

Konzernbilanz zum 31.12.2019
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

Aktivseite	€	€	Vorjahr T€	Passivseite	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Kapital	2.500.000,00		2.500,0
1. entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	191.786,00		40,4	II. Gewinnrücklagen			
2. Markenrecht	155.555,00		188,9	1. gesetzliche Rücklage	337.497,57		337,5
3. geleistete Anzahlungen	<u>58.838,06</u>	406.179,06	154,3	2. andere Gewinnrücklagen	<u>3.294,43</u>		3,3
					340.792,00		
II. Sachanlagen				III. Bilanzgewinn	96.922.851,83		85.273,0
1. Grundstücke und Bauten	73.256.190,81		74.237,6	IV. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile	<u>5.641.155,42</u>	<u>105.404.799,25</u>	5.164,4
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.831.453,15		3.667,7				
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	82.087.643,96	308,4	B. Mezzaninekapital		<u>66.803.766,18</u>	40.146,3
				C. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen				1. Steuerrückstellungen	7.188.001,43		13.874,7
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	22.500,00		22,5	2. sonstige Rückstellungen	<u>19.032.724,65</u>	<u>26.220.726,08</u>	19.372,2
2. Beteiligungen	1.845.367,99		1.008,8	D. Verbindlichkeiten			
3. Wertpapiere	<u>41.001,00</u>	<u>1.908.868,99</u>	259,0	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	780.720.861,91		497.341,8
		<u>84.402.692,01</u>		./. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	<u>-128.240.957,85</u>		-48.960,4
					652.479.904,06		
B. Umlaufvermögen				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.636.957,66		19.912,0
I. Vorräte				3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.307.093,81</u>	<u>681.423.955,53</u>	4.345,4
1. unfertige Projekte	1.110.242.097,79		727.582,6	E. Passive latente Steuern		<u>16.955.000,00</u>	16.929,6
./. erhaltene Anzahlungen	<u>-343.932.807,98</u>		-202.297,4				
	766.309.289,81						
2. fertige Projekte	0,00		24,9				
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte	<u>3.752.789,35</u>	770.062.079,16	3.752,8				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	719.620,58		3.311,3				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>26.865.983,13</u>	27.585.603,71	20.148,4				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten							
./. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	<u>-128.240.957,85</u>	<u>14.317.156,59</u>	-48.960,4				
		<u>811.964.839,46</u>					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>440.715,57</u>	624,3				
		<u>896.808.247,04</u>	<u>656.239,8</u>			<u>896.808.247,04</u>	<u>656.239,8</u>

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2019
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert 31.12.2019 €	Buchwert Vorjahr €
	Stand 01.01.2019 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2019 €	Stand 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte										
a) EDV-Software	228.902,18	60.589,56	159.853,31	7.516,00	441.829,05	188.542,18	69.014,87	7.513,00	250.044,05	191.785,00
b) Filmrechte	85.585,47				85.585,47	85.584,47			85.584,47	1,00
	314.487,65	60.589,56	159.853,31	7.516,00	527.414,52	274.126,65	69.014,87	7.513,00	335.628,52	191.786,00
2. Markenrecht	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	311.112,00	33.333,00	0,00	344.445,00	155.555,00
3. geleistete Anzahlungen	154.347,18	64.344,19	-159.853,31	0,00	58.838,06	0,00	0,00	0,00	0,00	58.838,06
	968.834,83	124.933,75	0,00	7.516,00	1.086.252,58	585.238,65	102.347,87	7.513,00	680.073,52	406.179,06
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten	75.282.971,53	0,00	0,00	0,00	75.282.971,53	1.045.394,72	981.386,00	0,00	2.026.780,72	73.256.190,81
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung										
a) Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.512.712,67	5.780.553,67	308.403,58	82.737,92	11.518.932,00	2.041.023,52	946.028,25	51.443,92	2.935.607,85	8.583.324,15
b) GWG (Sofortabschreibung)	4.923,58	542,65			5.466,23	4.923,58	542,65		5.466,23	0,00
c) GWG-Sammelposten	643.351,89	177.361,45		2.509,76	818.203,58	447.303,89	125.280,45	2.509,76	570.074,58	248.129,00
	6.160.988,14	5.958.457,77	308.403,58	85.247,68	12.342.601,81	2.493.250,99	1.071.851,35	53.953,68	3.511.148,66	8.831.453,15
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	308.403,58	0,00	-308.403,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	81.752.363,25	5.958.457,77	0,00	85.247,68	87.625.573,34	3.538.645,71	2.053.237,35	53.953,68	5.537.929,38	82.087.643,96
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	22.500,00				22.500,00	0,00			0,00	22.500,00
2. Beteiligungen	1.008.805,78	840.239,91	259.005,68	262.683,38	1.845.367,99	0,00			0,00	1.845.367,99
3. Wertpapiere	359.005,68	41.000,00	-259.005,68		141.000,00	99.999,00			99.999,00	41.001,00
	1.390.311,46	881.239,91	0,00	262.683,38	2.008.867,99	99.999,00	0,00	0,00	99.999,00	1.908.868,99
	84.111.509,54	6.964.631,43	0,00	355.447,06	90.720.693,91	4.223.883,36	2.155.585,22	61.466,68	6.318.001,90	84.402.692,01
										79.887.626,18

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2019
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

	2019			2018		
	€	€	v.H.	€	€	v.H.
1. Umsatzerlöse		126.555.894,29	24,85		136.590.286,94	46,06
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen und fertigen Projekten		<u>382.634.622,69</u>	<u>75,15</u>		<u>159.984.398,42</u>	<u>53,94</u>
Gesamtleistung		509.190.516,98	100,00		296.574.685,36	100,00
3. sonstige betriebliche Erträge		6.338.887,13	1,24		2.770.404,58	0,93
4. Materialaufwand		-441.625.951,73	-86,73		-215.500.477,12	-72,66
5. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	-12.612.131,99		-2,48	-9.706.125,59		-3,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-1.838.063,96</u>	-14.450.195,95	-0,36	<u>-1.448.943,06</u>	-11.155.068,65	-0,49
6. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.155.585,22		-0,42	-1.419.049,59		-0,48
b) auf Umlaufvermögen und auf Wertpapiere	<u>-137.683,38</u>	-2.293.268,60	-0,03	<u>-121.440,47</u>	-1.540.490,06	-0,04
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-14.535.685,74	-2,85		-17.181.765,02	-5,79
8. Ergebnis aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		0,00	0,00		-46.074,32	-0,02
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.963.996,17	0,58		887.552,53	0,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-23.765.375,02</u>	<u>-4,67</u>		<u>-16.293.581,12</u>	<u>-5,49</u>
Zwischensumme (Ergebnis vor Steuern)		21.822.923,24	4,28		38.515.186,18	12,99
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag						
a) laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.633.564,25		-0,71	-7.610.282,81		-2,57
b) latente Steuern	<u>-25.422,99</u>	-3.658.987,24	0,00	<u>-1.887.563,84</u>	-9.497.846,65	-0,64
12. Ergebnis nach Steuern		18.163.936,00	3,57		29.017.339,53	9,78
13. sonstige Steuern		-20.396,47	0,00		253.920,82	0,09
14. Jahresüberschuss		18.143.539,53	3,57		29.271.260,35	9,87
15. Ergebnisvortrag		85.273.040,91			65.601.826,08	
16. nicht beherrschende Anteile		-493.728,61			-5.600.045,52	
17. Ausschüttung		<u>-6.000.000,00</u>			<u>-4.000.000,00</u>	
18. Bilanzgewinn		<u>96.922.851,83</u>			<u>85.273.040,91</u>	

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2019
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

	T€	2019 T€	T€	2018 T€
1.		18.144		29.271
2. +		2.156		1.419
3. -		-314		1.090
4. -		-245.854		-96.069
5. +		4.191		1.796
6. +/-		293		7.827
7. +		0		46
8. +/-		20.801		15.406
9. +		3.659		9.498
10. -/+		-8.938		-13.262
11. =		-205.862		-42.978
12. -		-6.965		-79.428
13. -		0		-46
14. +		2.964		888
15. =		-4.001		-78.586
16. +		204.098		131.828
17. +		26.658		12.786
18. -		-6.000		-4.000
19. -		-17		-8.908
20. -		-23.765		-16.294
21. =		200.974		115.412
22.		-8.889		-6.152
23. +		23.206		29.358
24. =		14.317		23.206

Finanzmittelbestand

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	142.558	72.166	70.392
abzgl. projektbezogene Bankverbindlichkeiten	-128.241	-48.960	-79.281
Finanzmittelbestand	14.317	23.206	-8.889

Entwicklung des Konzerneigenkapitals zum 31.12.2019
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

	Eigenkapital des Mutterunternehmens									Nicht beherrschende Anteile				Konzern-eigenkapital									
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen						Summe	Konzernjahres-überschuss / -fehlbetrag, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung und Jahresergebnis		Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne / Verluste	Summe	Summe					
	Gezeichnetes Kapital		Summe	Gewinnrücklagen					Summe										Gewinn- / Verlustvortrag	Summe	Summe	Summe	Summe
	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien		gesetzliche Rücklage	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	satzungs-mäßige Rücklagen	andere Gewinn-rücklagen	Summe															
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€						
Stand am 01.01.2019	2.500.000	0	2.500.000	337.498	0	0	3.294	340.792	340.792	85.273.041	0	88.113.833	4.774.394	0	390.042	5.164.436	93.278.269						
Kapitalerhöhung / -herabsetzung z. B.:																							
Ausgabe von Anteilen			0						0			0				0	0						
Erwerb / Veräußerung eigener Anteile			0						0			0				0	0						
Einziehung von Anteilen			0						0			0				0	0						
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln			0						0			0				0	0						
Einforderung / Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen			0						0			0				0	0						
Einstellung in / Entnahmen aus Rücklagen									0			0				0	0						
Ausschüttung									0	-6.000.000		-6.000.000				0	-6.000.000						
Währungsumrechnung												0				0	0						
sonstige Veränderungen									0			0	-17.010			-17.010	-17.010						
Änderungen des Konsolidierungskreises			0						0			0				0	0						
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag									0		17.649.811	17.649.811			493.729	493.729	18.143.540						
Stand am 31.12.2019	2.500.000	0	2.500.000	337.498	0	0	3.294	340.792	340.792	79.273.041	17.649.811	99.763.644	4.757.384	0	883.771	5.641.155	105.404.799						

Herr Reinhold Knodel hält eine Beteiligung in Höhe von 6 % an der PANDION Real Estate GmbH, 6 % an der PANDION Belvedere Projektverwaltungs GmbH sowie 0,38 % an der PANDION Klostergärten GmbH & Co. KG. Die PANDION AG hält eine Beteiligung von 94 % an der PANDION Real Estate GmbH; sämtliche Anteile an der PANDION AG werden von Herrn Reinhold Knodel gehalten.

**Konzernanhang
für das Geschäftsjahr 2019
der
PANDION AG
(PANDION-Gruppe)
Im Mediapark 8
50670 Köln**

Gliederung

- I. Allgemeine Angaben
- II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- III. Konsolidierungsgrundsätze
- IV. Angaben zu Konsolidierungsmethoden
- V. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- VII. Nachtragsbericht
- VIII. Sonstige Angaben

I. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der PANDION AG mit Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichtes Köln, HRB 61156, wird auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt. Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Bestimmungen der § 266 bzw. § 275 HGB.

Der Konzernabschluss wird grundsätzlich unter Beachtung des Standards des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. (DRSC) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens, der den Abschlussstichtagen sämtlicher Konzerngesellschaften entspricht, aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Das Sachanlagevermögen wird in der Regel entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände orientiert sich an den geltenden steuerlichen Regelungen.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder den fortgeführten Buchwerten ausgewiesen.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips und nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Fremdkapitalzinsen werden gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert. Bereits erwirtschaftete Margenbestandteile werden unter Anwendung von § 252 Abs. 2 HGB im Rahmen einer Teilgewinnrealisierung aktiviert. Des Weiteren werden auch angemessene Teile projektbezogener Gemeinkosten erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten oder einem niedrigeren Stichtagswert angesetzt. Die Wertberichtigungen werden unter dem Gesichtspunkt des kaufmännischen Vorsichtsprinzips in ausreichendem Umfang gebildet.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Ausgaben vor dem Bilanzstichtag werden als aktive Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Nachrangdarlehen und stille Beteiligungen, die neben einer festen Verzinsung auch variabel vergütet werden, werden als Mezzaninekapital mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

Für drohende Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen gebildet.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für zwischen steuerlichen und handelsrechtlichen Wertansätzen bestehende Differenzen, die sich in späteren Wirtschaftsjahren voraussichtlich ausgleichen, werden latente Steuern abgegrenzt. Nicht ausgeglichene Verluste bzw. Verlustvorträge aus Vorjahren werden bei der Ermittlung der latenten Steuerbeträge berücksichtigt; infolgedessen kommt es zu einer Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern. Des Weiteren werden latente Steuerbeträge für Differenzen bei Anwendung der Neubewertungsmethode im Rahmen der Erstkonsolidierung passiviert.

Unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ werden auch projektbezogene Fremdkapitalzinsen ausgewiesen. Eine Aktivierung erfolgt bei Vorliegen der Voraussetzungen im Rahmen der Ermittlung des Postens „Bestandsveränderungen“.

III. Konsolidierungsgrundsätze

Zum 31.12.2019 wurden alle Gruppengesellschaften, deren Anteile zum 31.12.2019 von der PANDION AG als Konzernobergesellschaft bzw. Herrn Reinhold Knodel unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich gehalten wurden, im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Auf den Ausweis von Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern wurde für Herrn Reinhold Knodel wegen Personenidentität verzichtet, soweit er zugleich Minderheitsgesellschafter ist.

Bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises wurde das Stetigkeitsprinzip beachtet. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Vollkonsolidierte Unternehmen

Folgende 48 Unternehmen wurden zum 31.12.2019 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

	konzernrechtlicher Status	Anteile in %	Sitz
PANDION AG	Muttergesellschaft		Köln
PANDION Real Estate GmbH*	Tochtergesellschaft	94,00	Köln
PANDION Vertriebsgesellschaft mbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Servicegesellschaft mbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Design GmbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Innovation AG	Tochtergesellschaft	51,00	Köln
PANDION Projektmanagement GmbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
SIEBENBIRGE Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Projektverwaltungsgesellschaft mbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Gallwitz GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Gallwitz Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION VISTA GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION VISTA Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION IsarBelle GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Belvedere GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Belvedere Projektverwaltungs GmbH*	Enkelgesellschaft	94,00	Köln
PANDION Isolden GmbH & Co. KG**	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Isolden Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Office drei GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Office vier GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION LQC 5 GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Klostergärten GmbH & Co. KG***	Enkelgesellschaft	93,96	Monheim
PANDION Klostergärten Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Arnulfstraße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Schäringerstraße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Beuthstraße GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION I GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Flux Verwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION III GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Flux Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	75,00	Monheim
PANDION Franziskanerkloster GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Deroystraße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Wallstraße GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION Conrad 29 GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION IV GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Zollhafen GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION VI GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION VII GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION VIII GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION IX GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION X GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION XI GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION XII GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION Ehrenveedel GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	94,90	Monheim
PANDION Kronprinzenpark GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	94,90	Monheim
PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Anzinger Straße Gewerbe GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald

* die restlichen 6 % werden von Herrn Reinhold Knodel, dem 100 %igen Anteilseigner der PANDION AG, gehalten

** die Gesellschaft hat im März 2020 ihren Sitz nach Monheim verlegt

*** 0,38 % werden von Herrn Reinhold Knodel, dem 100 %igen Anteilseigner der PANDION AG, gehalten

Assoziierte Unternehmen

Zum 31.12.2019 werden die HOCHTIEF PANDION Oettingenstraße GmbH & Co. KG, Essen und die HOCHTIEF PANDION Oettingenstraße Verwaltungs-GmbH, Essen nach §§ 311, 312 HGB als assoziierte Unternehmen berücksichtigt. Die PANDION Real Estate GmbH ist jeweils mit 50 % an den Gesellschaften beteiligt.

IV. Angaben zu Konsolidierungsmethoden

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung wurde im Einklang mit § 301 HGB zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung vorgenommen. Bei Erwerbsvorgängen nach dem 31.12.2009 erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode. Assoziierte Unternehmen werden in der Konzernbilanz prinzipiell nach der Buchwertmethode (§ 312 Abs. 1 Satz 1 HGB) angesetzt.

Schuldenkonsolidierung

Die konzerninternen Schuldverhältnisse wurden durch Konsolidierung eliminiert.

Eliminierung von Zwischenergebnissen

Zwischenergebnisse werden grundsätzlich eliminiert. Im Geschäftsjahr 2019 sind keine eliminierungspflichtigen Zwischenergebnisse angefallen.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung

Die konzerninternen Leistungsbeziehungen wurden in der Weise konsolidiert, dass Umsatzerlöse und Dienstleistungserlöse mit Materialaufwendungen und mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen verrechnet wurden. Gleiches gilt für die Verrechnung der Zinserträge mit den Zinsaufwendungen.

Soweit im Geschäftsjahr in den Einzelabschlüssen Beteiligungserträge von Gruppenunternehmen erfasst worden sind, wurden diese im Rahmen des Konzernabschlusses eliminiert.

Latente Steuern

Der Ausweis latenter Steuern resultiert zum einen aus der Berücksichtigung handelsrechtlicher Teilgewinnrealisierungen und Differenzen zwischen handels- und steuerbilanziellen Wertansätzen auf Ebene der Einzelabschlüsse und zum anderen aus der Neubewertung von Vermögenswerten im Zuge von Erstkonsolidierungen. Diese werden auf Basis unternehmensindividueller Steuersätze ermittelt. Nicht ausgeglichene Verluste des Geschäftsjahres bzw. Verlustvorträge aus Vorjahren werden berücksichtigt; insofern erfolgte eine Saldierung aktiver und passiver Steuerlatenzen (§ 314 Abs. 1 Nr. 21, 22 HGB).

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen werden prinzipiell gemäß § 312 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem Buchwert einbezogen, sofern nicht von dem Wahlrecht gemäß § 311 Abs. 2 HGB Gebrauch gemacht worden ist.

V. Erläuterungen zur Konzernbilanz

A k t i v a

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens einschließlich der hierauf im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen ist im gesonderten Konzernanlagespiegel als Bestandteil des Konzernanhangs dargestellt.

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** sind EDV-Software und ähnliche Rechte ausgewiesen, die entsprechend ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel 3 Jahren abgeschrieben werden.

Das Recht zur Nutzung des Markennamens „PANDION“ wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die **Sachanlagen** beinhalten im Wesentlichen die in 2018 in den Bestand übernommenen Grundstücke und Geschäftsbauten der Projekte „Albertussee“ in Düsseldorf und „Kronprinzenpark“ in Bonn. Außerdem werden unter den Sachanlagen die Einheiten des Boardinghouses in München mit einer Abschreibungsdauer von bis zu 33 1/3 Jahren und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Die Abschreibung von Mietereinbauten erfolgt über die Dauer des Mietvertrages. Die anderen Anlagen sowie die Gegenstände im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 1 bis 15 Jahren abgeschrieben. Ein in 2017 angeschafftes gebrauchtes Flugzeug wird über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Ein in 2019 angeschafftes Flugzeug wird über eine Nutzungsdauer von 21 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von 250,00 € werden - sofern sie selbstständig nutzbar sind - im Zugangsjahr voll abgeschrieben und bei einem Wert von 250,01 € bis 1.000,00 € in einen über die Dauer von 5 Jahren abzuschreibenden Sammelposten eingestellt.

Die unter den **Beteiligungen** ausgewiesenen Anteile an Unternehmen sind nur von geringem Umfang; des Weiteren besteht insofern kein Einfluss auf die Geschäftsführung.

Umlaufvermögen

Zum Bilanzstichtag wurden beim **Vorratsvermögen** gemäß § 252 Abs. 2 HGB Teilgewinnrealisierungen für mehrere Projekte vorgenommen, da bei der hier vorliegenden langfristigen Fertigung anderenfalls der Konzernjahresabschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt. Die nach maßgeblichen Literaturlösungen an eine Teilgewinnrealisierung zu stellenden Anforderungen können als erfüllt angesehen werden. Hierbei wurden von der erwarteten Marge - orientiert am Bauten- und Verkaufsstand - Abschläge für Kaufpreinsnachlässe, Garantieleistungen und Baukostensteigerungen sowie eines Sicherheitsabschlages vorgenommen und eine Rückstellung für latente Steuern gebildet. Im Geschäftsjahr sind bei einem bereits veräußerten Gewerbeprojekt die konzerneinheitlich definierten Schwellenwerte bzgl. des Baufortschritts und des Sicherheitsabschlages reduziert worden. Die punktuelle Änderung der Bewertungsparameter ist sachlich vertretbar, da der abgeschlossene Verkaufsprozess und die Vereinnahmung von Teilen des Kaufpreises ein ausreichendes Maß an Sicherheit für diese Abweichung bieten. Der bilanzierte Teilgewinn ist wesentlicher Bestandteil des Gruppenergebnisses.

Des Weiteren werden Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert.

Im Rahmen der Vorratsbewertung werden des Weiteren angemessene projektbezogene Teile der Gemeinkosten aktiviert.

Unter den Vorräten werden auch die im Rahmen der Erstkonsolidierungen der Vorjahre in Höhe von insgesamt 51,7 Mio. € ermittelten Differenzen aus der Neubewertung (vor latenten Steuern) der Grundstücke ausgewiesen.

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden offen von den unfertigen Projekten abgesetzt.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (im Wesentlichen Restkaufpreistraten für fertiggestellte und bereits übergebene Einheiten) wurden - sofern erforderlich - wertberichtigt.

Die in der Position **sonstige Vermögensgegenstände** zusammengefassten Forderungen beinhalten im Wesentlichen Darlehensgewährungen und Steuererstattungsansprüche (Ertragsteuer sowie Umsatzsteuer). Unter den Darlehen werden u. a. Forderungen gegen den Alleingesellschafter des Mutterunternehmens in Höhe von insgesamt 14.754.924,41 €, gegen Unternehmen, die diesem Gesellschafter zuzurechnen sind, mit 141.430,41 € sowie gegen nicht beherrschende Gesellschafter in Höhe von 3.916.340,00 € ausgewiesen. Die Restlaufzeit für letztgenannte Positionen beträgt voraussichtlich mehr als 1 Jahr.

Die **Bankguthaben** wurden unter offener Absetzung der durch erhaltene Anzahlungen von Erwerbern gedeckten Projektfinanzierungen ausgewiesen. Die Guthaben unterliegen zu weit überwiegender Teilen Verfügungsbeschränkungen (erhaltene Anzahlungen).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** sind im Wesentlichen KFZ-Leasing-Sonderzahlungen sowie vorausgezahlte Kreditbearbeitungsgebühren, Wartungs-, Messe- und Veranstaltungsaufwendungen enthalten.

P a s s i v a

Eigenkapital

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft von 2.500.000,00 € ist eingeteilt in 2.500.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die **Entwicklung des Konzerneigenkapitals** ist in einer gesonderten Entwicklung des Konzern-eigenkapitals dargestellt.

Mezzaninekapital

Unter dieser Position werden zum Bilanzstichtag stille Beteiligungen von Investoren ausgewiesen, die neben einer festen Verzinsung ihrer Einlage auch eine Beteiligung am Ergebnis des jeweiligen Projektes erhalten. Des Weiteren werden als Mezzaninekapital auch die mit Rangrücktritt versehenen Darlehen privater und institutioneller Geldgeber ausgewiesen, die sowohl fest verzinst als auch in Abhängigkeit vom Projektgewinn variabel vergütet werden.

Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** umfassen die Nachzahlungsverpflichtungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für die Geschäftsjahre 2018 und 2019.

Die Position **sonstige Rückstellungen** beinhaltet insbesondere Rückstellungen für Verpflichtungen aus Gewährleistungsansprüchen, für Prüfungs- und Beratungsleistungen, für Personalaufwendungen, noch nicht abgerechnete Leistungen von Vorunternehmen - insbesondere auch für fertige Projekte - und freien Vertriebsmitarbeitern, Schadenersatzansprüche von Erwerbern auf Grund von Bauzeitverzögerungen, mögliche Rückforderungsansprüche der Finanzverwaltung i. Z. m. Umsatzsteuererstattungen gemäß § 13b UStG sowie die voraussichtlichen Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten mit Vorunternehmern, Erwerbern, Wohnungseigentümergeinschaften etc.

Verbindlichkeiten

Unter den **sonstigen Verbindlichkeiten** werden im Wesentlichen Darlehensgewährungen von privaten Kapitalgebern oder fremden Dritten (4.992.175,99 €), Restkaufpreisverbindlichkeiten aus Anteilserwerben (1.392.000,00 €) sowie Steuerverbindlichkeiten (973.903,08 €) ausgewiesen.

In dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel sind die einzelnen **Verbindlichkeiten** nach den Restlaufzeiten aufgliedert.

Angaben zu den Restlaufzeiten

	gesamt	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (abzgl. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen) verbleibender Saldo	652.479.904,06 (448.381.433,18)	431.013.246,22 (242.780.618,85)	221.466.657,84 (205.600.814,33)	2.198.068,68 (2.329.578,28)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.636.957,66 (19.911.984,66)	20.636.957,66 (19.911.984,66)		
3. sonstige Verbindlichkeiten	8.307.093,81 (4.345.372,08)	3.585.855,55 (3.234.350,81)	4.721.238,26 (1.111.021,27)	
gesamt	681.423.955,53 (472.638.789,92)	455.236.059,43 (265.926.954,32)	226.187.896,10 (206.711.835,60)	2.198.068,68 (2.329.578,28)

Klammerwerte: Vorjahr

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in vollem Umfang durch Grundschulden, Abtretung von Kaufpreisen, Verpfändung von Margen und Bürgschaften besichert.

Passive latente Steuern

Unter dem Posten **Passive latente Steuern** werden die passivierten Ertragsteuerlatenzen in Zusammenhang mit differierenden Wertansätzen aus Teilgewinnrealisierungen und Neubewertungen im Rahmen der Erstkonsolidierung (ggf. unter Berücksichtigung von Anpassungen) ausgewiesen.

Die latenten Steuern wurden auf Basis der tatsächlichen (derzeit gültigen) Steuersätze kalkuliert:

<u>Steuerart:</u>	<u>Steuersatz:</u>
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	15,82 %
Gewerbsteuer Köln	16,63 %
Gewerbsteuer München	17,15 %
Gewerbsteuer Berlin	14,35 %
Gewerbsteuer Zossen	7,00 %
Gewerbsteuer Monheim	8,75 %
Gewerbsteuer Grünwald	8,40 %

Verluste aus dem Geschäftsjahr bzw. Verlustvorträge aus Vorjahren werden bei der Ermittlung der passiven latenten Steuern berücksichtigt, was zu einer Saldierung aktiver und passiver Steuerlatenzen führt.

Zum Bilanzstichtag werden passive latente Steuern in Höhe von 16.955.000,00 € (Vj. 16.929.577,01 €) ausgewiesen; die Veränderung im Geschäftsjahr beträgt 25.422,99 €.

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** werden in folgenden Unternehmensbereichen generiert:

	Betrag €
Bauträgerumsätze (inkl. Erlösschmälerungen)	113.751.694,20
Verkauf unbebautes Grundstück	4.860.000,00
Vermittlungsumsätze	95.252,63
Umsätze aus Verwaltungsdienstleistungen	645.794,60
Vermietungsumsätze	6.515.800,09
Umsätze Boardinghouse	523.174,48
sonstige Umsätze	164.178,29
	126.555.894,29

Die **Bestandsveränderungen** beinhalten auch bereits erwirtschaftete Margenbestandteile (jeweils unter Berücksichtigung von Sicherheitsabschlägen etc.).

Im Geschäftsjahr wurden Umsatzsteuererstattungen i. H. v. 7.833.782,77 € zuzüglich Erstattungszinsen i. H. v. 3.228.592,04 € i. Z. m. der Abwicklung der Erstattungsanträge gemäß § 13b UStG für die vorhergehenden Geschäftsjahre 2011 bis 2014 vereinnahmt. Teilbeträge der Umsatzsteuererstattungen wurden zurückgestellt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Finanzverwaltung bei Vorlage weiterer Abtretungen von Bauleistenden Rückforderungsansprüche geltend machen könnte.

Zinsanteile in Höhe von 14.675.215,02 € (nach Saldierung mit Zinsabgängen bei Auflösung des Vorratsbestandes) wurden unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** erfasst, auch soweit diese als Herstellungskosten aktiviert wurden.

Im Rahmen der Position **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** werden die Ertragsteuerbelastungen des Geschäftsjahres sowie latente Steuerbeträge erfasst.

VII. Nachtragsbericht

Durch die seit ca. Februar 2020 auch in Europa aufgetretene Corona-Pandemie und die dadurch ausgelöste Verunsicherung potenzieller Erwerber (u. a. Sorge um den Arbeitsplatz und die Finanzierung von Immobilieninvestitionen) haben sich die Verkaufsumsätze im Eigentumswohnungssektor signifikant reduziert. Bereits weit fortgeschrittene Kaufaktivitäten wurden ausgesetzt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage in diesem Bereich nach Beendigung der verhängten Einschränkungen wieder - ggf. auf geringerem Niveau - normalisieren wird.

Im gewerblichen Bereich ist ebenfalls eine deutliche Abkühlung zu verzeichnen. Dies betrifft im Wesentlichen den Büromietmarkt, da hier derzeit die weitere Entwicklung der Nachfrage nach solchen Objekten nicht beurteilt werden kann. Bereits geführte konkrete Verhandlungen mit potenziellen Mietern (Gewerbeprojekt in München) werden unvermindert fortgesetzt, wohingegen derzeit an anderen Standorten entsprechende Aktivitäten ruhend gestellt sind.

Die Bautätigkeiten laufen derzeit trotz der Beschränkungen durch die Pandemie im Wesentlichen unverändert weiter.

Die Liquidität der PANDION-Gruppe ist derzeit durch die Corona-Krise nicht gefährdet. Die Projekte sind durchfinanziert.

Auf Grund des hohen Projektbestandes, der die Weiterführung des Geschäftsbetriebes auf längere Sicht garantiert, sind derzeit keine Neuankäufe geplant.

VIII. Sonstige Angaben

Aus in Projektierung befindlichen Bauprojekten erwartet die Gruppe künftig Umsatzerlöse von ca. 4.055.000.000,00 €. Hierfür wurden bereits Anzahlungen im Volumen von 343.933.000,00 € vereinnahmt. Basierend auf den Erfahrungen der Vergangenheit ist mit einer plangemäßen Fertigstellung und Übergabe der Bauprojekte sowie mit nur marginalen Einnahmeausfällen zu rechnen, so dass der Konzern von einer nahezu vollständigen Realisierung der schwebenden Geschäfte ausgeht. Etwaige Unterdeckungen zeichnen sich derzeit nicht ab.

Das **Honorar des Abschlussprüfers** für alle Konzerngesellschaften betrug für 2019 insgesamt ca. 260 T€ und entfällt auf folgende Leistungsbereiche:

Abschlussprüfungsleistungen	190.000,00 €,
andere Bestätigungsleistungen	20.000,00 €,
Steuerberatungsleistungen	50.000,00 €.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die **Geschäftsführung** der PANDION AG als Obergesellschaft der PANDION-Gruppe durch den Vorstand wahrgenommen. Als Vorstand ist Herr Reinhold Knodel, Kaufmann, im Handelsregister eingetragen.

Der **Aufsichtsrat** der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammengesetzt:

Herr Joachim Plesser, Ratingen (Vorsitzender),
Herr Prof. Klaus O. Fruhner, Köln (bis zum 25. Juni 2019),
Herr Friedhelm Keck, Königswinter,
Herr Klaus Verhufen, Köln (ab dem 25. Juni 2019).

In 2019 waren **durchschnittlich 144,50 Arbeitnehmer** bei den Gesellschaften der PANDION-Gruppe tätig. Von den Arbeitnehmern waren durchschnittlich 84,00 männlichen und 64,50 weiblichen Geschlechts.

Von der **Schutzklausel** gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde im Hinblick auf die Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane (§ 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB) Gebrauch gemacht.

Zum 31.12.2019 bestanden in den Folgejahren zu erfüllende **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus wesentlichen Leasing- und Mietverträgen und sonstigen Verträgen (z. B. Darlehen, Grundstücksankauf); diese betragen für die nächsten 5 Jahre in Summe ca. 202.746.000,00 €. Davon entfallen 186.375.000,00 € auf den zu leistenden Kaufpreis (inkl. Grunderwerbsteuer) für einen Grundstücksankauf in Köln (Widdersdorfer Straße). Der Kaufvertrag wurde im Dezember 2019 geschlossen. Der Kaufpreis ist in mehreren Teilbeträgen (erstmalig 2020) - jeweils in Abhängigkeit von der Erfüllung bestimmter Bedingungen - fällig (**schwebendes Geschäft**).

Aus dem Bilanzgewinn soll eine Gewinnausschüttung in Höhe von 4.000.000,00 € vorgenommen werden. Der verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

**Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2019
der
PANDION AG
(PANDION-Gruppe)
Im Mediapark 8
50670 Köln**

1. Konzernprofil

Die PANDION-Gruppe erstellt als Bauträgerunternehmen derzeit an den Standorten Düsseldorf, Köln, München, Berlin und Stuttgart sowie in Bonn und Mainz individuelle Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung, die an Einzelerwerber, private und institutionelle Investoren veräußert werden. Des Weiteren werden an einzelnen Standorten auch Objekte zur gewerblichen Nutzung - ggf. in Ergänzung zur Wohnbebauung - realisiert.

Komplementiert werden die Bauträgertätigkeiten durch eine gruppeneigene Vertriebsgesellschaft und einen Anbieter für die einer Immobilieninvestition nachgelagerten Tätigkeiten, wie Miet- und WEG-Verwaltung sowie sonstige Serviceleistungen. Des Weiteren wird in München ein Boardinghouse betrieben.

Die PANDION-Gruppe hat ihren Hauptsitz in Köln und unterhält Niederlassungen in München, Berlin, Stuttgart, Zossen, Grünwald und Monheim.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen sowie Geschäftsverlauf

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Konjunktur in Deutschland zeigte sich in 2019 mit einem preisbereinigten Wachstum des BIP von 0,6 % weiterhin robust, aber mit einer gegenüber dem Vorjahr 2018 (1,5 %) gesunkenen Wachstumsrate. Die Wirtschaftsleistung ist zwar weiter gewachsen, insgesamt hat das Wachstum aber an Schwung verloren. Quelle des Wachstums war in 2019 der anhaltende Bauboom und der private Konsum, während Kernbereiche der deutschen exportorientierten Industrie (z. B. Auto- und Maschinenbau, Elektro- und Chemieindustrie) in 2019 infolge von Handelsstreitigkeiten und der Unsicherheiten durch den Brexit deutlich an Wachstumskraft verloren haben (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2020).

b) Branchenbezogene Entwicklung

Umso erfreulicher war im Geschäftsjahr 2019 die Entwicklung im Immobiliensektor. Hier haben sich die in den Vorjahren feststellbaren Wachstumstendenzen weiterhin auf hohem Niveau stabilisiert, da Investoren und private Anleger häufig Immobilieninvestitionen den nach wie vor renditeschwachen oder unsicheren Geld- oder Aktienanlagen vorgezogen haben. So legte der Immobilienbereich (Investitionen im Baubereich) gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 15.01.2020). Begünstigt wurde das positive Investitionsklima auch durch die niedrigen Zinsen am Refinanzierungsmarkt. Infolge der starken Nachfrage nach wertbeständigen Immobilieninvestitionen kommt es jedoch zu steigenden Preisen auf der Beschaffungsseite (Grundstücke und Baukosten) und insbesondere auch zu einer Angebotsverknappung bei attraktiven Grundstücken.

Die PANDION-Gruppe gehört seit etlichen Jahren zu den 10 größten deutschen Projektentwickler-Unternehmen (Quelle: bulwiengesa AG, Projektentwicklerstudie 2020).

2.2 Geschäftsverlauf und Lage

Ertragslage im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr hat die PANDION-Gruppe Umsatzerlöse (abzgl. Erlösschmälerungen) in Höhe von insgesamt 126.556 T€ erzielt, nach 136.590 T€ in 2018. Im Wesentlichen entfallen die Umsätze auf die Übergabe des Münchener Projektes Arnulfstraße. Die prognostizierten Umsätze konnten nicht erreicht werden, da verschiedene Projekte (Wallstraße in Berlin und Paul-Gerhardt-Allee 1. BA in München) entgegen den Planungen nicht zum Ende 2019, sondern erst 2020 fertiggestellt werden.

Auf Grund des Ankaufs diverser Projekte in Berlin (Böhmisches Viertel), Düsseldorf (Völklinger Straße) und München (Alexisweg) sowie der weiterhin regen Bautätigkeit stieg die Gesamtleistung 2019 erwartungsgemäß erheblich über die des Vorjahres. Die Gesamtleistung betrug 2019 insgesamt 509.191 T€ (Vorjahr: 296.574 T€).

Wie auch in den Vorjahren wurden 2019 bereits erwirtschaftete Projektmargen im Rahmen von Teilgewinnrealisierungen erfasst, wobei deren Ausmaß die planmäßige Fortführung der Bautätigkeit sowie die erfolgreiche und zügige Vermarktung dokumentiert. Hierdurch wird ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der von der PANDION-Gruppe im Geschäftsjahr erwirtschafteten Leistung vermittelt, die sich auf Grund der langfristigen Fertigung von Bauträgerprojekten, in der Regel über mehrere Bilanzstichtage hinweg, sukzessive akkumuliert. Sicherheitsabschläge und latente Steuern wurden bei der Ermittlung der als gesichert angesehenen Projektmargen berücksichtigt. Die bilanzierte anteilige Projektmarge bei einem Gewerbeprojekt in Berlin ist wesentlicher Bestandteil des Gruppenergebnisses in 2019.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 erzielte die PANDION-Gruppe ein Betriebsergebnis von 42.604 T€ (2018: 54.222 T€). Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses (projektbezogene Finanzierungsaufwendungen) beläuft sich das Ergebnis vor Ertragsteuern auf 21.803 T€ (Vorjahr: 38.769 T€).

Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Das Betriebsergebnis lag unter den Erwartungen. Gründe hierfür sind im Wesentlichen in der durch exogene Umstände verursachten verzögerten Fertigstellung von mehreren Wohnbauprojekten zu sehen. Die Übergaben werden verspätet in 2020 stattfinden. Aber auch gestiegene Baukosten und Vertragsstrafen (Erwerber) führten zu einer Reduzierung des Betriebsergebnisses.

Die Geschäftsentwicklung der PANDION-Gruppe mit einer an ihren Standorten Köln, München, Berlin, Stuttgart, Zossen, Monheim und Grünwald erzielten Umsatzrendite (bezogen auf die Gesamtleistung) von 8,5 % stellt sich 2019 bei den Bauträgermaßnahmen trotzdem - wie im Vorjahr - insgesamt positiv dar.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage

Aus der folgenden Gegenüberstellung der Bilanzzahlen jeweils zum 31. Dezember 2019 und 2018 sind die im Berichtsjahr eingetretenen Veränderungen ersichtlich:

Bilanz	31.12.2019		31.12.2018		Änderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	406	0	384	0	22	
Sachanlagen	82.088	9	78.214	12	3.874	
Finanzanlagen	1.909	0	1.290	0	619	
Vorräte für Grundstücke / unfertige Erzeugnisse abzgl. erhaltene Anzahlungen	770.062	86	529.063	81	240.999	
Forderungen	719	0	3.311	1	-2.592	
Sonstige Vermögensgegenstände	26.866	3	20.148	3	6.718	
Kasse / Bank abzgl. erhaltene Anzahlungen	14.317	2	23.206	4	-8.889	
Aktive RAP	441	0	624	0	-183	
Summe Aktiva	896.808	100	656.240	100	240.568	
Kapital	2.500	0	2.500	0	0	
Gewinnrücklagen	341	0	341	0	0	
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss	96.923	11	85.273	13	11.650	
Ausgleichsposten anderer Gesellschafter	5.641	1	5.164	1	477	
Mezzaninekapital	66.804	7	40.146	6	26.658	
Steuerrückstellungen	7.188	1	13.875	2	-6.687	
Sonstige Rückstellungen	19.033	2	19.372	3	-339	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten abzgl. erhaltene Anzahlungen	652.479	73	448.381	68	204.098	
Verbindlichkeiten aus L. + L.	20.637	2	19.912	3	725	
Sonstige Verbindlichkeiten	8.307	1	4.346	1	3.961	
Passive latente Steuern	16.955	2	16.930	3	25	
Summe Passiva	896.808	100	656.240	100	240.568	

Das Vermögen der PANDION-Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr um 240.568 T€ gestiegen.

Das die Vermögenslage des Konzerns prägende Vorratsvermögen ist im Hinblick auf die im Geschäftsjahr erfolgten Zukäufe neuer Projekte - Böhmisches Viertel in Berlin, Alexisweg in München und Völklinger Straße in Düsseldorf - sowie die Fortführung bereits laufender Projekte auf 770.062 T€ gewachsen (Vorjahr: 529.063 T€) - jeweils unter Berücksichtigung der offen abgesetzten erhaltenen Erwerberanzahlungen. Bei den Immobilienprojekten der PANDION-Gruppe handelt es sich im Wesentlichen um solche, die in sogenannten wertstabilen A-Städten (Kategorisierung des Immobilienmarktes lt. bulwiengesa AG) entwickelt werden.

Die Vermögenslage konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr des Weiteren durch eine gesicherte Finanzierung verfestigt werden.

Finanzlage und Liquidität

Der Finanzbedarf laufender bzw. neuer Projekte wird durch Kreditinstitute, institutionelle und private Kreditgeber (Mezzaninekapital) sowie den herausgegebenen Schuldscheindarlehen in Höhe von zwischenzeitlich nominal 84.000 T€ sichergestellt. Die vorhandenen Bankguthaben (Erwerberanzahlungen) unterliegen überwiegend als Sicherungsinstrumente für die Projektfinanzierungen regelmäßig bis zur Fertigstellung der Projekte Verfügungsbeschränkungen. Des Weiteren werden aus der Vertriebsleistung Liquiditätszuflüsse zur Deckung des Finanzbedarfs generiert.

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um kurz- bis mittelfristige Projektfinanzierungen mit einer Laufzeit von i. d. R. bis zu 3 Jahren. Die Bankverbindlichkeiten belaufen sich auf 780.720 T€ inkl. der in 2018 herausgegebenen und in 2019 aufgestockten, projektunabhängigen Schuldscheindarlehen von 84.000 T€ mit einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren (nach Absetzung der durch Anzahlungen gedeckten Projektfinanzierungen: 652.479 T€). Das Mezzaninekapital valutiert mit 66.804 T€.

Die Eigenkapitalquote (inkl. Mezzaninekapital) der PANDION-Gruppe beträgt 19,1 % nach 20,4 % im Vorjahr bei einer von 656.240 T€ im Vorjahr auf 896.808 T€ im Geschäftsjahr erhöhten Bilanzsumme.

Die Veränderungen in den Zahlungsströmen im Vergleich zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

Konzern-Kapitalflussrechnung	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
1 Konzernjahresergebnis	18.144	29.271	-11.127
2 + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.156	1.419	737
3 - Abnahme der Rückstellungen (inkl. passive latente Steuern)	-314	1.090	-1.404
4 - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-245.854	-96.069	-149.785
5 + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der erhaltenen Anzahlungen - soweit nicht offen von den Vorräten abgesetzt - sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.191	1.796	2.395
6 +/- Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	293	7.827	-7.534
7 + Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	46	-46
8 + Zinsaufwendungen / Zinserträge	20.801	15.406	5.395
9 + Ertragsteueraufwand	3.659	9.498	-5.839
10 -/+ Ertragsteuerzahlungen	-8.938	-13.262	4.324
11 = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-205.862	-42.978	-162.884
12 - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.965	-79.428	72.463
13 - übernommene Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	0	-46	46
14 + erhaltene Zinsen	2.964	888	2.076
15 = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-4.001	-78.586	74.585
16 + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz)Krediten	204.098	131.828	72.270
17 + Einzahlungen aus der Aufnahme von Mezzaninekapital	26.658	12.786	13.872
18 - gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-6.000	-4.000	-2.000
19 - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen fremder Gesellschafter	-17	-8.908	8.891
20 - gezahlte Zinsen	-23.765	-16.294	-7.471
21 = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	200.974	115.412	85.562
22 zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 11, 15 und 21)	-8.889	-6.152	-2.737
23 + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23.206	29.358	-6.152
24 = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 22 und 23)	14.317	23.206	-8.889

Die durch den Erwerb weiterer Grundstücke sowie der Bautätigkeit bedingte Erhöhung des Vorratsvermögens ist vollumfänglich durch die Mittelbereitstellung der Finanzierungspartner gedeckt. Auch unter Berücksichtigung von Dividenden ermittelt sich ein Finanzmittelfonds Ende 2019 von 14.317 T€.

Die Liquidität der PANDION-Gruppe war stets gesichert.

Ertragslage

Die Ertragslage und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind aus der nachfolgenden Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 ersichtlich:

Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	126.556	25	136.590	46	-10.034	-7
Bestandsveränderungen	382.635	75	159.984	54	222.651	139
Gesamtleistung	509.191	100	296.574	100	212.617	72
Materialaufwand	-441.626	-87	-215.500	-73	-226.126	105
Rohertrag	67.565	13	81.074	27	-13.509	-17
Sonstige Erträge	6.339	1	2.770	1	3.569	129
Personalaufwand	-14.450	-3	-11.155	-4	-3.295	30
Abschreibungen	-2.156	0	-1.419	0	-737	52
sonstige Aufwendungen	-14.694	-3	-17.048	-6	2.354	-14
Betriebsergebnis	42.604	8	54.222	18	-11.618	-21
sonstige Zinserträge	2.964	1	887	0	2.077	234
Zinsaufwendungen	-23.765	-5	-16.294	-5	-7.471	46
Erträge aus Beteiligungen	0	0	-46	0	46	-100
Finanzergebnis	-20.801	-4	-15.453	-5	-5.348	35
Ergebnis vor Ertragsteuern	21.803	4	38.769	13	-16.966	-44
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.659	-1	-9.498	-3	5.839	-61
Jahresüberschuss	18.144	4	29.271	10	-11.127	-38

Die Gesamtleistung der PANDION-Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr bei leicht reduzierten Umsatzerlösen (-7,3 %) um 212.617 T€ auf 509.191 T€ erhöht (+71,7 %). Dies resultiert im Wesentlichen aus den Zukäufen von neuen Projekten, der Fortführung laufender Projekte und der Bilanzierung von bereits erwirtschafteten Projektmargen, was insgesamt zu einer Erhöhung der Bestandsveränderung im Vergleich zum Vorjahr um 139,2 % auf 382.635 T€ führte.

Auf Grund entsprechend gestiegener Aufwendungen für Grundstücke, Planungs- und Bauleistungen hat sich die Rohertragsmarge für 2019 auf 13,3 % gegenüber 2018 mit 27,3 % reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.569 T€ auf 6.339 T€ erhöht, was im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für zwischenzeitlich abgerechnete Baukosten und Umsatzsteuererstattungen aus der Abwicklung des § 13b UStG-Sachverhalten resultiert.

Der Personalaufwand ist infolge der expansionsbedingten Aufstockung der Belegschaft gegenüber 2018 um 29,5 % auf 14.450 T€ angestiegen. Infolge der erhöhten Gesamtleistung hat sich die Personalaufwandsquote jedoch von 3,8 % auf 2,8 % reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 13,8 % von 17.048 T€ auf 14.694 T€ (2,8 %).

Das Finanzergebnis (-20.801 T€ gegenüber -15.453 T€ für 2018) reduzierte sich hauptsächlich auf Grund des projektbezogenen erhöhten Finanzierungsbedarfs infolge des weiterhin starken Wachstums der PANDION-Gruppe.

Auf Grund im Geschäftsjahr noch nicht realisierbarer Umsatzerlöse aus der Übergabe von Projekten hat sich das Ergebnis vor Steuern als Ziel- und Steuerungsgröße für den Konzernernfolg gegenüber dem Vorjahr von 38.769 T€ (13,0 %) auf 21.803 T€ (4,4 %) vermindert.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben den vorab genannten finanziellen Leistungsindikatoren sind bei der PANDION-Gruppe auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren von hoher Bedeutung, die sich wiederum in der insgesamt positiven Entwicklung des Konzerns niederschlagen. Insbesondere bietet sie ihren Mitarbeitern zum einen ein interessantes und spannendes Arbeitsgebiet mit vielfältigen anspruchsvollen Tätigkeiten und zum anderen ein attraktives Arbeitsumfeld und eine leistungsadäquate Gehaltsstruktur.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risiken

Management der Risiken und Chancen

Das interne Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie der Erstellung der Jahresabschlüsse. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung, die Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen.

Einzelrisiken und Chancen

Auf Grund positiver Investitionsrahmenbedingungen kommt es auch im Immobilienmarkt zu einem erhöhten Konkurrenzgefüge. Zudem betreten nun auch immer mehr branchenfremde Investoren den Projektentwicklermarkt, um Grundstücke frühzeitig anzukaufen und Projekte selbst zu realisieren und nicht wie bisher eine fertiggestellte Immobilie inkl. Grundstück zu erwerben. Die erhöhte Nachfrage nach Grundstücken führt zu einem „Verkäufermarkt“, der die Einstandspreise für attraktive Grundstücke in die Höhe schnellen lässt. Einige Wettbewerber greifen infolgedessen auch auf Grundstücke zurück, die außerhalb der A- und B-Lagen von Städten liegen.

Als Folge aus der erhöhten Anzahl von Grundstücksankäufen inner- und außerhalb von attraktiven städtischen Lagen kommt es im Rahmen der Bautätigkeit ebenfalls zu einer erhöhten Konkurrenz in Bezug auf die Auftraggeberseite. Bei einer gleichbleibenden Anzahl an Bauunternehmen sind Baukostensteigerungen und eine Auslastung der vorhandenen Kapazitäten zu erwarten. Da dieser Trend bereits frühzeitig innerhalb der PANDION-Gruppe erkannt wurde, wurden neue Prozesse zur Projektabwicklung in Einzelvergaben geschaffen. Die PANDION-Gruppe ist demnach im Bau nicht zwangsläufig auf Generalunternehmer angewiesen und kann bei nicht optimalen Marktsituationen auch auf eine Bauabwicklung in Einzelvergaben zurückgreifen.

Risiken im Hinblick auf Finanzinstrumente (Forderungen) ergeben sich für die PANDION-Gruppe nur in unwesentlichem Umfang, da für die verkauften Einheiten nach den Regelungen der MaBV bereits während der Bauphase entsprechend dem Baufortschritt Anzahlungen auf den Kaufpreis angefordert werden, so dass bei Fertigstellung bzw. Übergabe an die Erwerber die Kaufpreise regelmäßig bereits vollständig vereinnahmt worden sind. Es besteht insofern nur ein geringes Ausfallrisiko.

Eine derzeit nicht abzusehende Steigerung der Zinsen würde zwar im ersten Schritt die Refinanzierungsbedingungen zu Ungunsten von Investoren verändern, aber auch auf der anderen Seite den Konkurrenzdruck auf die Grundstücke reduzieren.

Corona-Krise

Durch die seit ca. Februar 2020 in Europa aufgetretene Corona-Pandemie und die dadurch ausgelöste Verunsicherung potenzieller Erwerber (u. a. Sorge um den Arbeitsplatz und die Finanzierung von Immobilieninvestitionen), haben sich die Verkaufsumsätze im Eigentumswohnungssektor signifikant reduziert. Bereits weit fortgeschrittene Kaufaktivitäten wurden zeitweise ausgesetzt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage in diesem Bereich nach Beendigung der verhängten Einschränkungen wieder - ggf. auf geringerem Niveau - normalisieren wird.

Im gewerblichen Bereich ist ebenfalls eine deutliche Abkühlung zu verzeichnen. Dies betrifft im Wesentlichen den ohnehin konjunkturabhängigen Büromietmarkt, da hier derzeit die weitere Entwicklung der Nachfrage nach solchen Objekten nicht beurteilt werden kann. Bereits geführte konkrete Verhandlungen mit zwei potenziellen - nicht von der Pandemie betroffenen - Mietern (Gewerbeprojekt in München) werden unvermindert fortgesetzt, wohingegen derzeit an anderen Standorten entsprechende Aktivitäten ruhend gestellt sind.

Die Bau- und Planungstätigkeiten laufen derzeit trotz der Pandemiebeschränkungen im Wesentlichen unverändert weiter.

Die Liquidität der PANDION-Gruppe ist derzeit durch die Corona-Krise nicht gefährdet; dies sollte auch bei einem längeren Anhalten der Krise der Fall sein. Die Projekte sind zum Berichtszeitpunkt durchfinanziert.

Auf Grund des hohen Projektbestandes, der die Weiterführung des Geschäftsbetriebes auf längere Sicht garantiert, sind derzeit keine Neuankäufe geplant bzw. notwendig.

Rechtstreitigkeiten und risikobehaftete Sachverhalte

Im Geschäftsjahr wurden Schadensersatzansprüche von Erwerbern bzw. Wohnungseigentümergemeinschaften bei ehemaligen Projekten gerichtlich angemeldet bzw. bereits laufende gerichtliche Verfahren fortgesetzt. Des Weiteren wurden einzelne Rechtstreitigkeiten mit den beteiligten Unternehmern gerichtlich aufgenommen bzw. fortgesetzt.

Erwartete Ansprüche und Risiken wurden auf Grundlage anwaltlicher Beurteilungen im Konzernabschluss - unter Berücksichtigung bestehender Gegenansprüche und Rückgriffsrechte auf vorleistende Unternehmer - angesetzt, wenngleich der Ausgang der einzelnen Verfahren derzeit nicht abschließend beurteilt werden kann. Für bei der PANDION-Gruppe nach dem derzeitigen Stand verbleibende Risiken wurden ausreichend Rückstellungen gebildet.

PANDION hat auf Grund von Mängelbeseitigungsansprüchen bei Projekten Klage gegen vorleistende Unternehmer erhoben.

Prognosebericht

Zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie verweisen wir auf unsere diesbezüglichen Ausführungen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf der Annahme, dass die weitere Verbreitung des Corona-Virus nachhaltig eingedämmt werden kann und infolge die Beschränkungen im gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben in absehbarer Zeit deutlich gelockert bzw. aufgehoben werden können. Eine Verlangsamung des Wachstums der Unternehmensgruppe durch die Corona-Pandemie ist allerdings nicht auszuschließen.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeimmobilien blicken wir optimistisch in die Zukunft und prognostizieren auch für das nächste Jahr einen erfolgreichen Geschäftsverlauf. Der vorhandene Grundstücksbestand sowie die in Bau befindlichen Bauträgerprojekte bilden ein solides Fundament für zukünftige Geschäftsjahre.

Die PANDION-Gruppe behält den eingeschlagenen Wachstumspfad bei. Der Ausbau der Gewerbe-Sparte der PANDION-Gruppe hat und wird den eingeschlagenen Wachstumskurs weiterhin fördern. Auch die Neugründung der Stuttgarter Niederlassung leistet einen Betrag zum Wachstum. Zum Berichtszeitpunkt waren bereits mehrere Wohn- und Gewerbeprojekte angekauft. Steigende wirtschaftliche Kennzahlen, Umsatz, Gesamtleistung und Ergebnis sind für das Geschäftsjahr 2020 geplant. Der Mitarbeiterstamm wird entsprechend wachsen.

Geplant ist für das Geschäftsjahr 2020 ein Umsatzvolumen von ca. 350.000 T€. Die PANDION-Gruppe rechnet mit einer Gesamtleistung für das Geschäftsjahr 2020 deutlich über dem Niveau der Gesamtleistung 2019. Die Konzernführung erwartet für das Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zu 2019 ein deutlich gesteigertes Ergebnis vor Steuern.

Wie in den Vorjahren kann festgestellt werden, dass der in der Vergangenheit eingeschlagene Wachstumskurs erfolgreich von der PANDION-Gruppe umgesetzt worden ist. Neben dem Einwerben von weiterem Mezzaninekapital und der Ausgabe einer Unternehmensanleihe werden die verstärkten Vertriebs- und Bauaktivitäten an allen PANDION-Standorten die positive wirtschaftliche Lage der PANDION-Gruppe nachhaltig absichern.

Weitere Grundstücksakquisitionen sind auf Grund der Corona-Krise derzeit zurückgestellt.

Köln, den 02.06.2020

PANDION AG

gez. Reinhold Knodel
- Vorstand -

Datum der Billigung: 24.06.2020

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PANDION AG, Köln

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PANDION AG, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften - bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Entwicklung des Konzerneigenkapitals - für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der PANDION AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zu Grunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zu Grunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Bonn, den 2. Juni 2020

Bacher & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Josef Schulte
Wirtschaftsprüfer

gez. Rainer Zimmermann
Wirtschaftsprüfer