381
<b>Negativer Unterschiedsbetrag</b>	<b>-8.631</b>	<b>-8.631</b>

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 hat die Deutsche EuroShop AG im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages 9,7 % der Kommanditanteile am DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg zu einem Kaufpreis von 17,2 Mio. €, der in bar entrichtet wurde, erworben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop AG 50,47 % der Anteile an der Gesellschaft.

Gleichzeitig erhöht sich dadurch der indirekte Anteil an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg von 37,38 % auf 46,27 %. Die Deutsche EuroShop AG besitzt durch direkte und indirekte Beteiligung 52,01 % der Anteile an der Gesellschaft.

Beide Gesellschaften wurden bisher quotal in den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG einbezogen. Erstmals zum 31. Dezember 2010 wurden beide Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Aus dem Erwerb des Kommanditanteils ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 in Höhe von 4,6 Mio. €, der ergebniswirksam vereinnahmt wurde. Die Main-Taunus-Zentrum Wieland KG erzielte einen Umsatz in Höhe von 23,9 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 25,3 Mio. €. Der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG erzielte keinen Umsatz und einen Jahresüberschuss in Höhe von 4,9 Mio. €.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	17.168	17.168
Fair Value Nettovermögen vor Kontrollbesitz	98.841	98.841
Anteile in Fremdbesitz	123.503	123.503
<b>Gesamtbetrag der Gegenleistung</b>	<b>239.512</b>	<b>239.512</b>
Erworbenes Nettovermögen:		
Immobilienvermögen	431.141	431.141
Liquide Mittel	13.370	13.370
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.866	1.866
Darlehensverbindlichkeiten	180.213	180.213
Latente Steuern	14.639	14.639
Rückstellungen	2.023	2.023
Sonstige Verbindlichkeiten	5.378	5.378
	<b>244.124</b>	<b>244.124</b>
<b>Negativer Unterschiedsbetrag (Lucky buy)</b>	<b>-4.612</b>	<b>-4.612</b>

Die Deutsche EuroShop AG ist mit 50 % an der Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg beteiligt. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 hat die Deutsche EuroShop eine Stimmrechtsvereinbarung mit einem Mitgesellschafter geschlossen und erlangt dadurch „control“ bei diesem Unternehmen. Bisher wurde die Gesellschaft quotal in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Bilanzstichtag wurde die Bilanz erstmals voll konsolidiert. Zum Konzernvermögen sind ein Immobilienvermögen in Höhe von 95,7 Mio. € und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1,9 Mio. € hinzugekommen. Des Weiteren wurden Schuldposten in Höhe von 55,9 Mio. € übernommen. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 11,9 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 7,2 Mio. €.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Fair Value Nettovermögen vor Kontrollbesitz	41.668	41.668
Anteile im Fremdbesitz	41.668	41.668
<b>Gesamtbetrag der Gegenleistung</b>	<b>83.336</b>	<b>83.336</b>
Erworbenes Nettovermögen:		
Immobilienvermögen	191.440	191.440
Liquide Mittel	3.155	3.155
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	604	604
Darlehensverbindlichkeiten	111.330	111.330
Rückstellungen	167	167
Verbindlichkeiten	366	366
	<b>83.336</b>	<b>83.336</b>
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Deutsche EuroShop AG hat mit Wirkung zum 23. September 2010 die 1. DES Grundbesitz KG, Hamburg mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 10 T€ gegründet. Der beizulegende Zeitwert des identifizierten Nettovermögens betrug zum Erwerbsstichtag 10 T€. Aus der Erstkonsolidierung ergab sich kein Unterschiedsbetrag.

Die beizulegenden Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden der dargestellten Unternehmenserwerbe wurden auf der Basis vorliegender Immobiliengutachten sowie durch Anwendung kostenorientierter Verfahren ermittelt.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2010 hat die Deutsche EuroShop AG ihre Beteiligung an der City-Arkaden Wuppertal KG von 72 % auf 97 % erhöht. Der Kaufpreis der Kommanditanteile betrug 11,8 Mio. € und wurde durch Ausgabe neuer Aktien erbracht. Der sich daraus ergebende positive Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,1 Mio. € wurde ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst.

Des Weiteren wurden zum 1. Juli 2010 im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages 3 % der Kommanditanteile an der City-Arkaden Wuppertal KG zu einem Kaufpreis von 1,4 Mio. €, der in bar entrichtet wurde, erworben. Der positive Unterschiedsbetrag in Höhe von 7 T€ wurde ins Bewertungsergebnis einbezogen. Damit besitzt die Deutsche EuroShop AG 100 % der Anteile an der Gesellschaft.

Des Weiteren wurden zum 1. Juli 2010 im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages seitens der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH 10 % der Kommanditanteile an der City-Point Kassel KG zu einem Kaufpreis von 5,1 Mio. €, der in bar entrichtet wurde, erworben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Aus dem Erwerb der Anteile ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 62 T€, der ergebniswirksam vereinnahmt wurde.

### Gemeinschaftsunternehmen

Mit Wirkung zum 1. Juli 2010 hat die Deutsche EuroShop AG ihre Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG von 50 % auf 67 % erhöht. Der Kaufpreis der Kommanditanteile betrug 28,9 Mio. € und wurde durch Ausgabe neuer Aktien erbracht. Als Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem beizulegenden Zeitwert der übernommen Vermögens- und Schuldposten verbleibt ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,3 Mio. €, welcher ergebnisneutral ins Eigenkapital einbezogen wurde.

Obwohl die Deutsche EuroShop AG nun über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt, wird das Unternehmen weiterhin quotaal konsolidiert, da aufgrund vertraglicher Regelungen die Beherrschung der Gesellschaft nicht gegeben ist.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	28.943	28.943
Fair Value Nettovermögen vor Anteilserwerb	71.432	71.432
<b>Gesamtbetrag der Gegenleistung</b>	<b>100.375</b>	<b>100.375</b>
Erworbenes Nettovermögen:		
Immobilienvermögen	216.859	216.859
Liquide Mittel	14.839	14.839
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.198	1.198
Darlehensverbindlichkeiten	111.678	111.678
Latente Steuern	12.593	12.593
Rückstellungen	4.373	4.373
Sonstige Verbindlichkeiten	4.177	4.177
	<b>100.075</b>	<b>100.075</b>
<b>Positiver Unterschiedsbetrag</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden des dargestellten Anteilserwerbs wurden auf der Basis vorliegender Immobilien-gutachten sowie durch Anwendung kostenorientierter Verfahren ermittelt.

Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Hierzu zählt die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau.

### Assoziierte Unternehmen

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann und in der Regel 20 bis 50 % der Anteile hält, werden diese Anteile At-equity bewertet. Es handelt sich am Bilanzstichtag um sechs Unternehmen.

### Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer erstmaligen Einbeziehung. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird bei Werthaltigkeit als Geschäfts- oder Firmenwert unter den Immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach einer erneuten Prüfung (Reassessment) ergebniswirksam vereinnahmt.

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IAS 31 auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Alternativ ist auch die At-equity-Methode zulässig. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Die quotale Kapitalkonsolidierung und die Behandlung von Firmenwerten erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Bei assoziierten Unternehmen, die im Konzernabschluss At-equity bewertet werden, werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden- und Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbstständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung dieser Einheiten (polnischer Zloty und ungarischer Forint) von der funktionalen Währung (€) ab. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung, sodass die Bilanz so umzurechnen ist, als wären die Geschäftsvorfälle beim Konzern selbst angefallen, da die lokale Währung der integrierten Unternehmen schon für diese selbst als Fremdwährung gilt.

Daher werden die monetären Werte zum Stichtagskurs und die nichtmonetären Posten zum Kurs des Erstverbuchungszeitpunktes umgerechnet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen sind, sind zum Stichtagskurs umzurechnen. Die Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die erfolgswirksam erfasst werden, werden zu Jahresdurchschnittskursen bzw. bei stärkeren Schwankungen mit dem Kurs am Transaktionstag umgerechnet. Eine Umrechnungsdifferenz, die entstehen kann, wenn die Umrechnungskurse der Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung differieren, wird erfolgswirksam berücksichtigt.

Für die Umrechnung der ungarischen Abschlussbestandteile der Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg von Forint in Euro wurde ein Stichtagskurs von 278,75 HUF (i. Vj. 270,84 HUF) und ein Durchschnittskurs von 275,48 HUF (i. Vj. 280,33 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 3,9603 PLN (i. Vj. 4,1082 PLN) und ein Durchschnittskurs von 3,9947 PLN (i. Vj. 4,3276 PLN) zugrunde gelegt.

## ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die folgenden Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an diesen waren im Geschäftsjahr 2010 erstmals anzuwenden:

- » IFRS 1 (rev. 2008) – First Time Adoption of IFRS (seit 01.01.2010)
- » Amendment to IFRS 1 Additional Exemptions for First-time Adopters (seit 01.01.2010)
- » Amendments to IFRS 2 Group Cash-settled Share-based Payment Transactions (seit 01.01.2010)
- » IFRS 3 (rev. 2008) – Business Combinations (seit 01.07.2009)
- » IAS 27 (rev. 2008) – Amendments to IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements (seit 01.07.2009)
- » Amendment to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement: Eligible Hedged Items (seit 01.07.2009)
- » Improvements to IFRSs (issued by the IASB in April 2009) (seit 01.01.2010)
- » IFRIC 12 – Service Concession Arrangements (seit 30. März 2009)
- » IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate (seit 01.01.2010)
- » IFRIC 16 – Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation (seit 01.07.2009)
- » IFRIC 17 – Distributions of Non-Cash Assets to Owners (seit 01.11.2009)
- » IFRIC 18 – Transfer of Assets from Customers

Revised IFRS 3 „Business Combinations“ and Amendments to IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“:

Die Überarbeitung von IFRS 3 sowie die Änderungen zu IAS 27 wurden am 10. Januar 2008 veröffentlicht, am 3. Juni 2009 in EU-Recht übernommen und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 30. Juni 2009 beginnen. Änderungen sind u. a. die Erweiterung des Anwendungsbereiches auf Unternehmenszusammenschlüsse von Gegenseitigkeitsunternehmen und solche ohne Gegenleistung. Die mit einem Unternehmenserwerb verbundenen Kosten für die Ausgabe von Schuld- bzw. Eigenkapitaltiteln sind nun nach IAS 39 bzw. IAS 32 zu erfassen, alle anderen erwerbsbezogenen Aufwendungen aufwandswirksam. Des Weiteren wird das Wahlrecht zur „Full Goodwill-Methode“ eingeführt. Bei sukzessivem Erwerb finden Goodwill-Bestimmung und Neubewertung der Nettovermögenswerte erst zum Zeitpunkt der Beherrschung statt. Die Regelungen des IFRS 3 und IAS 27 sind für den Deutsche EuroShop-Konzern relevant. Die übrigen Änderungen oder neuen Verlautbarungen hatten keine beziehungsweise keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

In 2010 hat das IASB Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die im Konzernabschluss für diesen Zeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

- » Amendment to IFRS 1 Limited Exemption from Comparative IFRS 7
- » Disclosures for First-time Adopters (seit 01.07.2010)
- » Revised IAS 24 Related Party Disclosures (ab 01.01.2011)
- » Amendment to IAS 32 Classification of Rights Issues (seit 01. Februar 2010)
- » Improvements to IFRS (issued May 2010) (seit 01. Juli 2010)
- » Amendment to IFRIC 14 Prepayments of a Minimum Funding (ab 01.01.2011)
- » IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments (seit 01. Juli 2010)

Die Umsetzung der 2010 noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen erfolgt im Jahr der erstmalig verpflichtenden Anwendung. Die einzelnen Auswirkungen der Änderungen werden vom Konzern geprüft.

## WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### Ertrags- und Aufwandsrealisation

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen wird ausschließlich erworbene Software der Deutsche EuroShop AG ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von fünf Jahren verteilt und entsprechend linear mit 20 % abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und dreizehn Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

## Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Seit 1. Januar 2009 fallen auch im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, in den Anwendungsbereich des IAS 40. Derartige Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwertes) bilanziert werden.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden wie in den Vorjahren durch das Gutachterteam Feri EuroRating Services AG und GfK GeoMarketing GmbH nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Nach der DCF-Methode werden künftige Zahlungsmittelüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Wiederverkaufswert prognostiziert. Hierzu werden die Einzahlungsüberschüsse über die Restlebensdauer kapitalisiert. Der Wiederverkaufswert wird in einem zweiten Schritt auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Im Durchschnitt aller Objekte liegen die Einzahlungsüberschüsse bei 88,3 % (2009: 88,6 %) der Mieterträge, d. h. für Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten wurden 11,7 % (2009: 11,4 %) der Mieterträge in Abzug gebracht. Im Geschäftsjahr 2010 lagen diese bei 10,5 % der Mieterträge.

Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich aus einem prognostizierten Zinssatz für eine 10-jährige Bundesanleihe sowie einem Zuschlag zusammen, der dem individuellen Risikoprofil des Objektes Rechnung trägt. Für die Bestimmung des Risikoprofils werden rund 150 Einzelindikatoren herangezogen. Diese umfassen zum Beispiel die Prognose der langfristigen Bevölkerungsentwicklung und der Beschäftigungsquote, ebenso wie die daraus resultierenden Einflüsse auf die Einzelhandelsnachfrage, die Entwicklung des wettbewerblichen Umfeldes sowie der Bautätigkeit.

Der Kapitalisierungszinssatz betrug durchschnittlich 6,65 % gegenüber 6,80 % im Vorjahr. Dieser setzt sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von 4,44 % (2009: 4,48 %) gegenüber aktuell 3,4 % (Stand: 31. Dezember 2010) und einem durchschnittlichen Risikozuschlag von 2,21 % (2009: 2,32 %).

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2010 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,89 % gegenüber 5,82 % im Vorjahr.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst. Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Immobilie der CASPIA Investments Sp. z o.o. Warschau für den Konzern wurde kein Bewertungsgutachten erstellt. Die Immobilie wurde ebenfalls mit dem Verkehrswert gemäß IAS 40 bilanziert.

## Leasingvereinbarungen

Die Mietverhältnisse im Deutsche EuroShop-Konzern werden gemäß IAS 17 als Operatingleasingverhältnisse klassifiziert. Die Operatingleasingvereinbarungen beziehen sich auf im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Mieteinnahmen aus Operatingleasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingvertrages erfolgswirksam erfasst. Für den Leasingnehmer besteht keine Möglichkeit, die Immobilien am Ende der Laufzeit zu erwerben.

## FINANZINSTRUMENTE

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Finanzinstrumente werden generell mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird zwischen drei Bewertungskategorien unterschieden:

Level 1: Auf der ersten Ebene der „Fair Value-Hierarchie“ werden die beizulegenden Zeitwerte anhand von öffentlich notierten Marktpreisen bestimmt, da auf einem aktiven Markt der bestmögliche objektive Hinweis für den beizulegenden Zeitwert eines finanziellen Vermögenswerts oder der finanziellen Verbindlichkeiten beobachtbar ist.

Level 2: Wenn kein aktiver Markt für ein Instrument besteht, bestimmt ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert mithilfe von Bewertungsmodellen. Zu den Bewertungsmodellen gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode oder von Optionspreismodellen. Der beizulegende Zeitwert wird auf Grundlage der Ergebnisse einer Bewertungsmethode geschätzt, die im größtmöglichen Umfang Daten aus dem Markt verwendet und so wenig wie möglich auf unternehmensspezifischen Daten basiert.

Level 3: Den auf dieser Ebene verwendeten Bewertungsmodellen liegen auch nicht am Markt beobachtbare Parameter zugrunde.

### 1. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge-Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2026 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Ein Effektivitätstest für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig durchgeführt. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

### 2. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und umfassen die Beteiligung an einer polnischen Kapitalgesellschaft, die von der Deutsche EuroShop gemeinschaftlich mit Partnerunternehmen als Joint Venture geführt wird. Da die Deutsche EuroShop mit Blick auf die gesellschaftsvertraglichen Regelungen weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss an dieser Gesellschaft hat, wird die Beteiligung gemäß den Vorschriften des IAS 39 mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwertes, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien (Bewertung analog zu Investment Properties) abzüglich der Nettoverschuldung erstellt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte wird von einer Unternehmensfortführung (going concern) ausgegangen.

### 3. Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

Unternehmen mit einem geringen Geschäftsumfang, an denen die Deutsche EuroShop in der Regel mit 20 bis 50 % beteiligt ist und einen maßgeblichen aber keinen beherrschenden Einfluss ausübt, werden als assoziierte Unternehmen At-equity bewertet. Dabei werden die Veränderungen des Eigenkapitals dieser Gesellschaften, die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechen, ergebniswirksam bilanziert.

#### 4. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden wertberichtigt, wenn mit ihrem Zahlungseingang nicht mehr sicher gerechnet werden kann. Dies wird im Einzelfall am Bilanzstichtag überprüft. Sie werden abgeschrieben, sofern die Forderung uneinbringlich wird.

#### 5. Sonstige Finanzinvestitionen

In diese Position werden Geldanlagen mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten mit ihrem beizulegenden Zeitwert einbezogen, deren Zinserträge im Finanzergebnis enthalten sind.

#### 6. Abfindungsansprüche von Kommanditisten

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Disclosure and Presentation“ geregelt. Danach werden die Eigenkapitalanteile der Fremdgegesellschafter von Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Zeitwert zu bilanzieren ist.

#### 7. Bankverbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IAS 39 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

#### 8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

#### 9. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

#### 10. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben (Laufzeit bis zu drei Monaten) mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

#### Latente Steuern

Nach IAS 12 werden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei werden für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und für ausländische Gesellschaften die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte gegenwärtig mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und mehr Gründe für eine Inanspruchnahme als dagegen sprechen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

in T€

Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u.ä. Rechte  
sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten

	2010	2009
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>48</b>	<b>53</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	14	1
Abgänge	0	-6
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>62</b>	<b>48</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-24</b>	<b>-21</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	-9	-9
Zuschreibungen	0	0
Abgänge	0	6
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-33</b>	<b>-24</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>24</b>	<b>32</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>29</b>	<b>24</b>

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

## 2. Sachanlagen

2009 in T€	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>21.387</b>	<b>115</b>	<b>21.502</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	14	14
Zugänge zum Konsolidierungskreis	7	0	7
Abgänge	0	-45	-45
Umbuchungen	-21.157	0	-21.157
<b>Stand 31.12.</b>	<b>237</b>	<b>84</b>	<b>321</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-230</b>	<b>-73</b>	<b>-303</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	-14	-14
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	44	44
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-230</b>	<b>-43</b>	<b>-273</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>21.157</b>	<b>42</b>	<b>21.199</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>7</b>	<b>41</b>	<b>48</b>
<b>2010</b> in T€	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>237</b>	<b>84</b>	<b>321</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	5	5
Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	-12	-12
Umbuchungen	-7	0	-7
<b>Stand 31.12.</b>	<b>230</b>	<b>77</b>	<b>307</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-230</b>	<b>-43</b>	<b>-273</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	-14	-14
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	10	10
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-230</b>	<b>-47</b>	<b>-277</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>7</b>	<b>41</b>	<b>48</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

### 3. Investment Properties

in T€	Investment Properties	
	<b>2010</b>	2009
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>1.990.980</b>	<b>1.897.767</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	75.330	16.459
Zugänge zum Konsolidierungskreis	600.323	71.228
Investitionen des laufenden Jahres	2.626	4.703
Unrealisierte Marktwertveränderungen	31.333	-20.467
Umbuchungen	105	21.290
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>2.700.697</b>	<b>1.990.980</b>

Die Darstellung der Entwicklung der Investment Properties wurde im Berichtsjahr geändert. Die wesentlichen Veränderungen des Berichtsjahres sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

in T€		
<b>Investment Properties 01.01.</b>		<b>1.990.980</b>
Erstkonsolidierung		0
– Main-Taunus-Zentrum		245.198
– Phoenix-Center		95.720
– A 10 Center		204.381
		<b>545.299</b>
Anteilsaufstockung Altmarkt-Galerie Dresden		55.024
Zugänge zum Konsolidierungskreis		<b>600.323</b>
Zugänge Erweiterungsmaßnahmen		75.330
Laufende Investitionen/Erhaltungsmaßnahmen		2.626
Sonstiges		105
Aufwertungen		32.315
Abwertungen		-982
Veränderung Investment Properties		<b>709.717</b>
<b>Investment Properties 31.12.</b>		<b>2.700.697</b>

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.288.156 T€ (i. Vj. 934.195 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 144.189 T€ (i. Vj. 127.563 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 15.212 T€ (i. Vj. 13.024 T€).

## 4. Finanzanlagen

in T€	Finanzanlagen	
	<b>2010</b>	2009
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>15.381</b>	<b>18.526</b>
Währungsdifferenzen	0	-114
Zugänge	0	0
Abgänge	0	-3.031
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>15.381</b>	<b>15.381</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>9.374</b>	<b>11.790</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	0	0
Zuschreibungen	0	0
Abschreibungen	-870	-2.416
Abgänge	0	0
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>8.504</b>	<b>9.374</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>24.755</b>	<b>30.316</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>23.885</b>	<b>24.755</b>

Die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau wurde im Berichtsjahr um 870 T€ abgeschrieben, sodass der Beteiligungsbuchwert am Bilanzstichtag 23.885 T€ betrug.

## 5. Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

in T€	Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	
	<b>2010</b>	2009
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>5.528</b>	<b>5.439</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	1.350	91
Abgänge	-195	-2
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>6.683</b>	<b>5.528</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-1.996</b>	<b>-1.699</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	0	0
Zuschreibungen	0	68
Abschreibungen	-593	-364
Abgänge	0	0
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-2.589</b>	<b>-1.996</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>3.532</b>	<b>3.740</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>4.094</b>	<b>3.532</b>

Bei den Zugängen handelt es sich um eine Einlageverpflichtung gegenüber der Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft GmbH & Co., Hamburg. Bei den Abschreibungen handelt es sich um vorgenommene Wertanpassungen bei vier Immobilienhaltungsgesellschaften, die für den Konzern unwesentlich sind.

## 6. Sonstige langfristige Vermögenswerte

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Sonstige langfristige Vermögenswerte	605	865
	<b>605</b>	<b>865</b>

Die Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 585 T€ unserer polnischen Objektgesellschaft. Der Gesellschaft fließen bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

## 7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.534	3.521
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.053	-964
	<b>3.481</b>	<b>2.557</b>

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen für Investitionen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses überwiegend beglichen waren. Als Sicherheit dienen Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

## 8. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Vorauszahlung Billstedt-Center Hamburg	156.713	0
Forderungen aus Umsatzsteuer	2.312	689
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	60	159
Zinsswap	207	207
Übrige Vermögenswerte	5.679	4.815
	<b>164.971</b>	<b>5.870</b>

Der Kaufpreis sowie die Anschaffungsnebenkosten für das Billstedt-Center Hamburg wurden Ende des Jahres geleistet.

Die übrigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Standortsicherungskosten. Des Weiteren wird in dieser Position eine besicherte Forderung gegenüber der ARCANDOR AG i.L. in Höhe von 1,8 Mio. € ausgewiesen, die Anfang 2011 beglichen wurde.

## Forderungsspiegel

in T€	<b>Gesamt</b>	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.481	3.481	0
	(2.557)	(2.557)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	165.576	164.971	605
	(6.735)	(5.870)	(865)
	<b>169.057</b>	<b>168.452</b>	<b>605</b>
(Vorjahreswerte in Klammern)	<b>(9.292)</b>	<b>(8.427)</b>	<b>(865)</b>

## Fälligkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten

in T€	Buchwert	nicht überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.481	3.481
	(2.557)	(2.557)
Sonstige Vermögenswerte	165.576	165.576
	(6.735)	(6.735)
	<b>169.057</b>	<b>169.057</b>
(Vorjahreswerte in Klammern)	<b>(9.292)</b>	<b>(9.292)</b>

## 9. Sonstige Finanzinvestitionen

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Festgelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten	0	1.600
	<b>0</b>	<b>1.600</b>

## 10. Liquide Mittel

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Termin- / Festgelder kurzfristig	51.742	62.448
Konten in laufender Rechnung	14.030	19.452
Kassenbestände	12	14
	<b>65.784</b>	<b>81.914</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

### 11. Eigenkapital und Rücklagen

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 51.631.400 € und ist in 51.631.400 nennwertlose Namensaktien eingeteilt.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Die Deutsche EuroShop AG hat im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Dadurch wurde das Grundkapital von 37.812.496 auf 44.114.578 Aktien erhöht. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 6,3 Mio. neue Aktien zu einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 123 Mio. € zugeflossen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 2. Februar 2010.

Im Juli 2010 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um 1.780.000 € auf insgesamt 45.894.578 € durch Ausgabe von weiteren 1.780.000 Aktien gegen Sacheinlage erhöht. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 13. August 2010.

Im November 2010 hat die Gesellschaft eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 8:1 durchgeführt. Dadurch wurde das Grundkapital um 5.736.822 Aktien auf 51.631.400 € erhöht. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 5,7 Mio. neue Aktien zu einem Bezugskurs von 23,00 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 132 Mio. € zugeflossen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 24. November 2010. Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 14.540.467 € durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2010) erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. Juni 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000.000 € mit einer Laufzeit von bis zu sieben Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 7.500.000 neue nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 7.500.000 € nach näherer Maßgabe der vom Vorstand durch Zustimmung des Aufsichtsrats zu erlassenden Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmuttergesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 56.795 T€ aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 16. Juni 2011 vorschlagen, diesen Betrag zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,10 € je Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,05 € je Aktie.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 und 4 HGB.

Die Position Gewinnrücklagen enthält im Wesentlichen die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen und Währungsposten.

## 12. Bankverbindlichkeiten

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.227.096	921.170
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	61.060	13.025
	<b>1.288.156</b>	<b>934.195</b>

Die Bankverbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten am Bilanzstichtag angesetzt. Die Barwerte der Darlehen werden jeweils zum Bilanzstichtag neu ermittelt. Dabei werden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluten gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst. Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf 1.324.096 T€ (i. Vj. 968.000 T€).

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.288.156 T€ (i. Vj. 934.195 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 4.592 T€ (i. Vj. 5.555 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten acht von insgesamt 34 Darlehensverträgen Regelungen zu Covenants. Es handelt sich in allen Fällen um Debt Service Cover Ratios (DSCR) mit vorgeschriebenen Mindestwerten zwischen 110 % und 165 %. Bei einem Darlehen gibt es zusätzlich die Auflage eines Loan-to-Value-Ratios von maximal 60 %. Diese Auflage wird alle drei Jahre überprüft. Die letzte Prüfung erfolgte im März 2010 auf der Grundlage eines Wertgutachtens. Die Kreditauflagen wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch 2011 bis 2014 nicht verletzt werden.

## 13. Passive latente Steuern

in T€	Stand 01.01.2010	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>85.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.452</b>	<b>101.052</b>

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 121.236 T€ (i. Vj. 104.301 T€) und wurden mit den aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 16.053 T€ (i. Vj. 15.248 T€) verrechnet. Des Weiteren werden aktive latente Steuern auf ergebnisneutrale Eigenkapitalpositionen in Höhe von 4.131 T€ (i. Vj. 3.784 T€) ausgewiesen.

Auf die inländischen Gesellschaften entfällt ein Zuführungsbetrag in Höhe von 12.476 T€ (i. Vj. 4.240 T€), für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil 2.976 T€ (i. Vj. 2.699 T€).

Das sonstige Gesamteinkommen gliedert sich auf die folgenden Komponenten:

2009 in T€	vor Steuer	Steuer	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AfS) IAS 39	-2.417	0	-2.417
Cashflow Hedges	-4.602	2.787	-1.815
Währungsumrechnung ausländische Gesellschaften	-350	583	233
	<b>-7.369</b>	<b>3.370</b>	<b>-3.999</b>

2010 in T€	vor Steuer	Steuer	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AfS) IAS 39	-870	0	-870
Cashflow Hedges	-864	141	-723
Währungsumrechnung ausländische Gesellschaften	246	-47	199
	<b>-1.488</b>	<b>94</b>	<b>-1.394</b>

## 14. Abfindungsansprüche von Kommanditisten

in T€	
<b>Stand am 01.01.2010</b>	<b>123.035</b>
Gewinnanteile	
aus der Bewertung	2.969
am operativen Ergebnis	7.377
Einlagen	4.225
Entnahmen	-7.467
Auszahlungen durch Übernahme	-17.686
Erstkonsolidierungen	165.171
Übrige	156
<b>Stand am 31.12.2010</b>	<b>277.780</b>

## 15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Bauleistungen	3.056	145
Übrige	3.089	926
	<b>6.145</b>	<b>1.071</b>

## 16. Steuerrückstellungen

in T€	Stand 01.01.2010	Zugang zum Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010
Sonstige Ertragsteuern	1.529	0	1.466	2	370	431
Grundsteuer	452	4	267	173	3	19
	<b>1.981</b>	<b>4</b>	<b>1.733</b>	<b>175</b>	<b>373</b>	<b>450</b>

Die übrigen Ertragsteuern beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuerzahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG.

Die Grundsteuerrückstellungen betreffen ausschließlich die inländischen Gesellschaften.

## 17. Sonstige Rückstellungen

in T€	Stand 01.01.2010	Zugang zum Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	1.293	0	1.096	154	3.781	3.824
Honorare	16.497	0	16.497	0	413	413
Übrige	1.898	608	2.191	196	2.973	3.091
	<b>19.688</b>	<b>608</b>	<b>19.785</b>	<b>349</b>	<b>7.167</b>	<b>7.329</b>

In den übrigen Rückstellungen ist ein Barwert in Höhe von 116 T€ für einen Long-Term-Incentive-Plan enthalten, der mit Wirkung zum 1. Juli 2010 mit dem Vorstand und den Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG vertraglich vereinbart wurde. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und richtet sich nach der Entwicklung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft in diesem Zeitraum. Wir verweisen hier auch auf die Angaben im Vergütungsbericht des Lageberichts.

Alle anderen Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

## 18. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Mietkautionen	837	873
Umsatzsteuer	2.521	1.850
Gewerbsteuer	1.795	0
Einlageverpflichtungen	1.300	0
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	507	639
Kreditorische Debitoren	402	110
Übrige	3.811	1.933
	<b>11.173</b>	<b>5.405</b>

Die Übrigen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

## 19. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Zinsswaps	21.168	19.501
Übrige	671	344
	<b>21.839</b>	<b>19.845</b>

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 21.168 T€ betragen.

## Verbindlichkeitspiegel

in T€	<b>Gesamt</b>	kurzfristig	langfristig
Bankverbindlichkeiten	1.288.156	61.060	1.227.096
	(934.195)	(13.025)	(921.170)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.145	6.145	0
	(1.071)	(1.071)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	33.012	11.173	21.839
	(25.250)	(5.405)	(19.845)
davon aus Steuern	4.316	4.316	0
	(1.850)	(1.850)	(0)
	<b>1.327.313</b>	<b>78.378</b>	<b>1.248.935</b>
(Vorjahreswerte in Klammern)	<b>(960.516)</b>	<b>(19.501)</b>	<b>(941.015)</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 20. Umsatzerlöse

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Mindestmieteinnahmen	140.658	124.606
Umsatzmieteinnahmen	2.571	2.232
Übrige Erlöse	960	725
	<b>144.189</b>	<b>127.563</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	144.189	127.563

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsentuschädigungen sowie Abfindungen ausgeschiedener Mieter.

Die hier als Operatingleasingverhältnisse ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Bei derartigen Leasingverhältnissen sind die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen bis zum Ende der Laufzeit anzugeben.

<b>Aus den Mindestleasingzahlungen ergeben sich folgende Fälligkeiten:</b> in T€	<b>2010</b>	2009
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	172.457	125.562
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	552.637	401.426
Fälligkeit nach 5 Jahren	308.328	238.002
	<b>1.033.422</b>	<b>764.990</b>

## 21. Grundstücksbetriebskosten

in T€	2010	2009
Center-Marketing	-2.325	-2.078
Instandhaltungen und Reparaturen	-944	-937
Grundsteuer	-838	-805
Versicherungen	-393	-320
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-578	-563
Übrige	-2.242	-1.140
	<b>-7.320</b>	<b>-5.843</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-7.320	-5.843

## 22. Grundstücksverwaltungskosten

in T€	2010	2009
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	-7.892	-7.181
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-7.892	-7.181

## 23. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2010	2009
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	349	300
Währungsgewinne	33	71
Übrige	564	545
	<b>946</b>	<b>916</b>

## 24. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2010	2009
Personalkosten	-1.836	-1.361
Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten	-1.432	-1.371
Marketingkosten	-486	-425
Aufsichtsratsvergütungen	-223	-223
Gutachterkosten	-227	-155
Währungsverluste	-177	-221
Abschreibungen	-24	-23
Übrige	-1.486	-969
	<b>-5.891</b>	<b>-4.748</b>

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 376 T€ enthalten.

## 25. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2010	2009
Erträge aus Beteiligungen	1.413	1.455
	<b>1.413</b>	<b>1.455</b>

Im Berichtsjahr sind in dieser Position die Ausschüttungen der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o. sowie der City-Point Beteiligungs GmbH enthalten.

## 26. Erträge aus nach At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

in T€	2010	2009
Ergebnisse aus At-equity-Gesellschaften	-593	-141
	<b>-593</b>	<b>-141</b>

Ausgewiesen werden die anteiligen Jahresergebnisse und Wertanpassungen aus Grundstücksgesellschaften, die nach der At-equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

## 27. Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile

in T€	2010	2009
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-7.948	-8.164
	<b>-7.948</b>	<b>-8.164</b>

Die Deutsche EuroShop AG hat mit Wirkung zum 1. Juli 2010 Anteile an der City-Arkaden Wuppertal KG und der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG erworben. Die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter bis zum Erwerbsstichtag sind mit 571 T€ in dieser Position enthalten.

## 28. Bewertungsergebnis

in T€	2010	2009
Unrealisierte Marktwertveränderungen	31.431	-20.466
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-2.969	-784
Anschaffungsnebenkosten	-8.631	0
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung IFRS 3	13.298	6.007
Währungsgewinne	0	431
Übrige	0	40
	<b>33.129</b>	<b>-14.772</b>

Die Anschaffungsnebenkosten betreffen ausschließlich den Erwerb des A10 Centers. Der Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 ergibt sich im Wesentlichen aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der A10 Center Wildau KG sowie des DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG.

## 29. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2010	2009
Tatsächlicher Steueraufwand	-316	-47
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-11.889	-3.165
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-2.975	-2.499
	<b>-15.180</b>	<b>-5.711</b>

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Im Jahr 2010 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer berücksichtigt. Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht.

### Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 15.180 T€ leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag gerechnet.

in T€	2010	2009
<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>96.998</b>	<b>40.079</b>
<b>Theoretische Ertragsteuer 15,825 %</b>	<b>-15.350</b>	<b>-6.343</b>
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	-631	-656
Steuerfreie Erträge / Nicht abzugsfähige Aufwendungen	1.001	1.151
Abweichende inländische Steuer	-202	-33
Aperiodischer Steuerertrag	52	0
Auflösung wegen Steuersatzreduzierung Ausland	0	199
Übrige	-50	-29
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-15.180</b>	<b>-5.711</b>

Die Deutsche EuroShop AG ist ein Gewerbebetrieb kraft Rechtsform und unterliegt mit ihrem Gewerbeertrag der Gewerbesteuer.

Allerdings erfüllt die Deutsche EuroShop AG seit 2003 die Voraussetzungen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Der beschriebene Tatbestand führt dazu, dass bisher keine nennenswerten Gewerbesteuerzahlungen geleistet wurden.

Gegenwärtig fällt Gewerbesteuer nur auf die nicht im Rahmen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung begünstigten Erträge wie z. B. Zinserträge an. Im laufenden Jahr sind Gewerbesteueraufwendungen in Höhe von 202 T€ im tatsächlichen Steueraufwand enthalten.

Der Effekt aus steuerfreien Erträgen resultiert im Wesentlichen aus der Erfassung des für steuerliche Zwecke nicht relevanten negativen Unterschiedsbetrages nach IFRS 3 aus dem Erwerb der Anteile am DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG.

Im Geschäftsjahr 2010 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 15,6 % (Vorjahr 14,2%). Die Vorjahreszahlen wurden in Bezug auf die steuerfreien Erträge / nicht abzugsfähigen Aufwendungen in Höhe von 245 T€ korrigiert.

## 30. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

### Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der operativen und betrieblichen Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelbestand beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben sowie kurzfristige Termingelder.

Die Darstellung des Vorjahres wurde angepasst. Im Vorjahr in den übrigen Veränderungen enthaltene Beträge in Höhe von -1.607 T€ wurden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit berücksichtigt.

### Zusammensetzung des Finanzmittelbestands

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Liquide Mittel	65.784	81.914
	<b>65.784</b>	<b>81.914</b>

### Operativer Cashflow

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 72.117 T€. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

### Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit

Die Veränderung der Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten gehen in den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ein. Die Veränderung der Forderungen beinhaltet unter anderem den Ende des Jahres gezahlten Kaufpreis für das Billstedt-Center in Höhe von 156,7 Mio. € (inklusive Erwerbsnebenkosten).

Im Mittelabfluss aus der betrieblichen Tätigkeit sind u. a. enthalten:

- Zinsinnahmen in Höhe von 1,0 Mio. € (i. Vj. 0,7 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 49,5 Mio. € (i. Vj. 44,1 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 0,3 Mio. € (i. Vj. 0,0 Mio. €)

### Cashflow aus Investitionstätigkeit

Es werden die liquiditätswirksamen Zu- und Abgänge zu den langfristigen Vermögenswerten des laufenden Jahres gezeigt.

Im Berichtsjahr wurden Erweiterungsinvestitionen bei unseren Bauobjekten in Höhe von 78,0 Mio. € getätigt. Der Kaufpreis für das A 10 Center in Wildau betrug 204,4 Mio. € (inklusive Erwerbsnebenkosten) und wurde am 1. Februar 2010 in bar entrichtet.

Im Juli 2010 hat die Deutsche EuroShop AG ihre Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden von 50 % auf 67 % erhöht. Der Kaufpreis wurde gegen die Ausgabe neuer Aktien im Wege einer Sachkapitalerhöhung erbracht. Es wurden liquide Mittel in Höhe von 3,8 Mio. € übernommen.

Am 31. Dezember 2010 hat die Deutsche EuroShop AG 9,7 % der Kommanditanteile am DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg erworben. Der Kaufpreis betrug 17,1 Mio. € und wurde in bar entrichtet. Es wurden liquide Mittel in Höhe von 7,8 Mio. € übernommen.

## Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 wurde an die Aktionäre eine Dividende in Höhe von 46.320 T€ ausgeschüttet.

Es wurden drei Kapitalerhöhungen durchgeführt, davon eine im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Insgesamt sind dem Konzern hieraus liquide Mittel in Höhe von 253,7 Mio. € zugeflossen.

Bei der Stadt-Galerie Passau wurde im September 2010 eine Kapitalerhöhung durchgeführt, an der sich die Fremdgesellschafter mit 4,2 Mio. € beteiligten.

Die Auszahlungen an die Fremdgesellschafter betragen 14,0 Mio. € und beinhalten geleistete Ausschüttungen in Höhe von 7,5 Mio. €, die Kaufpreiszahlungen für die Aufstockung der Anteile am City-Point Kassel in Höhe von 5,1 Mio. € und der City-Arkaden Wuppertal in Höhe von 1,4 Mio. €.

## Währungsbedingte und übrige Veränderungen

Dieser Posten resultiert aus ergebnisneutral dargestellten Veränderungen aus der Währungsumrechnung von ausländischen Beteiligungen in Höhe von 330 T€ sowie aus Effekten aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises in Höhe von 1.671 T€.

## Cashflow je Aktie

in T€		2010	2009
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	45.544.976	39.065.542
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	45.544.976	39.065.542
Operativer Cashflow	T€	72.117	63.237
Operativer Cashflow je Aktie (verwässert)	€	1,58	1,62
Operativer Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	1,58	1,62
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	T€	-94.167	60.523
Cashflow je Aktie (verwässert)	€	-2,07	1,55
Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	-2,07	1,55

Zur Berücksichtigung der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen sind gemäß IAS 33 bei der Ermittlung von unverwässertem und verwässertem Ergebnis pro Aktie eine zeitanteilige Gewichtung sowie eine rückwirkende Anpassung der Aktienanzahl vorzunehmen. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Erläuterungen zum Eigenkapital. Aus diesem Grund betrug die durchschnittliche im Umlauf befindliche Aktienanzahl 45.544.976 Stück für das Geschäftsjahr 2010. Die Vorjahreszahlen waren entsprechend von 36.799.402 Aktien auf 39.065.542 Aktien anzupassen.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, sodass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt aus Vereinfachungsgründen gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nur nach Inland und Ausland.

Die Deutsche EuroShop AG beurteilt die Leistung der Segmente im Wesentlichen nach dem EBIT der einzelnen Objektgesellschaften. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns. In der Überleitung werden die Eliminierungen konzerninterner Verflechtungen zwischen den Segmenten zusammengefasst.

### Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	<b>Gesamt</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>121.330</b>	<b>22.859</b>	<b>144.189</b>
(Vorjahreswerte)	(105.003)	(22.560)	(127.563)

Rund 10% der Mieteinnahmen des Vorjahres (13.495 T€) wurden in Polen erzielt. Im Berichtsjahr lagen die Umsätze in dieser Region unter diesem Schwellenwert.

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>EBIT</b>	<b>107.951</b>	<b>20.431</b>	<b>-4.350</b>	<b>124.032</b>
(Vorjahreswerte)	(93.439)	(20.127)	(-2.859)	(110.707)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-45.644</b>	<b>-7.606</b>	<b>215</b>	<b>-53.035</b>
(Vorjahreswerte)	(-41.374)	(-7.537)	(-95)	(-49.006)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>EBT (vor Bewertungsergebnis)</b>	<b>60.858</b>	<b>10.600</b>	<b>-7.589</b>	<b>63.869</b>
(Vorjahreswerte)	(32.771)	(15.275)	(6.805)	(54.851)

in T€	Inland	Ausland	<b>Gesamt</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.621.311</b>	<b>342.265</b>	<b>2.963.576</b>
(Vorjahreswerte)	(1.775.305)	(336.840)	(2.112.145)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>2.367.696</b>	<b>333.001</b>	<b>2.700.697</b>
(Vorjahreswerte)	(1.663.951)	(327.029)	(1.990.980)

## SONSTIGE ANGABEN

### 31. Finanzinstrumente und Risikomanagement

#### Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Wertansatz Bilanz nach IAS 39	
				Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral
<b>Finanzielle Vermögenswerte*</b>					
Finanzanlagen	AfS	23.885	0	15.381	8.505
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.481	3.481		
Sonstige Vermögenswerte	LAR	3.628	701		792
Sonstige Finanzinvestitionen	HtM	0			
Liquide Mittel	LaR	65.784	65.784		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten*</b>					
Bankverbindlichkeiten	FLAC	1.288.156	1.288.156		
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	277.780	277.780		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	6.145	6.145		
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	27.641	6.473		21.168
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables (LaR)		72.893	69.966		792
Available-for-Sale (AfS)		23.885		15.381	8.505
Held-to-Maturity (HtM)		0			
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		1.599.722	1.578.554		21.168

\* Entspricht Level 2 der Fair Value Hierarchie des IFRS 7

Die Finanzanlagen beinhalten eine als Available-for-Sale definierte Beteiligung, die am Bilanzstichtag ergebnisneutral bewertet wurde.

Die nach At-equity bewerteten Beteiligungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die liquiden Mittel haben bis auf die Zinsswaps, die mit ihrem Barwert bilanziert sind, überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert. Die Barwertveränderung des langfristig angesetzten Zinsswaps betrug 161 T€ (i. Vj. 106 T€).

Die sonstigen Vermögenswerte und sonstigen Finanzinvestitionen enthalten langfristige Beträge, die mit dem Barwert unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter angesetzt wurden.

Die Bankverbindlichkeiten haben langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 12. Bankverbindlichkeiten angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 54.075 T€ (i. Vj. 49.680 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben bis auf die Zinsswaps, die mit dem Barwert bilanziert sind, regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2010	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2009
		Buchwerte 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
	23.886	24.756		15.381	9.375		24.756	
	3.481	2.557	2.557				2.557	
	3.628	1.807	853		954		1.807	
	0	1.600	1.600				1.600	
	65.784	81.914	81.914				81.914	
	1.324.096	934.195	934.195				968.000	
	277.780	123.035	123.035				123.035	
	6.145	1.071	1.071				1.071	
	27.641	22.893	3.392		19.501		22.893	
	72.893	86.278	85.324		954		86.278	
	23.886	24.756		15.381	9.375		24.756	
	0	1.600	1.600				1.600	
	1.635.662	1.081.194	1.061.693		19.501		1.114.999	

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten langfristige Beträge, die mit dem Barwert unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter angesetzt wurden.

Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Des Weiteren sind Ergebnisanteile von Fremdgemeinschaftern in Höhe von 7.948 T€ (i. Vj. 8.164 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen werden in den Grundstücksbetriebskosten erfasst.

## Risikomanagement

Der Schwerpunkt des Risikomanagements liegt in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zur Handhabung dieser Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können.

## Marktrisiken

### Liquiditätsrisiko

Die Liquidität des Deutsche EuroShop-Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Des Weiteren können kurzfristig Kreditlinien sowie Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellen sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2010	Cashflows 2011	Cashflows 2012 bis 2015	Cashflows ab 2016
Bankverbindlichkeiten	1.288.156	94.021	746.917	803.806

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2011 fällig.

### Kredit- und Ausfallrisiko

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 578 T€ (i. Vj. 563 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 11.772 T€ (i. Vj. 8.424 T€).

### Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2010 eine theoretische Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,89% (i. Vj. 5,82%). Eine Erhöhung der Nettoanfangsrendite um 100 Basispunkte hätte eine Ergebnisreduzierung von 405 Mio. € zur Folge. Bei einer Reduzierung um 100 Basispunkte würde das Ergebnis um 571 Mio. € besser ausfallen. Die Wertveränderungen der Immobilien werden im Bewertungsergebnis dargestellt.

### Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und den damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäften, die als Cashflow Hedge ergebnisneutral mit ihrem Barwert bilanziert wurden. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung um 17.628 T€ führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 201.780 T€ (i. Vj. 195.700 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

### Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2010	31.12.2009
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.527.432</b>	<b>1.044.360</b>
Eigenkapitalquote in %	51,5	49,5
<b>Cashflow je Aktie (unverwässert)</b>	<b>-1.222.372</b>	<b>-850.681</b>

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Anteile der Fremdgesellschafter.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel und sonstiger Finanzinvestitionen.

## 32. Joint Ventures und nach At-equity bewertete assoziierte Unternehmen

### Joint Ventures

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture quotaal in den Konzernabschluss einbezogen. Bei der Quotenkonsolidierung wird der Anteil der Vermögenswerte, die gemeinschaftlich beherrscht werden, und der Anteil der Schulden, für die die Deutsche EuroShop AG gemeinschaftlich einsteht, in die Konzernbilanz übernommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet den Anteil an den Erträgen und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen.

Im Geschäftsjahr wurden Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge der als Joint Venture definierten Tochtergesellschaften gemäß IAS 31.56 folgendermaßen in den Konzernabschluss einbezogen:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Kurzfristige Vermögenswerte	18.357	14.140
Langfristige Vermögenswerte	375.587	545.498
Kurzfristige Schulden	3.615	4.781
Langfristige Schulden	190.741	261.002
Erträge	21.316	35.194
Aufwendungen	-9.298	-26.719

### Nach At-equity bewertete assoziierte Unternehmen

Zum Konzern gehören kleinere Grundstücksgesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop AG entweder mittelbar oder unmittelbar mit 50 % beteiligt ist. Sie übt bei diesen Gesellschaften gemeinsam mit anderen Anteilseignern einen beherrschenden Einfluss aus. In Summe sind diese Gesellschaften unwesentlich für den Konzern.

Bei diesen Gesellschaften wird dem Beteiligungsbuchwert das anteilige Eigenkapital dieser Gesellschaften gegenübergestellt und ein etwaiger Differenzbetrag ergebniswirksam ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr weisen die nach At-equity bewerteten Unternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge aus:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Kurzfristige Vermögenswerte	2.115	655
Langfristige Vermögenswerte	9.716	10.128
Kurzfristige Schulden	449	89
Langfristige Schulden	7.204	7.200
Erträge	686	772
Aufwendungen	-1.157	-2.294

### 33. Ergebnis je Aktie

in T€		2010	2009
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	45.544.976	39.065.542
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	45.544.976	39.065.542
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	81.817	34.367
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	1,80	0,88
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	1,80	0,88

#### Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

#### Verwässertes Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie müssen potenzielle Stammaktien bei der Ermittlung der im Umlauf befindlichen Aktienanzahl berücksichtigt werden sowie das den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zurechenbare Periodenergebnis bereinigt werden. Da es keine potenziellen Stammaktien bei der Deutsche EuroShop AG gibt, entspricht die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie der Berechnungsweise des unverwässerten Ergebnisses je Aktie.

Zur Berücksichtigung der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen sind gemäß IAS 33 bei der Ermittlung von unverwässertem und verwässertem Ergebnis pro Aktie eine zeitanteilige Gewichtung sowie eine rückwirkende Anpassung der Aktienanzahl vorzunehmen. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Erläuterungen zum Eigenkapital. Aus diesem Grund betrug die durchschnittliche im Umlauf befindliche Aktienanzahl 45.544.976 Stück für das Geschäftsjahr 2010. Die Vorjahreszahlen waren entsprechend von 36.799.402 Aktien auf 39.065.542 Aktien anzupassen.

## SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 92,8 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen im Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach, in der Altmarkt-Galerie Dresden und im A10 Center in Wildau bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 69,2 Mio. €.

## SONSTIGE ANGABEN

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich vier Mitarbeiter beschäftigt.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Deutsche EuroShop AG hat mit Wirkung zum 23. September 2010 die 1. DES Grundbesitz KG, Hamburg mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 10 T€ gegründet. Zum 1. Januar 2011 hat diese Gesellschaft das Billstedt-Center Hamburg erworben. Der Kaufpreis betrug 148,4 Mio. € und wurde am 30. Dezember 2010 in bar entrichtet. Am Bilanzstichtag wird dieser Betrag unter den sonstigen kurzfristigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Der Fair Value der erworbenen Immobilie betrug zum Erwerbsstichtag 156,7 Mio. €. Aus der Kaufpreisallokation ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 8,3 Mio. €.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

### Aufsichtsrat

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

**Manfred Zaß**, Königstein im Taunus, Vorsitzender  
Bankkaufmann

**Dr. Michael Gellen**, Köln, stellvertretender Vorsitzender  
Selbstständiger Rechtsanwalt

**Thomas Armbrust**, Hamburg

Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg

- a) C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Beteiligungen, Hamburg (Vorsitz)
  - Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
  - TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
  - Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
  - LBBW Equity Partners GmbH & Co. KG, München (bis 16.08.2010)
  - LBBW Equity Partners Verwaltungs GmbH, München (bis 16.08.2010)

**Dr. Jörn Kreke**, Hagen  
Kaufmann

- a) Capital Stage AG, Hamburg
  - Douglas Holding AG, Hagen/Westfalen (Vorsitz)
- b) Kalorimeta AG & Co. KG, Hamburg
  - Urbana Gruppe, Hamburg

**Alexander Otto**, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

- a) Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

**Dr. Bernd Thiemann**, Kronberg im Taunus

Unternehmensberater

- a) Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
  - EQC AG, Osnabrück (stellvertretender Vorsitz)
  - Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
  - VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover
  - VHV Leben AG, Hannover (bis 05.07.2010)
  - Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
  - IVG Immobilien AG, Bonn (ab 20.05.2010)
- b) M.M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg
  - Odwald & Companie, Berlin (stellvertretender Vorsitz)
  - Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)

## Vorstand

**Claus-Matthias Böge**, Hamburg, Sprecher des Vorstands  
b) Palladium Praha s.r.o.

**Olaf Borkers**, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 223 T€ (i. Vj. 223 T€).

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.154 T€ (i. Vj. 893 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 611 T€ (i. Vj. 350 T€).

Als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung wurde erstmalig ein sogenannter Long Term Incentive (LTI) in 2010 vereinbart. Im Berichtsjahr wurde für den Vorstand eine Rückstellung in Höhe von 85 T€ gebildet.

Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

## Corporate Governance

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im Dezember 2010 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

## NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Anhang erläutert.

Mit der Douglas Unternehmensgruppe wurden im Rahmen bestehender Mietverträge Einnahmen im Geschäftsjahr in Höhe von 6.396 T€ (i. Vj. 6.248 T€) erzielt. Am Bilanzstichtag beliefen sich die Forderungen gegenüber der Douglas Unternehmensgruppe auf 292 T€.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 27.772 T€ (i. Vj. 18.846 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 5.278 T€ (i. Vj. 4.674 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 2.565 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 3.644 T€.

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 wurde mit der ARENA Vermögensverwaltung (G.m.b.H. & Co.), einem Unternehmen, das Herrn Alexander Otto zuzurechnen ist, eine Stimmbindungsvereinbarung in Bezug auf die Beschlussfassung bei der Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg geschlossen. Hierfür erhielt die ARENA Vermögensverwaltung (G.m.b.H. & Co.) ein Entgelt in Höhe von 10 T€.

Hamburg, 13. April 2011

Deutsche EuroShop AG  
Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## SONSTIGE ANGABEN

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 21 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang (Anteilsschwelle in %)	Neuer Stimmrechts- anteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon zuzurechnen in %
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74
„Bravo-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03
Alexander Otto, Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5, 10)	12,27	0,91	11,36
AROSA Vermögensverwaltungs- gesellschaft m.b.H., Hamburg	02.02.2010	Schwellenunterschreitung (10)	9,63	9,63	0,00
Glenwood Office Investments (Pty) Limited, Brooklyn, Südafrika	02.02.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,66	0,00	2,66
„Charlie-Fox“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	13.08.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,90	2,90	0,00
BlackRock, Inc., New York, U.S.A.	13.09.2010	Schwellenüberschreitung (3)	3,29	0,00	3,29
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	13.09.2010	Schwellenüberschreitung (3)	3,23	0,00	3,23
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	13.09.2010	Schwellenüberschreitung (3)	3,23	0,00	3,23
Karoo Investment Fund S.C.A. SICAV-SIF, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	2,89	0,00
Pinelake International Limited, Douglas, Isle of Man	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Sasfin Holdings Limited, Johannesburg, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Sasfin Financial Services (Pty) Ltd, Johannesburg, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Sasfin Securities (Pty) Ltd, Johannesburg, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Stockshare Nominees (Pty) Limited, Johannesburg, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Attfund Limited, Brooklyn, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Commerzbank AG, Frankfurt	26.11.2010	Schwellenunterschreitung (5, 3)	0,04	0,04	0,00
DZ BANK AG, Deutsche Zentral- Genossenschaftsbank, Frankfurt	26.11.2010	Schwellenunterschreitung (5, 3)	0,00	0,00	0,00

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses im Geschäftsjahr 2010 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf 328 T€ (i. Vj. 282 T€). Weitere Leistungen wurden durch den Konzernabschlussprüfer nicht erbracht.

## ANTEILSBESITZ

### Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB zum 31. Dezember 2010

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2010	HGB-Ergebnisse 2010
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen</b>					
				in €	in €
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	41.349.938,68	-61.668,22
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	58.658,85	33.658,85
DES Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	97.366.705,92	221.905,92
A 10 Center Wildau KG, Hamburg (vormals Kommanditgesellschaft PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg)	100,00 %	100,00 %		100.201.481,66	-3.394.019,16
1. DES Grundbesitz KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	155.194.269,38	-10.730,62
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	100,00 %	100,00 %		17.013.528,30	-707.817,52
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	-7.877.640,89	266.459,14
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	99,90 %	-	99,90 %	13.665.193,25	2.001.806,57
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	94,90 %	-	94,90 %	66.853.050,90	3.251.147,29
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94,90 %	-	94,90 %	25.264.455,45	6.224.591,70
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00 %	-	89,00 %	-8.253.952,36	1.320.791,65
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	88,93 %	-	88,93 %	-35.155.859,85	3.972.263,62
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00 %	-	75,00 %	124.253.193,04	4.003.745,16
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00 %	-	74,00 %	43.557.588,69	9.253.522,47
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00 %	-	65,00 %	13.691.685,77	1.629.031,15
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	52,01 %	46,27 %	5,74 %	-30.073.125,83	8.570.961,41
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	50,47 %	-	50,47 %	93.432.818,60	4.898.866,51
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	-13.847.355,11	1.559.874,75
				in PLN	in PLN
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	465.242.715,17	32.300.873,07
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	11.875.074,08	516.559,20
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen</b>					
				in €	in €
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67,00 %	-	67,00 %	55.677.016,02	-1.903.267,11
CAK City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	17.362.954,39	318.668,52
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50,00 %	50,00 %	-	7.915.940,97	373.084,35
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	24.729.129,16	1.917.746,85

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2010	HGB-Ergebnisse 2010
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen</b>				in €	in €
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67,00 %	-	67,00 %	55.677.016,02	-1.903.267,11
CAK City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	17.362.954,39	318.668,52
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50,00 %	50,00 %	-	7.915.940,97	373.084,35
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	24.729.129,16	1.917.746,85
<b>At-equity / Assoziierte Unternehmen</b>				in €	in €
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.780.729,56	3.786,74
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		2.907.666,32	-882.495,44
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.958.158,30	-1.489.307,37
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		-1.384.494,98	-1.532.933,40
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00 %	50,00 %		10.030.661,84	28.010,50
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40,00 %	-	40,00 %	28.119,59	2.554,99
<b>Beteiligungsunternehmen</b>				in PLN	in PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33,33 %	-	33,33 %	283.774.968,84	-3.870.271,44

## 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 Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses die Lage des Konzerns so dargestellt ist, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 13. April 2011



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Hamburg, 14. April 2011

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dyckerhoff  
Wirtschaftsprüfer

Dr. Probst  
Wirtschaftsprüfer