

Konzern-

2011

ABSCHLUSS

Deutsche EuroShop AG
Konzernabschluss für
das Geschäftsjahr 2011

- 26 Bilanz
- 28 Gewinn- und Verlustrechnung
- 29 Gesamtergebnisrechnung
- 30 Kapitalflussrechnung
- 31 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 32 Anhang
- 66 Bestätigungsvermerk

KONZERNBILANZ**AKTIVA**

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010 vor Korrektur	31.12.2010 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
VERMÖGENSWERTE					
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögenswerte	1.	20	29		29
Sachanlagen	2.	137	30		30
Investment Properties	3.	3.106.832	2.700.697		2.700.697
Finanzanlagen	4.	27.815	23.885		23.885
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	5.	4.514	4.094		4.094
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.	459	605		605
Langfristige Vermögenswerte		3.139.777	2.729.340	0	2.729.340
Kurzfristige Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.	5.606	3.481		3.481
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.	15.334	164.971		164.971
Liquide Mittel	9.	64.408	65.784		65.784
Kurzfristige Vermögenswerte		85.348	234.236	0	234.236
Summe Aktiva		3.225.125	2.963.576	0	2.963.576

PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010 vor Korrektur	31.12.2010 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN					
Eigenkapital und Rücklagen					
Gezeichnetes Kapital		51.631	51.631		51.631
Kapitalrücklagen		890.482	890.130	485	890.615
Gewinnrücklagen		250.928	307.891	-86.400	221.491
Summe Eigenkapital	10.	1.193.041	1.249.652	-85.915	1.163.737
Langfristige Verpflichtungen					
Bankverbindlichkeiten	11.	1.335.986	1.227.096		1.227.096
Passive latente Steuern	12.	210.587	101.052	83.778	184.830
Abfindungsansprüche von Kommanditisten		280.078	277.780		277.780
Sonstige Verbindlichkeiten	17.	38.451	21.839		21.839
Langfristige Verpflichtungen		1.865.102	1.627.767	83.778	1.711.545
Kurzfristige Verpflichtungen					
Bankverbindlichkeiten	11.	136.163	61.060		61.060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.	2.835	6.145		6.145
Steuerverbindlichkeiten	14.	5.935	450	2.137	2.587
Sonstige Rückstellungen	15.	8.859	7.329		7.329
Sonstige Verbindlichkeiten	16.	13.190	11.173		11.173
Kurzfristige Verpflichtungen		166.982	86.157	2.137	88.294
Summe Passiva		3.225.125	2.963.576	0	2.963.576

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	2011	2010 vor Korrektur	2010 Korrektur	2010 nach Korrektur
Umsatzerlöse	18.	189.975	144.189	0	144.189
Grundstücksbetriebskosten	19.	-8.519	-7.320	0	-7.320
Grundstücksverwaltungskosten	20.	-9.814	-7.892	0	-7.892
Nettobetriebsergebnis (NOI)		171.642	128.977	0	128.977
Sonstige betriebliche Erträge	21.	1.010	946	0	946
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.	-6.991	-5.891	0	-5.891
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		165.661	124.032	0	124.032
Erträge aus Beteiligungen	23.	1.261	1.413	0	1.413
Zinserträge		862	1.040	0	1.040
Zinsaufwendungen		-65.761	-54.075	0	-54.075
Erträge aus At-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen	24.	270	-593	0	-593
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	25.	-15.730	-7.948	0	-7.948
Finanzergebnis		-79.098	-60.163	0	-60.163
Bewertungsergebnis	26.	41.811	33.129	0	33.129
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 7.888 T€ (i.Vj. 13.298 T€)					
Ergebnis vor Steuern (EBT)		128.374	96.998	0	96.998
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	-34.978	-15.180	-89.631	-104.811
Sonstige Steuern		0	-1	0	-1
Konzernergebnis		93.396	81.817	-89.631	-7.814
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	31.	1,81	1,80	-1,97	-0,17
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	31.	1,81	1,80	-1,97	-0,17

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	2011	2010 vor Korrektur	2010 Korrektur	2010 nach Korrektur
Konzernergebnis		93.396	81.817	-89.631	-7.814
Veränderungen aus der Währungsumrechnung		-373	246	0	246
Veränderungen Cashflow-Hedge	29.	-16.405	-864	0	-864
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 29.	3.930	-870	0	-870
Übrige Veränderungen		0	0	0	0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	12.	5.684	94	3.716	3.810
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		-7.164	-1.394	3.716	2.322
Gesamtergebnis		86.232	80.423	-85.915	-5.492
Anteil Konzernaktionäre		86.232	80.423	-85.915	-5.492

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Ergebnis nach Steuern		93.396	-7.814
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	26.	-7.888	-13.298
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	25., 26.	27.596	10.917
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	1.2.	36	24
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	26.	-54.302	-31.431
Jahresergebnisse At-equity bilanzierte Unternehmen	24.	-270	593
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen*	26.	8.512	8.631
Latente Steuern	27.	31.606	102.358
Operativer Cashflow		98.686	69.980
Veränderungen der Forderungen*	6., 7., 8., 29.	147.660	-158.096
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen		0	1.600
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	15.	1.482	-14.091
Veränderungen der Verbindlichkeiten	13., 14., 16., 17., 29.	1.593	6.440
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		249.421	-94.167
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	2., 3.	-77.201	-77.975
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen*		-8.512	-8.631
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten*		-266.323	-201.376
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen		-150	145
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-352.186	-287.837
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	11.	183.993	166.244
Auszahlungen an Konzernaktionäre		-56.795	-46.320
Einzahlungen von Konzernaktionären		0	253.675
Einzahlungen von Fremdgegesellschaftern		0	4.225
Auszahlungen an Fremdgegesellschafter		-25.319	-13.951
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		101.879	363.873
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-886	-18.131
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		65.784	81.914
Währungsbedingte Veränderungen		-487	330
Übrige Veränderungen		-3	1.671
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.	64.408	65.784

* Den Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten (156,7 Mio. €) für den Erwerb des Billstedt-Centers Hamburg wurde im Vorjahr im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erfasst. Um eine periodenübergreifende und sachgerechte Darstellung dieser Transaktion zu gewährleisten, wurden die Veränderungen im Rahmen der Erstkonsolidierung im Berichtsjahr brutto dargestellt.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Summe
01.01.2010		37.812.496	37.812	609.364	272.149	2.000	921.325
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 29.				-870		-870
Veränderung Cashflow-Hedge	29.				-864		-864
Veränderung aus der Währungs- umrechnung					246		246
Veränderung latente Steuer	12.				94		94
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0	0	-1.394	0	-1.394
Konzernergebnis					81.817		81.817
Gesamtergebnis					80.423		80.423
Dividendenauszahlungen	10.				-46.320		-46.320
Übrige Veränderungen					-361		-361
Kapitalerhöhung	10.	13.818.904	13.819	280.766	0		294.585
Gewerbesteuer (IAS-8-Fehler- korrektur)				485	-86.400		-85.915
31.12.2010		51.631.400	51.631	890.615	219.491	2.000	1.163.737
01.01.2011		51.631.400	51.631	890.615	219.491	2.000	1.163.737
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 29.				3.930		3.930
Veränderung Cashflow-Hedge	29.				-16.405		-16.405
Veränderung aus der Währungs- umrechnung					-373		-373
Veränderung latente Steuer	12.				5.684		5.684
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0		-7.164	0	-7.164
Konzernergebnis					93.396		93.396
Gesamtergebnis					86.232		86.232
Veränderung latente Steuer	12.			-133	0		-133
Dividendenauszahlungen	10.				-56.795		-56.795
31.12.2011		51.631.400	51.631	890.482	248.928	2.000	1.193.041

Konzern- **ANHANG**

2011

Deutsche EuroShop AG
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011

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 2011 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€.

Die Deutsche EuroShop AG konzentriert sich 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 2011 wird vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats am 18. April 2012 freigegeben. Die Billigung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich auf der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 26. April 2012. 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 2011, erstellt.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSATZE

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Tochterunternehmen

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

Zum 31. Dezember 2011 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen 19 (i. Vj. 20) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie fünf (i. Vj. vier) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die Deutsche EuroShop AG über eine Tochtergesellschaft das Billstedt-Center in Hamburg erworben. Der Kaufpreis betrug 148,4 Mio. € und wurde bereits Ende 2010 gezahlt. Der Fair Value der erworbenen Immobilie betrug 156,0 Mio. €. Aus der Kaufpreisallokation ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 7,9 Mio. €, der ergebniswirksam im Bewertungsergebnis vereinnahmt wurde. Dem gegenüber stehen Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 8,4 Mio. €, die im Bewertungsergebnis ausgewiesen werden. Die Objektgesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 10,8 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 9,1 Mio. €.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Erworbenes Immobilienvermögen	155.977	155.977
Kaufpreis	-148.375	-148.375
Latente Steuern	272	272
Unterschiedsbetrag	7.874	7.874

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1 % der Kommanditanteile an der Stadt-Galerie Hameln KG zu einem Kaufpreis von 4,9 Mio. € erworben und damit ihre Beteiligung auf 100 % aufgestockt. Aus dem Erwerb der Anteile ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,2 Mio. €, der ertragswirksam im Bewertungsergebnis vereinnahmt wurde.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2011 hat die Deutsche EuroShop AG 11 % der Kommanditanteile an der City-Galerie Wolfsburg KG zu einem Kaufpreis von 6,5 Mio. € erworben und damit ihre Beteiligung auf 100 % aufgestockt. Aus dem Erwerb der Anteile ergab sich ein Unterschiedsbetrag von rund 0,8 Mio. €, der aufwandswirksam im Bewertungsergebnis verbucht wurde.

Gemeinschaftsunternehmen

Am 30. August 2011 hat die Deutsche Euroshop AG einen Anteil von 50 % an der Einkaufscenter Allee-Center Magdeburg KG für rund 118,7 Mio. € erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Oktober 2011 statt. Der Kaufpreis wurde Anfang Oktober gezahlt. Aus der erstmaligen quotalen Konsolidierung der Gesellschaft entstand ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,6 Mio. €, der ertragswirksam im Bewertungsergebnis vereinnahmt wurde. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr (nach IFRS) einen Umsatz in Höhe von 2,0 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,8 Mio. €. Wäre der Erwerbsstichtag der 1. Januar 2011 gewesen, wären Umsätze in Höhe von 7,8 Mio. € und ein Ergebnis in Höhe von 8,1 Mio. € in die Konzernergebnisrechnung eingeflossen.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Immobilienvermögen	118.790	118.790
Liquide Mittel	634	634
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	164	164
Latente Steuern	-233	-233
Rückstellungen	-47	-47
Sonstige Verbindlichkeiten	-168	-168
Übernommenes Nettovermögen	119.140	119.140
Kaufpreis	-118.583	-118.583
Unterschiedsbetrag	557	557

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

Assoziierte Unternehmen

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden diese Anteile unabhängig von der Anteilsquote At-equity bewertet. Es handelt sich am Bilanzstichtag um sechs Unternehmen.

Beteiligungsunternehmen

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.

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 Equity-Methode zulässig. Die Vermögenswerte 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-, 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 311,13 HUF (i. Vj. 278,75 HUF) und ein Durchschnittskurs von 279,28 HUF (i. Vj. 275,48 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 4,4168 PLN (i. Vj. 3,9603 PLN) und ein Durchschnittskurs von 4,1189 PLN (i. Vj. 3,9947 PLN) zugrunde gelegt.

ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

KORREKTUR DER VORJAHRESWERTE GEMÄSS IAS 8 (FEHLERKORREKTUR)

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmutter ist eine vermögensverwaltende Holding, die bisher die sogenannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) in Anspruch genommen hat. Aufgrund der langjährigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung bestand bis Ende Februar 2011 aus Sicht der Deutsche EuroShop AG kein Anlass, die künftige Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung in Frage zu stellen.

Durch ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 19. Oktober 2010, veröffentlicht auf der Website des BFH am 23. Februar 2011, ergab sich jedoch eine andere Einschätzung. Von einer künftigen Möglichkeit zur Kürzung der Gewerbesteuer war danach nicht mehr auszugehen. Die Information war zeitgleich mit der Veröffentlichung vorläufiger Jahresabschlusszahlen am 24. Februar 2011 verfügbar. Verlässliche Zahlen zur Höhe der zu bildenden latenten Gewerbesteuerrückstellungen lagen aufgrund der komplexen Konzernstrukturen bis zum Tag der Aufstellung nicht vor. So fand die Information unter Abwägung der Umstände keinen Eingang in den Abschluss der Gesellschaft. Gemäß IAS 8.41 ff. ist das ein Fehler, der nachträglich berichtigt wird.

Unter der Annahme des Wegfalls der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung wurden im Jahresabschluss die Vorjahreswerte per 31. Dezember 2010 angepasst. Die Auswirkungen auf den veröffentlichten Konzernabschluss werden nachfolgend erläutert. Von einer Darstellung der Bilanzwerte zum 1. Januar 2010 wurde abgesehen, da die Änderungen sich ausschließlich auf den Stichtag zum 31. Dezember 2010 beziehen.

Aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden, insbesondere durch die Marktwertbewertung der Immobilien nach IAS 40 im Vergleich mit den jeweiligen Steuerbilanzansätzen, sind passive latente Gewerbesteuern auf die aufgelaufenen stillen Reserven zu bilden. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurden bisher unter Berücksichtigung verrechenbarer aktiver latenter Steuern auf Verlustvorräte nur passive latente Körperschaftsteuer in Höhe von 105,2 Mio. € bilanziert.

Für latente Gewerbesteuer wurden nun ergebnisbeeinflussende Rückstellungen auf die Bewertungsunterschiede der Vorjahre in Höhe von 87,5 Mio. € und noch zu zahlende Gewerbesteuer auf das laufende Ergebnis für den benannten Zeitraum in Höhe von 2,1 Mio. € gebildet. Ergebnisneutral wurden den Rückstellungen 3,7 Mio. € entnommen und dem Eigenkapital zugeführt.

Die einzelnen Auswirkungen auf die Bilanz, das Konzernergebnis, den NAV und FFO sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

BILANZ in T€	31.12.2010 vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
Eigenkapital (Gewinnrücklagen)	1.249.652	-85.915	1.163.737
Latente Steuer	101.052	83.778	184.830
Steuerverbindlichkeiten	450	2.137	2.587
Bilanzsumme	2.963.576	0	2.963.576

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG in T€	2010 vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	2010 nach Korrektur
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Tatsächlicher Steueraufwand	-316	-2.137	-2.453
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-11889	-87.494	-99.383
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-2.975	0	-2.975
Summe	-15.180	-89.631	-104.811

KONZERNERGEBNIS in T€ und je Aktie	2010 vor Korrektur	je Aktie vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	2010 nach Korrektur	je Aktie nach Korrektur
Steueraufwand bis 2009	0		-77.377	-77.377	-1.70€
Bewertungsergebnis	27.691	0,61€	-2.952	24.739	0,54€
Laufendes Ergebnis	54.126	1,19€	-9.302	44.824	0,98€
Konzernjahresüberschuss	81.817	1,80€	-89.631	-7.814	-0,17€

NET ASSET VALUE (NAV) in T€ und je Aktie	31.12.2010 vor Korrektur	je Aktie vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur	je Aktie nach Korrektur
Eigenkapital	1.249.652	24,20€	-85.915	1.163.737	22,54€
Latente Steuer	101.052	1,96€	83.778	184.830	3,58€
Summe	1.350.704	26,16€	-2.137	1.348.567	26,12€

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) in T€ und je Aktie	31.12.2010 vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
Konzernergebnis	81.817	-89.631	-7.814
Bewertungsergebnis At-equity-Gesellschaften	122		122
Bewertungsergebnis	-33.129		-33.129
Latente Steuer	14.864	87.494	102.358
FFO	63.674	-2.137	61.537
FFO je Aktie	1,40€	-0,05€	1,35€

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die folgenden Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an diesen waren im Geschäftsjahr 2011 erstmals anzuwenden:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (Änderung, seit 1. Juli 2010)
- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IFRS 3 Business Combinations durch Verbesserungen an den IFRSs (AIP 2010, seit 1. Juli 2010)
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben durch Verbesserungen an den IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses durch Verbesserung an den IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (Überarbeitung, seit 1. Januar 2011)

Folgeänderungen durch IAS 27 Konzernabschlüsse und Bilanzierung von Anteilen an Tochterunternehmen an IAS 21, IAS 28 und IAS 31 (seit 1. Juli 2010)

- IAS 32 Finanzinstrumente – Darstellung (Änderung, seit 1. Februar 2010)
- IAS 34 Zwischenberichterstattung durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IFRIC 14/IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung (Änderung, seit 1. Januar 2011)
- IFRIC 19 Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (seit 1. Juli 2010)

Die Änderungen oder neuen Verlautbarungen hatten keine beziehungsweise keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

In 2011 hat das IASB Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die im Konzernabschluss für diesen Zeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben (seit 1. Juli 2011)

Die Umsetzung der in 2011 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 gebucht. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Unter den immateriellen Vermögenswerten 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 betrieblich genutzten Pkw, 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) 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 wurden von den Mieterträgen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,8% (2010: 11,7%) abgezogen, sodass sich Einzahlungsüberschüsse von 88,2% (2010: 88,3%) ergaben. Im Geschäftsjahr lagen die Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten bei 9,7% der Mieterträge.

Der angewandte 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 6,68% gegenüber 6,65% im Vorjahr. Dieser setzte sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von durchschnittlich 4,34% (2010: 4,44%) und einem Risikozuschlag von 2,34% (2010: 2,21%).

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das Geschäftsjahr 2011 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,92% gegenüber 5,89% im Vorjahr.

Eine Differenzierung zwischen In- und Ausland unterbleibt, da die Unterschiede nicht wesentlich sind.

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-Cash-Flow-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.

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 Fremdgemeinschaftler 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 wurde für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Für die ausländischen Gesellschaften werden die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorträge 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 VERMÖGENSWERTE

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

in T€

2011

2010

Anschaffungskosten Stand 01.01.	62	48
Zugänge	2	14
Stand 31.12.	64	62
Abschreibungen Stand 01.01.	-33	-24
Zugänge	-11	-9
Stand 31.12.	-44	-33
Buchwert 01.01.	29	24
Buchwert 31.12.	20	29

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

2. SACHANLAGEN

2010	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
in T€			
Anschaffungskosten Stand 01.01.	237	84	321
Zugänge	0	5	5
Abgänge	0	-12	-12
Umbuchungen	-7	0	-7
Stand 31.12.	230	77	307
Abschreibungen Stand 01.01.	-230	-43	-273
Zugänge	0	-14	-14
Abgänge	0	10	10
Stand 31.12.	-230	-47	-277
Buchwert 01.01.	7	41	48
Buchwert 31.12.	0	30	30
2011	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
in T€			
Anschaffungskosten Stand 01.01.	230	77	307
Zugänge	0	132	132
Abgänge	0	-5	-5
Stand 31.12.	230	204	434
Abschreibungen Stand 01.01.	-230	-47	-277
Zugänge	0	-24	-24
Abgänge	0	4	4
Stand 31.12.	-230	-67	-297
Buchwert 01.01.	0	30	30
Buchwert 31.12.	0	137	137

Die Zugänge des laufenden Jahres betreffen im Wesentlichen zwei Firmenfahrzeuge, die über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben werden.

3. INVESTMENT PROPERTIES

Investment Properties in T€	2011	2010
Buchwert zum 01.01.	2.700.697	1.990.980
Zugänge	77.067	77.956
Zugänge zum Konsolidierungskreis	274.767	600.323
Unrealisierte Marktwertveränderungen	54.301	31.333
Umbuchungen	-	105
Buchwert zum 31.12.	3.106.832	2.700.697

Die Darstellung der Entwicklung der Investment Properties wurde im Berichtsjahr in Bezug auf Zugänge/Investitionen geändert.

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.472.149 T€ (Vj. 1.288.156 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 189.975 T€ (Vj. 144.189 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 18.333 T€ (i. Vj. 15.212 T€).

Die Zugänge beinhalten Investitionen für die Erweiterungsmaßnahmen in Dresden, Wildau und Sulzbach sowie laufende Investitionen in die Bestandsobjekte. Das Billstedt-Center (Erwerb zum 1. Januar 2011) und das Allee-Center Magdeburg (Erwerb zum 1. Oktober 2011) wurden erstmals im Berichtsjahr mit dem Fair Value bilanziert und als Zugang zum Konsolidierungskreis dargestellt.

Die unrealisierten Marktwertveränderungen betreffen die nach IAS 40 vorgenommenen Auf- und Abwertungen auf den Shoppingcenterimmobilienbestand.

4. FINANZANLAGEN

Finanzanlagen in T€	2011	2010
Anschaffungskosten Stand 01.01.	15.381	15.381
Stand 31.12.	15.381	15.381
Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.	8.504	9.374
Zuschreibungen	3.930	0
Abschreibungen	0	-870
Stand 31.12.	12.434	8.504
Buchwert 01.01.	23.885	24.755
Buchwert 31.12.	27.815	23.885

Im Berichtsjahr wurde eine ergebnisneutrale Zuschreibung auf die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau in Höhe von 3.930 T€ vorgenommen, sodass der Beteiligungsbuchwert am Stichtag 27.815 T€ beträgt.

5. ANTEILE AN AT-EQUITY BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Anteile an At-equity bewerteten, assoziierten Unternehmen in T€	2011	2010
Buchwert zum 1. Januar	4.094	3.532
Einlagen / Entnahmen	150	1.155
Anteiliges Ergebnis	177	-471
Aufwertungen	93	0
Abwertungen	0	-122
Buchwert zum 31. Dezember	4.514	4.094

Die Darstellung der Entwicklung der nach At-equity bewerteten, assoziierten Unternehmen wurde sowohl für das Vorjahr als auch für das Berichtsjahr geändert. Es handelt sich um geleistete Einlagen und anteilige Ergebnisse kleinerer Grundstücksgesellschaften, die aus Gesamtkonzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind.

6. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Sonstige langfristige Vermögenswerte	459	605

Die Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 422 T€ (i. Vj. 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€	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.617	4.534
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.011	-1.053
	5.606	3.481

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen für Investitionen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses überwiegend beglichen waren. Die Absicherung der am Bilanzstichtag ausgewiesenen Beträge erfolgt durch Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

8. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Kaufpreisvorauszahlungen	9.101	156.713
Forderungen aus Umsatzsteuer	3	2.312
Anrechenbare Kapitalertragsteuer / Solidaritätszuschlag	133	60
Zinsswap	207	207
Übrige Vermögenswerte	5.890	5.679
	15.334	164.971

Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 wurden die Anteile am Rhein-Neckar-Zentrum und dem Allee-Center Hamm auf 100 % aufgestockt. Die Kaufpreise wurden Ende des Jahres 2011 geleistet. Im Vorjahr beinhaltete diese Position den in 2010 vorausgezählten Kaufpreis für das Billstedt-Center Hamburg. Die übrigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Standort-sicherungskosten.

FORDERUNGSSPIEGEL

in T€, Vorjahreswerte in Klammern	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.606	5.606	0
	(3.481)	(3.481)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	15.793	15.334	459
	(165.576)	(164.971)	(605)
	21.399	20.940	459
	(169.057)	(168.452)	(605)

FÄLLIGKEIT VON FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN

in T€, Vorjahreswerte in Klammern	Buchwert	nicht überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.606	5.606
	(3.481)	(3.481)
Sonstige Vermögenswerte	15.793	15.793
	(165.576)	(165.576)
	21.399	21.399
	(169.057)	(169.057)

9. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Termin- / Festgelder kurzfristig	45.783	51.742
Konten in laufender Rechnung	18.611	14.030
Kassenbestände	14	12
	64.408	65.784

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

10. 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 €.

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 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (Bedingtes Kapital). Die Laufzeiten der Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann.

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmutter weist einen Bilanzgewinn von 56.795 T€ aus.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 21. Juni 2012 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 1,10 € 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.

Das sonstige Gesamteinkommen gliedert sich in die folgenden Komponenten:

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

2011 in T€	vor Steuer	Steuern	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AFS) IAS 39	3.930	0	3.930
Cashflow-Hedges	-16.405	5.613	-10.792
Währungsumrechnung ausländischer Gesellschaften	-373	71	-302
	-12.848	5.684	-7.164

11. BANKVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.335.986	1.227.096
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	136.163	61.060
	1.472.149	1.288.156

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 1.539.651 T€ (i. Vj. 1.330.746 T€). Der Vorjahreswert wurde geändert.

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 1.472.149 T€ (i. Vj. 1.288.156 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 4.954 T€ (i. Vj. 4.592 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten elf von insgesamt 31 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditauflagen. Dabei handelt es sich um insgesamt 15 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Die Kreditauflagen wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch 2012 bis 2014 nicht verletzt werden.

12. PASSIVE LATENTE STEUERN

in T€	Stand 01.01.2011	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2011
Passive latente Steuern	184.830	0	0	25.757	210.587

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 238.376 T€ (i. Vj. 205.014 T€) und wurden mit aktiven latenten Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 14.391 T€ (i. Vj. 16.053 T€) sowie ergebnisneutralen Eigenkapitalpositionen in Höhe von 13.399 T€ (i. Vj. 7.847 T€) verrechnet.

Auf die inländischen Gesellschaften entfällt im Berichtsjahr ein Zuführungsbetrag in Höhe von 24.878 T€ (i. Vj. 12.476 T€) für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil 879 T€ (i. Vj. 2.976).

13. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Bauleistungen	1.027	3.056
Übrige	1.808	3.089
	2.835	6.145

14. STEUERVERBINDLICHKEITEN

in T€	Stand 01.01.2011	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2011
Ertragsteuer	2.568	136	230	3.061	5.263
Grunderwerbsteuer	0	0	0	635	635
Grundsteuer	19	0	0	18	37
	2.587	136	230	3.714	5.935

Die Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuern und Solidaritätszuschlag in Höhe von 400 T€ sowie Gewerbesteuern in Höhe von 4.863 T€.

15. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2011	Zugang zum Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2011
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	3.824	0	3.508	60	5.143	5.399
Honorare	413	0	413	0	86	86
Übrige	3.091	13	2.719	142	3.130	3.373
	7.329	13	6.640	202	8.359	8.859

In den übrigen Rückstellungen ist ein Barwert in Höhe von 244 T€ für einen Long-Term-Incentive-Plan enthalten, der mit Wirkung zum 1. Juli 2010 mit dem Vorstand und 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.

16. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Mietkautionen	829	837
Umsatzsteuer	3.472	2.521
Gewerbesteuer	0	1.795
Einlageverpflichtungen	0	1.300
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	819	507
Kreditorische Debitoren	636	402
Übrige	7.434	3.811
	13.190	11.173

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

17. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Zinsswaps	38.075	21.168
Übrige	376	671
	38.451	21.839

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 38.075 T€ betragen.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

in T€, Vorjahreswerte in Klammern	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Bankverbindlichkeiten	1.472.149	136.163	1.335.986
	(1.288.156)	(61.060)	(1.227.096)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.835	2.835	0
	(6.145)	(6.145)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	51.641	13.190	38.451
	(33.012)	(11.173)	(21.839)
davon aus Steuern	3.502	3.502	0
	(4.316)	(4.316)	(0)
	1.526.625	152.188	1.374.437
	(1.327.313)	(78.378)	(1.248.935)

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

18. UMSATZERLÖSE

in T€	2011	2010
Mindestmieteinnahmen	185.405	140.658
Umsatzmieteinnahmen	3.313	2.571
Übrige Erlöse	1.257	960
	189.975	144.189
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	189.975	144.189

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsentschädigungen, Wohnungsmieten 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.

Aus den Mindestleasingzahlungen ergeben sich folgende Fälligkeiten: in T€	2011	2010
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	202.950	172.457
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	712.207	552.637
Fälligkeit nach 5 Jahren	479.696	308.328
	1.394.853	1.033.422

19. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2011	2010
Center-Marketing	-2.860	-2.325
Instandhaltungen und Reparaturen	-1.619	-944
Grundsteuer	-979	-838
Versicherungen	-406	-393
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-441	-578
Übrige	-2.214	-2.242
	-8.519	-7.320
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-8.519	-7.320

20. GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2011	2010
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	-9.814	-7.892
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-9.814	-7.892

21. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2011	2010
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	202	349
Währungsgewinne	83	33
Übrige	725	564
	1.010	946

22. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2011	2010
Personalkosten	-1.733	-1.836
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-1.521	-1.432
Finanzierungsnebenkosten	-1.285	-548
Marketingkosten	-442	-486
Aufsichtsratsvergütungen	-223	-223
Gutachterkosten	-287	-227
Währungsverluste	-323	-177
Abschreibungen	-35	-24
Übrige	-1.142	-938
	-6.991	-5.891

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 321 T€ enthalten.

23. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

in T€	2011	2010
Erträge aus Beteiligungen	1.261	1.413

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

24. ERTRÄGE AUS NACH AT-EQUITY BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2011	2010
Ergebnisse aus At-equity-Gesellschaften	270	-593

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

25. KOMMANDITISTEN ZUSTEHENDE ERGEBNISANTEILE

in T€	2011	2010
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-15.730	-7.948

26. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2011	2010
Unrealisierte Marktwertveränderungen	54.302	31.431
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-11.866	-2.969
Anschaffungsnebenkosten	-8.513	-8.631
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung IFRS 3	7.888	13.298
	41.811	33.129

Die Anschaffungsnebenkosten betreffen im Wesentlichen den Erwerb des Billstedt-Centers. Der Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 ergibt sich im Wesentlichen aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Billstedt-Center Hamburg und der Quotenkonsolidierung des Allee-Center Magdeburg.

27. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2011	2010
Tatsächlicher Steueraufwand	-3.372	-2.453
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-30.634	-99.383
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-972	-2.975
	-34.978	-104.811

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden.

Im Jahr 2011 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht.

STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 34.978 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 sowie einem Gewerbesteuersatz von 16,45 % gerechnet.

in T€	2011	2010
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	128.374	96.998
Theoretische Ertragsteuer 32,275 %	-41.433	-31.306
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	2.161	1.759
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	972	-591
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	3.126	2.223
Aperiodischer Steuerertrag	196	0
Aperiodischer Steueraufwand	0	-76.896
Tatsächliche Ertragsteuer	-34.978	-104.811

Im Geschäftsjahr 2011 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 27,25 %.

Die Vorjahreswerte wurden geändert, da durch die rückwirkende Einbuchung der Gewerbesteuer für Vorjahre die Werte für die steuerliche Überleitungsrechnung 2010 neu ermittelt werden mussten.

28. 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.

Zusammensetzung des Finanzmittelbestands	31.12.2011	31.12.2010
in T€		
Liquide Mittel	64.408	65.784

OPERATIVER CASHFLOW

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 98.686 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.

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

- Zinseinnahmen in Höhe von 0,9 Mio. € (i. Vj. 1,0 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 60,8 Mio. € (i. Vj. 49,5 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 3,3 Mio. € (i. Vj. 2,4 Mio. €)
- Zuführungen von Rückstellungen in Höhe von 8,2 Mio. € (i. Vj. 6,8 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 sowie Investitionen bei den Bestandsobjekten in Höhe von 77,2 Mio. € getätigt.

Der Kaufpreis für das Allee-Center Magdeburg betrug 118,7 Mio. € (inkl. Erwerbsnebenkosten) und wurde im Oktober 2011 gezahlt. Die übernommenen liquiden Mittel betragen 0,6 Mio. €. Zu den übernommenen Vermögens- und Schuldposten verweisen wir auf die detaillierten Erläuterungen zum Konsolidierungskreis. Des Weiteren wird hier die Umgliederung des Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit für den Erwerb des Billstedt-Center Hamburg in Höhe von 156,7 Mio. € (inkl. Erwerbsnebenkosten) dargestellt, da der Kaufpreis bereits Ende 2010 gezahlt wurde, die Gesellschaft jedoch erst in 2011 als Zugang zum Konsolidierungskreis enthalten ist.

CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2011 wurde eine Dividende in Höhe von 56.795 T€ an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Auszahlungen an die Fremdgesellschafter beinhalten geleistete Ausschüttungen in Höhe von 13,9 Mio. € sowie die Kaufpreiszahlungen für die Aufstockung der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln und der City-Galerie Wolfsburg in Höhe von 11,4 Mio. €.

WÄHRUNGSBEDINGTE UND ÜBRIGE VERÄNDERUNGEN

Dieser Posten resultiert aus ergebnisneutral dargestellten Veränderungen aus der Währungsumrechnung von ausländischen Beteiligungen in Höhe von 487 T€ sowie übrige kleinere Veränderungen.

CASHFLOW JE AKTIE

in T€		2011	2010
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	51.631.400	45.544.976
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	51.631.400	45.544.976
Operativer Cashflow	T€	98.686	69.980
Operativer Cashflow je Aktie (verwässert)	€	1,91	1,54
Operativer Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	1,91	1,54
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	T€	249.421	-94.167
Cashflow je Aktie (verwässert)	€	4,83	-2,07
Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	4,83	-2,07

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 gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nach Inland und Ausland.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente 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.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

Die Vorjahreswerte bei der Überleitung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) und des Zinsergebnisses wurden geändert.

AUFTEILUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Umsatzerlöse	166.832	23.143	0	189.975
(Vorjahreswerte)	(121.330)	(22.859)	(0)	(144.189)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBIT	148.652	20.698	-3.689	165.661
(Vorjahreswerte)	(107.951)	(20.431)	-(4.350)	(124.032)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Zinsergebnis	-55.972	-7.516	-1.411	-64.899
(Vorjahreswerte)	-(45.644)	-(7.606)	(215)	-(53.035)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Ergebnis vor Steuern (EBT)	119.397	17.754	-8.777	128.374
(Vorjahreswerte)	(84.759)	(14.809)	-(2.570)	(96.998)

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	2.874.224	350.901	3.225.125
(Vorjahreswerte)	(2.621.311)	(342.265)	(2.963.576)
Davon Investment Properties	2.763.626	343.206	3.106.832
(Vorjahreswerte)	(2.367.696)	(333.001)	(2.700.697)

SONSTIGE ANGABEN

29. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39			
		Buchwerte 31.12.2011	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral
Finanzielle Vermögenswerte *					
Finanzanlagen	AfS	27.815		15.381	12.434
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.606	5.606		
Sonstige Vermögenswerte **	LaR	1.783	1.153		630
Liquide Mittel	LaR	64.408	64.408		
Finanzielle Verbindlichkeiten *					
Bankverbindlichkeiten	FLAC	1.472.149	1.472.149		
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	280.078	280.078		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.835	2.835		
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	45.999	7.924		38.075
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables (LaR)		71.797	71.167		630
Available-for-Sale (AfS)		27.815	0	15.381	12.434
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		1.801.061	1.762.986		38.075

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

** Der Vorjahreswert wurde geändert.

Die nach At-equity bewerteten Beteiligungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Aufwertungen 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 162 T€ (i. Vj. 161 T€).

Die Bankverbindlichkeiten haben langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 11. Bankverbindlichkeiten angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 65.761 T€ (i. Vj. 54.075 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.

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2011	Buchwerte 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2010
	27.815	23.885	0	15.381	8.505		23.886
	5.606	3.481	3.481				3.481
	1.783	1.493	701		792		1.493
	64.408	65.784	65.784				65.784
	1.539.651	1.288.156	1.288.156				1.324.096
	280.078	277.780	277.780				277.780
	2.835	6.145	6.145				6.145
	45.999	27.641	6.473		21.168		27.641
	71.797	70.758	69.966		792		70.758
	27.815	23.886		15.381	8.505		23.886
	1.868.563	1.599.722	1.578.554		21.168		1.635.662

Bei der Bewertung der Zinsswaps wurden die zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter verwendet.

Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Des Weiteren sind Ergebnisanteile von Fremdgesellschaftern in Höhe von 15.730 T€ (i. Vj. 7.948 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen werden in den Grundstücksbetriebskosten ausgewiesen.

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 stellten sich zum 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2011	Cashflows 2012	Cashflows 2013 bis 2016	Cashflows ab 2017
Bankverbindlichkeiten	1.472.149	161.311	786.134	937.875

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 2012 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 441 T€ (i. Vj. 578 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 12.298 T€ (i. Vj. 12.344 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 2011 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,92 % (i. Vj. 5,89 %). Eine Veränderung wesentlicher Parameter um 25 Basispunkte auf die Marktwerte der Immobilien hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern:

in T€	Basis	-0,25 %	+0,25 %
Mietsteigerungsrate	1,70 %	-106,3	+111,7
Diskontierungsrate	6,68 %	+98,1	-93,3
Nettoanfangsverzinsung	5,92 %	+138,0	-126,8
Kostenquote	11,80 %	+9,0	-9,0

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 18.320 T€ (i. Vj. 17.628 T€) führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 198.651 T€ (i. Vj. 201.780 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€	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	1.473.119	1.441.517
Eigenkapitalquote in %	45,7	48,6
Nettofinanzverschuldung	-1.407.741	-1.222.372

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.

30. 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€	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte	510.701	375.587
Kurzfristige Vermögenswerte	9.065	18.357
Langfristige Schulden	149.874	190.741
Kurzfristige Schulden	46.479	3.615
Erträge	30.024	21.316
Aufwendungen	-16.315	-9.298

Nach At-equity bewertete assoziierte Unternehmen

Zum Konzern gehören kleinere Grundstücksgesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop entweder mittelbar oder unmittelbar 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. Die anteiligen Jahresergebnisse dieser Gesellschaften wurden dem Segment Inland zugeordnet.

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

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte	9.811	9.716
Kurzfristige Vermögenswerte	1.167	2.115
Langfristige Schulden	0	7.204
Kurzfristige Schulden	6.476	449
Erträge	730	686
Aufwendungen	-554	-1.157

31. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€		2011	2010
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	51.631.400	45.544.976
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	51.631.400	45.544.976
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	93.396	-7.814
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	1,81	-0,17
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	1,81	-0,17

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.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 87,7 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 22,6 Mio. €.

Für den Erwerb der Anteile am Rathaus-Center Dessau besteht am Bilanzstichtag eine sonstige finanzielle Verpflichtung in Höhe des gezahlten Kaufpreises in Höhe von 5,9 Mio. €.

SONSTIGE ANGABEN

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich fünf (i. Vj. vier) Angestellte beschäftigt.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1 % an der Rathaus-Center Dessau KG erworben und ihren Anteil auf 100 % aufgestockt. Der Kaufpreis betrug 5,9 Mio. € und wurde Anfang 2012 gezahlt.

Des Weiteren wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2012 rund 11 % an der Allee-Center Hamm KG (Kaufpreis 8,9 Mio. €) und 0,1 % der Anteile an der Rhein-Neckar Zentrum KG (Kaufpreis 0,2 Mio. €) erworben. Die Deutsche EuroShop hält hier nun ebenfalls 100 % der Anteile. Die Kaufpreise wurden bereits Ende des Jahres 2011 gezahlt und sind am Bilanzstichtag in der Position Sonstige Vermögenswerte enthalten.

Aus diesen Anteilskäufen ergeben sich positive Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 in Höhe von 0,5 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, Reinbek

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)

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
Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
IVG Immobilien AG, Bonn
M.M. Warburg & Co. KG aA, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
- c) Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Würth Finance International B.V., Amsterdam

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

VORSTAND

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- a) Douglas Holding AG, Hagen (seit 23.03.2011)
- b) Palladium Praha s.r.o., Prag / Tschechien (bis 30.03.2011)

Olaf Borkers, Hamburg

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.066 T€ (i. Vj. 1.154 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 523 T€ (i. Vj. 611 T€).

Der Long-Term-Incentive-Rückstellung (LTI) für den Vorstand wurden im Berichtsjahr 96 T€ (i. Vj. 85 T€) zugeführt. Der Aufzinsungsbetrag betrug 5 T€.

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 November 2011 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 Abschnitt Aufsichtsrat und Vorstand sowie im Vergütungsbericht des Konzernlageberichts erläutert.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich im Berichtsjahr auf 23.454 T€ (i. Vj. 27.772 T€). Dem gegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 5.983 T€ (i. Vj. 5.278 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 2.992 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 943 T€.

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

Hamburg, 17. April 2012

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf 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 Stimm- rechtsanteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon zuzurech- nen 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
Gemeinnützige Hertie-Stiftung, Frankfurt	15.08.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	3,02	0,00
Dexia S.A., Brüssel, Belgien	20.10.2011	Schwellenunterschreitung (3)	0,48	0,00	0,48
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,06	0,00	3,06
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,05	0,00	3,05
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,05	0,00	3,05
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses im Geschäftsjahr 2011 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf 321 T€ (i. Vj. 328 T€). Zusätzlich wurden 7 T€ (i. Vj. 0 €) für sonstige Beratungsleistungen geleistet. Weitere Leistungen wurden durch den Konzernabschlussprüfer nicht erbracht.

ANTEILSBESITZ**AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES GEMÄSS § 313 ABS. 2 NR. 1 – 4 HGB
ZUM 31. DEZEMBER 2011:**

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigen- kapital zum 31.12.2011	HGB- Ergebnisse 2011
Vollkonsolidierte Unternehmen:					
				in €	in €
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	32.612.838,37	1.552.899,69
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	63.419,31	38.419,31
DES Beteiligungs GmbH, Hamburg (künftig A10 Center Wildau GmbH)	100,00 %	-	100,00 %	90.640.130,52	-1.126.325,76
Billstedt-Center Hamburg KG, Hamburg (vormals 1. DES Grundbesitz KG, Hamburg)	100,00 %	-	100,00 %	73.756.424,68	3.695.930,65
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	100,00 %	100,00 %	-	-20.403.382,09	710.677,70
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	13.069.103,01	2.155.409,99
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	99,90 %	-	99,90 %	13.403.104,35	4.159.544,95
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	64.611.445,12	3.842.775,89
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94,90 %	-	94,90 %	24.432.765,61	5.324.193,18
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	-7.093.628,49	2.766.365,11
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	88,93 %	-	88,93 %	-33.913.917,12	4.631.387,07
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00 %	-	75,00 %	120.476.693,76	4.505.329,41
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00 %	-	74,00 %	42.059.702,09	7.438.674,17
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00 %	-	65,00 %	12.428.364,83	2.345.651,32
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	52,01 %	46,27 %	5,74 %	-33.574.456,31	10.537.989,68
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	50,47 %	-	50,47 %	90.321.854,58	6.640.850,00
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg*	50,00 %	-	50,00 %	-16.240.577,76	2.099.818,38
Quotenkonsolidierte Unternehmen:					
				in €	in €
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	80.367.177,82	10.134.714,42
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg**	67,00 %	-	67,00 %	53.391.527,92	671.163,06
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	13.470.386,69	501.691,97
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50,00 %	50,00 %	-	4.023.400,79	556.065,05
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	23.485.842,88	1.611.869,47
in PLN					
				in PLN	in PLN
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	575.991.262,21	143.072.087,15
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	11.468.857,43	522.638,35

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2011	HGB-Ergebnisse 2011
At-equity / assoziierte Unternehmen				in €	in €
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA					
Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.798.415,38	17.761,16
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00 %	50,00 %		826.264,73	5.702,89
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste					
Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		3.332.171,80	125.333,98
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste					
Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		2.173.653,67	216.811,41
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste					
Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		857.502,20	-357.818,40
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40,00 %	-	40,00 %	27.651,19	2.086,59
				in PLN	in PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33,33 %	-	33,33 %	368.560.473,85	101.227.556,26

* Mutter-Tochter-Beziehung aufgrund von Stimmbindungsvereinbarung

** Kein Beherrschungsverhältnis aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen

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 2011 bis zum 31. Dezember 2011 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, 18. April 2012

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

Dr. Probst
Wirtschaftsprüfer

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, 17. April 2012



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers