

Lagebericht

für das

Geschäftsjahr 2009

der

DEIKON GmbH

Düsseldorf

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Überblick über die Gesellschaft

Im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung der Boetzelen Real Estate AG am 07.08.2009 wurde seitens der Aktionäre einstimmig die Umwandlung der Gesellschaft in eine GmbH gemäß §§ 190 ff. UmwG und die Änderung der Firma in „DEIKON GmbH“ beschlossen. Der Formwechsel wurde am 08.10.2009 durch Eintragung in das Handelsregister wirksam und verändert die Identität der Gesellschaft nicht. Sämtliche Rechte und Pflichten gegenüber Dritten setzen sich unverändert fort.

Die DEIKON GmbH (nachfolgend auch Gesellschaft genannt) ist eine Immobiliengesellschaft, die sich auf den Erwerb, die Vermietung und die Bewirtschaftung von Einzelhandelsimmobilien, vornehmlich von Fachmärkten und Fachmarktzentren mit Ankermietern aus dem deutschen Lebensmittelbereich, spezialisiert hat.

Die hauptsächlich in den Jahren 2005 bis Anfang 2009 erworbenen Objekte hat die Gesellschaft neben erstrangigen Bankdarlehen mit Mitteln der in den Jahren 2005 und 2006 emittierten Anleihen in Höhe von insgesamt EUR 70,0 Mio. finanziert. Hierbei handelt es sich um festverzinsliche Anleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren, die über nachrangige Grundschulden besichert sind. Im Rahmen der Anleiheemissionen hat sich die Gesellschaft strenge Investitionskriterien auferlegt, nach deren Maßgabe die Investitionen der vergangenen Jahre getätigt wurden. So investierte die Gesellschaft ausschließlich in Objekte, für die der Mietvertrag mit namhaften Ankermietern eine Mietlaufzeit von mindestens zehn Jahre aufweist.

1.2. Gesamtwirtschaftliche Situation

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes hat die deutsche Wirtschaft 2009 den stärksten Einbruch der Nachkriegszeit erlitten. Das Bruttoinlandsprodukt schrumpfte preisbereinigt um 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr. 2008 lag das Wachstum noch bei 1,3 %, 2007 sogar bei 2,5 %. Der wirtschaftliche Einbruch fand hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt. Im Jahresverlauf 2009 zeichnete sich eine leichte Stabilisierung der Wirtschaftsentwicklung auf niedrigem Niveau ab.

Der Grund für den schweren Rückgang der Wirtschaftsleistung lag vorrangig im Einbruch der Exporte und der Ausrüstungsinvestitionen. So sanken die Exporte preisbereinigt um 14,7% und die Ausrüstungsinvestitionen gingen um 20,0% zurück.

Lediglich vom Konsum gingen in 2009 leichte positive Impulse aus. Die durch die sogenannte Abwrackprämie geförderten Käufe von Kraftfahrzeugen im Jahr 2009 haben einen wesentlichen Beitrag zur Binnennachfrage in Deutschland geleistet. Insgesamt nahmen die privaten Konsumausgaben in 2009 leicht um 0,4% gegenüber 2008 zu. Ohne die Käufe von Kraftfahrzeugen hätte sich jedoch der private Konsum nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,5% vermindert. Bei den staatlichen Konsumausgaben war gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 2,7% zu verzeichnen.

Die Staatsverschuldung stieg im Krisenjahr 2009 aufgrund der Hilfen für die Wirtschaft deutlich. Das Finanzierungsdefizit erhöhte sich auf EUR 79,3 Mrd. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen errechnet sich daraus eine Defizitquote von 3,3%. Nach ausgeglichenem Haushalt im Jahr 2008 wurde damit der im Maastricht-Vertrag genannte Referenzwert von 3% des BIP erstmals seit 2005 wieder überschritten.

1.3. Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland

Die Verwerfungen an den globalen Finanzmärkten, die sich nunmehr seit fast zwei Jahren lähmend auf die Immobilienwirtschaft weltweit auswirken, klingen am gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland langsam ab. Im Jahr 2009 wurden in Deutschland insgesamt EUR 10,45 Mrd. in gewerbliche Immobilien und Entwicklungsgrundstücke mit künftig gewerblicher Nutzung investiert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang des Investitionsvolumens um gut 47 %. Mit EUR 5,1 Mrd. wurde knapp die Hälfte des Volumens in Büroimmobilien investiert. Nach wie vor sorgt jedoch eine abwartende Haltung potenzieller Immobilieninvestoren, gepaart mit einer gewissen Unsicherheit bezüglich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sowie den weiterhin restriktiven (Re-) Finanzierungsbedingungen, für eine im Vergleich zu den beiden Boomjahren 2006 und 2007 verhaltene Investmenttätigkeit.

Laut dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CB Richard Ellis (CBRE) wurden im Jahr 2009 in Deutschland Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von EUR 3,47 Mrd. umgesetzt. Das Transaktionsvolumen reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr analog zum Gesamtmarkt um 43 %. Der Rückgang wird in erster Linie auf die erschwerten Finanzierungsbedingungen und der damit einhergehenden Verringerung potenzieller Käufergruppen zurückgeführt. Die Transaktionen von großflächigen Einzelhandelsimmobilien dominierten das Investmentvolumen 2009. Shopping-Center hatten mit 33 % den größten Anteil.

1.4. Marktumfeld

Die DEIKON GmbH ist, bis auf ein Objekt, ausschließlich auf dem westdeutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien tätig. Das wirtschaftliche Umfeld in diesem Markt bestimmt, ob und zu welchen Konditionen die Gesellschaft weiterhin Einzelhandelsimmobilien erwerben, vermieten, entwickeln oder veräußern kann.

Nachfrageseite

Die veränderten Rahmenbedingungen auf den Finanz- und Immobilienmärkten haben sich auch auf das Marktumfeld für Einzelhandelsimmobilien ausgewirkt.

Auf der Käuferseite standen ab Mitte 2009 im Wesentlichen eigenkapitalstarke institutionelle Investoren, wie beispielsweise Versicherer, Pensionsfonds, offene Immobilienfonds oder Spezialfonds und vermögende Privatinvestoren bzw. Family Offices.

Die Anzahl der Vermietung von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland stieg im Jahr 2009 ungeachtet der wirtschaftlichen Turbulenzen und trotz schwieriger Rahmenbedingungen weiter an. Gerade nationale und etablierte internationale Einzelhändler setzen ihre Expansionsstrategie stringent um und suchen weiterhin attraktive Standorte in Deutschland.

Absoluter Gewinner des Vermietungsjahres 2009 bei Einzelhandelsimmobilien in Deutschland waren die Lebensmittelhändler. Das Segment der Super- und Verbrauchermärkte stieg im Jahr 2009 auf 8%. Der kleinflächige Supermarkt spielte dabei kaum eine Rolle, die eindeutige Mehrzahl der Geschäfte in diesem Segment wurde als Verbrauchermarkt mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 2.200 Quadratmeter vermietet und eröffnet.

Angebotsseite

Auf Verkäuferseite dominierten 2009 traditionell wieder die Projektentwickler das Marktgeschehen. Sie verkauften Einzelhandelsimmobilien im Wert von über EUR 1 Mrd., so dass ein Anteil von 30 % auf diese Verkäufergruppe entfiel. Im Unterschied zu den Vorjahren traten 2009 Einzelhandelsunternehmen auf der Verkäuferseite nicht wesentlich in Erscheinung. Das niedrige Preisniveau widersprach der Veräußerung von zum Teil betriebsnotwendigen Immobilien im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Strategie zur Beschaffung liquider Mittel für potenzielle Expansionsbestrebungen und führte so lediglich zu Transaktionserlösen in Höhe von EUR 274 Mio.

Die Marktpreise für freistehende Supermärkte und Discounter bleiben bei dem 11,5- bis 12,0-fachen der Nettokaltmieten (für Restlaufzeiten der Hauptmietverträge von 10 Jahren und mehr) mit immer noch sehr niedrigen Transaktionsvolumina.

Auf Grund der derzeitigen Marktverwerfungen, der nach wie vor schwierigen Finanzierungsbedingungen sowie neuen städtebaulichen Richtlinien in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel (Gesetz zur Landesentwicklung Landesentwicklungsprogramm – LEPRO), geht die Gesellschaft davon aus, dass auf der Angebotsseite vor allem auf Seiten der Projektentwickler, die eine bedeutende Stellung, was die Erschließung neuer Standorte anbetrifft, einnehmen, die Realisierung neuer Projekte deutlich zurückgehen wird.

Daraus ist zu schließen, dass das Angebot von Neustandorten auf absehbare Zeit deutlich niedriger ausfallen wird als in den letzten Jahren. Die Gesellschaft geht davon aus, dass auf Grund der weiterhin hohen Nachfrage des Einzelhandels nach Fachmärkten und Fachmarktzentren auch weiterhin stabile Mieten und nahezu ein Vollvermietungsstand erreicht werden kann.

1.5. Unternehmensstrategie

Vor dem Hintergrund der sich massiv verschlechternden Rahmenbedingungen hat die Gesellschaft bereits im Jahr 2008 begonnen, die Unternehmensstrategie an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Im Zuge der Neuausrichtung der Gesellschaft zu einem reinen Bestandshalter wurden die operativen Strukturen und die Personalstruktur den veränderten Bedingungen angepasst. Zum 31.12.2009 verfügte die Gesellschaft inklusive Geschäftsführung über 9 Mitarbeiter (Vorjahr: 10 Mitarbeiter).

Die DEIKON GmbH konzentriert sich daher auf die Verwaltung des Eigenbestands, um den Erhalt und die Fortführung der Gesellschaft zu sichern und die gehaltenen Immobilien möglicherweise in einem verbesserten Marktumfeld strukturiert zu veräußern.

Zur Eigenbestandsverwaltung gehört die Optimierung des eigenen Immobilienbestands, die Neuvermietung der gehaltenen Objekte bzw. der Abschluss von Anschlussmietverträgen und die Umsetzung neuer Konzepte in Abstimmung mit Mietern (z.B. die Einrichtung von Verkaufsstellen für Backwaren in Supermärkten).

Alle Maßnahmen haben als Ziel, die Liquidität und den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern. Höchste Priorität hat daher, die Gesellschaft nachhaltig so aufzustellen, dass die Liquiditätsunterdeckung nach Zinszahlungen und Tilgung minimiert wird.

Die Basis für die Nachhaltigkeit ist aus unserer Sicht durch die in den letzten Jahren verfolgte Investitionspolitik der Gesellschaft gelegt worden. Heute zeigt sich, dass der verfolgte Investitionsansatz richtig war. Der Abschluss langfristiger Mietverträge mit Ankermietern aus dem deutschen Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass wir keine wesentlichen Mietausfälle oder Leerstände zu verzeichnen haben.

Die Geschäftsführung erwartet auch für die Zukunft für die im Bestand der DEIKON GmbH befindlichen Fachmärkte und Fachmarktzentren keine nennenswerten Mietausfälle oder einen steigenden Leerstand.

Ein Verkauf von Immobilien ist derzeit nicht geplant. Mittel- bis langfristig ist allerdings beabsichtigt, das Portfolio in einem verbesserten Marktumfeld zu veräußern und so die bis dahin voraussichtlich entstandenen stillen Reserven zu realisieren.

1.6. Geschäftsverlauf

Aufgrund der in 2008 vorgenommenen Anpassungen der Unternehmensstrategie an das sich verschlechternde branchenwirtschaftliche Umfeld hat die DEIKON GmbH in 2009 keine neuen Kaufverträge zwecks Erweiterung des Immobilienportfolios abgeschlossen.

Das Immobilienportfolio hat sich im Geschäftsjahr 2009 somit lediglich noch um zwei bereits im Vorjahr kontrahierte Objekte von 88 auf 90 Objekte erweitert. Bei den hinzugekommenen Immobilien handelt es sich um Fachmarktzentren in Schleswig und in Gelsenkirchen. Die Unternehmensstrategie sieht vor, dass damit der Aufbau des Immobilienportfolios zunächst abgeschlossen ist.

Begründet durch den kontinuierlichen Portfolioaufbau im vorangegangenen Geschäftsjahr sowie durch den Zugang von zwei weiteren Objekten in 2009 konnten die Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 um rund 23% von EUR 14,21 Mio. auf EUR 17,45 Mio. gesteigert werden.

Bedingt durch diese Entwicklung sowie durch die konsequente Fortsetzung der Geschäftskonsolidierung (vergleiche hierzu die Ausführungen zur Entwicklung der Ertragslage unter 2.1) reduzierte sich der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr um rund 60% von EUR 18,70 Mio. auf EUR 7,61 Mio.

Das Bundeszentralamt für Steuern hat der Gesellschaft am 30. Juni 2009 mitgeteilt, dass die Voraussetzungen nach § 2 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 1 1. Halbsatz REIT-Gesetz (REITG) zum 31.12.2008 nicht mehr erfüllt waren. Dies führt dazu, dass der Vor-REIT Status der Boetzelen Real Estate AG (jetzt DEIKON GmbH) gemäß § 2 Satz 4 REITG mit Wirkung zum 31.12.2008 entfällt.

Der Verlust des Vor-REIT Status ist aus Sicht der Geschäftsführung im derzeitigen Marktumfeld und auf Grund der angepassten Unternehmensstrategie mit keinen Nachteilen für die Gesellschaft verbunden. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass eine Börsenplatzierung als Bedingung für den Erhalt des Voll-REIT-Status bis spätestens 2010 vor dem Hintergrund der derzeitigen Marktbedingungen als kaum realisierbar einzuschätzen ist.

Da die Gesellschaft nur in einem sehr geringen Umfang Immobilien mit dem für einen Vor-REIT verbundenen Steuervorteil auf Verkäuferseite erworben hat, sind hierdurch - wenn überhaupt- nur geringe Schadensersatzforderungen zu begründen. Insgesamt hat die DEIKON GmbH für eventuelle Schadensersatzpflichten aus dem Verlust des Vor-REIT Status Rückstellungen in Höhe von EUR 0,07 Mio. zum 31.12.2009 gebildet.

In 2009 wurde zwischen der Boetzelen Real Estate AG (jetzt DEIKON GmbH) und ihren Aktionären sowie Altaktionären eine Vergleichsvereinbarung geschlossen. Im Rahmen dieser Vereinbarung sind sich die Parteien einig, dass die Boetzelen Real Estate AG in eine GmbH umgewandelt werden soll (siehe hierzu auch Ausführungen unter 1.1.). Vor diesem Hintergrund wurde hinsichtlich möglicherweise seitens der Boetzelen Real Estate AG (jetzt DEIKON GmbH) gegenüber ihren Altaktionären bestehenden Ansprüche im Zusammenhang mit einer sog. verdeckten Sacheinlage bei der am 25.03.2007 beschlossenen Kapitalerhöhung eine Vereinbarung getroffen. Im Mai 2007 hat die Boetzelen Real Estate AG (jetzt DEIKON GmbH) von der Boetzelen AG & Co. KG für EUR 2,5 Mio. Hypothekenanleihen zurückgekauft. Dieser Sachverhalt wurde aufgrund der sachlichen und zeitlichen Nähe zu einer in 2007 erfolgten Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 14,9 Mio. als verdeckte Sacheinlage bewertet. Daraus ergab sich, dass die Einlage

in Höhe von EUR 14,9 Mio. ohne Rücksicht auf bereits erbrachte Leistungen noch einmal voll einzuzahlen war.

Die Parteien sind sich einig, dass die Rechtsfolgen einer bewirkten verdeckten Sacheinlage nach Wirksamwerden des Formwechsels nach den Vorschriften des GmbHG zu beurteilen sind. Danach ist der Wert des gewährten Sacheinlagegegenstands auf die Einlageschuld anzurechnen und es ist lediglich die Wertdifferenz zwischen dem seinerzeitigen Verkehrswert der zurückgekauften Anleihen und dem Einlagebetrag seitens der Altaktionäre auszugleichen. Im Rahmen der Vergleichsvereinbarung erkennen die Altaktionäre daher mit Wirksamwerden des Formwechsels die genannten Ansprüche an und verpflichten sich einen Betrag von EUR 0,03 Mio. zu leisten.

Hieraus ergibt sich, dass die zum 31.12.2008 in Höhe von EUR 14,9 Mio. bilanzierten eingeforderten noch ausstehenden Einlagen im Geschäftsjahr 2009 gegen eine in gleicher Höhe zum 31.12.2008 korrespondierend bestehende Verbindlichkeit aufgerechnet werden. Des Weiteren wurden die zum 31.12.2008 unter den sonstigen Vermögensgegenständen bilanzierten zurückgekauften Anleihen in Höhe von EUR 2,5 Mio. in die Wertpapiere des Anlagevermögens umgegliedert.

Darüber hinaus wurden mit der Vergleichsvereinbarung folgende Sachverhalte abschließend geregelt:

- Bestätigung der Beendigung des Mietvertrags zwischen der Boetzelen Real Estate AG und der Boetzelen Vermögensmanagement GmbH & Co. KG zum 25.01.2009 über die Räume Kaiserswerther Straße 109, Düsseldorf, mit der Maßgabe, dass keine Ansprüche mehr aus dem Mietvertrag bestehen;
- die Boetzelen AG & Co. KG erkennt an, dass der von ihr mit der Boetzelen Real Estate AG geschlossene Vertrag über die Einlage in die Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 0,6 Mio. vom 12.02.2007, die Verrechnungsvereinbarung vom 28.02.2007 sowie der Vertrag über einen Forderungsverzicht in Höhe von EUR 0,3 Mio. vom 13.04.2007 wirksam sind und diesbezüglich keine Änderungs-, Ergänzungs- oder Nebenabreden bestehen und/oder bestanden haben. Die Wirksamkeit dieser Forderungsverzichte war zwischenzeitlich seitens der Boetzelen AG & Co. KG in Abrede gestellt.

Des Weiteren wurden mit der Vergleichsvereinbarung offene Ansprüche aus dem Kaufvertrag über die sog. SRM-Datenbank abschließend geregelt.

Ursprünglich hatten die Parteien einen Kaufpreis in Höhe von EUR 4,6 Mio. vereinbart. Eine erste Rate in Höhe von EUR 2,3 Mio. war bereits gezahlt. Der Anspruch auf den Restkaufpreis in Höhe von EUR 2,3 Mio. war Gegenstand mehrerer Vereinbarungen, deren Wirksamkeit zwischen den Parteien und den Gesellschaftern / Aktionären der Boetzelen Real Estate AG (jetzt DEIKON GmbH) streitig war.

In diesem Zusammenhang wird in der Vergleichsvereinbarung zwischen den Parteien folgendes vereinbart:

- Die Boetzelen AG & Co. KG verzichtete auf etwaige weitere Ansprüche auf den noch nicht gezahlten Kaufpreis in Höhe von EUR 2,3 Mio. Umgekehrt verzichtete die Gesellschaft auf Rückforderungsansprüche in Bezug auf den bereits gezahlten Betrag in Höhe von EUR 2,3 Mio.
- Darüber hinaus erließ die Gesellschaft im Gegenzug sämtliche etwaige Ansprüche auf Rückzahlung von (etwaig) überhöhten Provisionen in Höhe von EUR 1,9 Mio. sowie Ansprüche auf Ausgleich des bei der DEIKON GmbH für die Boetzelen AG & Co. KG geführten Verrechnungskonto in Höhe von EUR 0,1 Mio.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2009 stark auf den Geschäftsverlauf der DEIKON GmbH ausgewirkt hat. Die Finanz- und Kapitalmarktkrise machte sich dabei für die DEIKON GmbH weniger bei der Generierung von Umsatzerlösen, sondern vielmehr bei der Sicherstellung der Finanzierung der Gesellschaft erheblich bemerkbar.

Die Mieter- und Portfoliostruktur gewährleistete trotz des schwierigen Marktumfeldes im Geschäftsjahr stabile Mieteinnahmen und damit sichere Umsatzerlöse, die im Vergleich zum Vorjahr durch die Übernahme von zwei weiteren Objekten noch gesteigert werden konnten. Nennenswerte Mietausfälle sind nicht eingetreten.

Durch die frühzeitig eingeleiteten Kostensenkungen und strukturellen Veränderungen konnten die Personalaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen deutlich reduziert werden, was in 2009 zu einer deutlichen Kostenentlastung und damit zu einer Verringerung des Jahresfehlbetrages führte.

Durch die Finanz- und Kapitalmarktkrise ist jedoch eine Kreditverknappung eingetreten, mit der Folge eines starken Nachfrageeinbruchs nach Einzelhandelsimmobilien. Dies führte zu geringeren Marktwerten der entsprechenden Immobilien.

Des Weiteren führte die Kreditverknappung auf den Finanzmärkten bei der DEIKON GmbH zu erheblichen Problemen bei der Anschlussfinanzierung eines ausgelaufenen Darlehensvertrags bei der Corealcredit Bank AG (vgl. hierzu ausführlich die entsprechenden Ausführungen unter 2.3. zur Finanzlage der Gesellschaft, unter 4. zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag sowie unter 5. zur Risikoberichterstattung).

2. Ertragslage, Vermögens- und Finanzlage

2.1. Ertragslage

Jahresergebnis 2009 – weiterhin negativ

Die DEIKON GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2009 einen Rohertrag von EUR 18,12 Mio. (Vorjahr EUR 15,82 Mio.). Zum 31.12.2009 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 7,61 Mio. (Vorjahr EUR 18,7 Mio.).

Umsatzerlöse aus der Vermietung von Anlageimmobilien steigen

Auf Grund des weiteren Anstiegs des Immobilienvermögens der Gesellschaft in 2009 sowie der kontinuierlichen Erweiterung des Immobilienportfolios im vorangegangenen Geschäftsjahr, sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Anlageimmobilien im Geschäftsjahr 2009 von EUR 14,21 Mio. im Vorjahr auf EUR 17,45 Mio. im Berichtsjahr gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von rund 23%. Die Umsatzerlöse resultieren ausschließlich aus der Vermietung der Bestandsimmobilien.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen in 2009 EUR 1,73 Mio. (i.V. EUR 2,23 Mio.) und resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung einer Einzelwertberichtigung in Höhe von EUR 0,99 Mio. sowie aus Erträgen aus der unter 1.6. dargestellten Vergleichsvereinbarung in Höhe von EUR 0,46 Mio.

Der Materialaufwand hat sich in 2009 von EUR 0,81 Mio. im Geschäftsjahr 2008 auf EUR 1,06 Mio. aufgrund des Umsatzanstiegs erhöht.

Deutliche Reduzierung der betrieblichen Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2009 wurde die von der Gesellschaft in 2008 eingeleitete Geschäftskonsolidierung weiter konsequent fortgesetzt. Des Weiteren konnten Kosteneinsparungen durch den Formwechsel in eine GmbH beispielsweise durch Einsparungen aufgrund des Wegfalls der Aufsichtsratsvergütungen oder bei Versicherungen erreicht werden.

Der Personalaufwand hat sich in 2009 infolgedessen gegenüber 2008 um EUR 0,5 Mio. auf EUR 1,0 Mio. reduziert. Diese Entwicklung liegt in weiteren Konsolidierungsmaßnahmen im Personalbereich begründet.

Die Abschreibungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 10,61 Mio. auf EUR 6,4 Mio. um rund 40% reduziert. Bedingt ist diese Verminderung dadurch, dass im vorangegangenen Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von EUR 4,6 Mio. vorgenommen wurden. In 2009 ergab sich hingegen bei einem Objekt des Immobilienportfolios Bedarf für eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 0,13 Mio.

Weiterhin haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 4,66 Mio. im Vorjahr auf EUR 1,69 Mio. in 2009 deutlich reduziert. Die Reduzierung resultiert im We-

sentlichen aus gesunkenen Rechts- und Beratungskosten und dem Wegfall der Kosten aus der Rückabwicklung von Kaufverträgen, sowie geringeren Fahrzeugkosten. Des Weiteren sind mit der Verlegung des Verwaltungssitzes der Gesellschaft von Düsseldorf nach Köln, die im Januar 2009 erfolgte, erhebliche und nachhaltige Kosteneinsparungen verbunden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Geschäftsjahr 2009 im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen: Rechts- und Beratungskosten EUR 0,66 Mio. (i.V. EUR 0,88 Mio.), Finanzierungskosten EUR 0,50 Mio. (i.V. EUR 1,2 Mio.); Raumkosten EUR 0,03 Mio. (i.V. EUR 0,19 Mio.); KFZ-Kosten EUR 0,08 Mio. (i.V. EUR 0,13 Mio.); Einzelwertberichtigungen EUR 0,04 Mio. (i.V. EUR 1,01 Mio.).

Die Finanzierungskosten resultieren im Wesentlichen aus Bearbeitungsgebühren der Banken im Rahmen der Kreditfinanzierung der Immobilien.

Die Verminderung der Einzelwertberichtigungen ist auf einen Sondereffekt aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr zurückzuführen, da eine Forderungen gegenüber der Boetzelen AG & Co. KG um EUR 0,99 Mio. einzelwertberichtigt wurde.

Höhere Zinsaufwendungen als 2008

Bedingt durch die weitere Ausweitung der Bankenfinanzierung sind die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr von EUR 11,73 Mio. um EUR 2,36 Mio. auf EUR 14,09 Mio. gestiegen.

Die Zinserträge haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 1,37 Mio. auf EUR 0,09 Mio. verringert. Der Rückgang resultiert aus dem Rückgang des Kassenbestands und damit einem Rückgang der Tages- und Termingeldeinlagen.

Durch den im Jahr 2008 abgeschlossenen Zinssatzswaps mit der Corealcredit Bank AG zur Absicherung des langfristigen Zinsniveaus ist in 2009 eine negative Wertänderung für Derivate in Höhe von EUR 2,26 Mio. (Vorjahr EUR 4,99 Mio.) unter der Position „Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens“ zu verbuchen gewesen. Der Zinssatzwap läuft über einen Betrag in Höhe von EUR 75,0 Mio. Dabei ist die Gesellschaft zu einer Zinszahlung in Höhe von 4,42 % p.a. und die Corealcredit Bank AG zur Zahlung eines Zinses in Höhe des 1-Monats-Euribor verpflichtet. Das Geschäft hat eine Laufzeit bis November 2015. Da die Kreditlaufzeit und die Kredithöhe nicht kongruent zum abgeschlossenen Zinssatzwap sind, ist die Bildung einer Bewertungseinheit insoweit nicht möglich und der Zinsswap war zum aktuellen Marktwert auf Basis des zum 31.12.2009 erneut gefallenem Zinsniveaus zu bewerten.

2.3. Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der DEIKON GmbH hat sich zum 31.12.2009 von EUR 264,71 Mio. im Vorjahr auf EUR 243,46 Mio. verringert.

Weiterer Anstieg des Anlagevermögens

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich aufgrund der planmäßigen Abschreibung auf eine Anlegerdatenbank von EUR 0,94 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 0,62 Mio. zum 31.12.2009 reduziert.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Immobilienbestand der Gesellschaft von 88 Objekte auf 90 Objekte zum 31.12.2009 erhöht. Das Immobilienvermögen hat sich entsprechend unter Berücksichtigung der plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen von EUR 213,57 Mio. in 2008 auf EUR 220,45 Mio. in 2009 erhöht.

Die geleisteten Anzahlungen haben sich aufgrund des Abschlusses des Portfolioaufbaus auf EUR 0,09 Mio. verringert (i.V. EUR 1,77 Mio.) und entfallen auf den jeweiligen zweiten Bauabschnitt von zwei Objekten.

Mit den gesonderten Verschmelzungsverträgen vom 26.08.2009 wurden die Boetzelen Anlagen GmbH und die Boetzelen Vermietung GmbH rückwirkend zum Ablauf des 31.12.2008 auf die Boetzelen Real Estate AG (jetzt DEIKON GmbH) verschmolzen. Daher werden zum 31.12.2009 keine Anteile an verbundenen Unternehmen mehr bilanziert (i.V. EUR 4,53 Mio.).

Aufgrund der Verschmelzung der Boetzelen Anlagen GmbH mit der Boetzelen Real Estate AG (jetzt DEIKON GmbH) werden zum 31.12.2009 technische Anlagen und Maschinen in Höhe von EUR 4,44 Mio. bilanziert (i.V. EUR 0,00).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden wiederum in geringem Umfang eigene Anleihen zurückgekauft. Die Wertpapiere des Anlagevermögens betragen zum 31.12.2009 EUR 4,23 Mio. (i.V. EUR 1,57 Mio.). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Umbuchung von Hypothekenanleihen aus der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von EUR 2,50 Mio. Weitere Erläuterungen zu diesem Sachverhalt sind unter Punkt 1.6. innerhalb des Lageberichts dargestellt.

Eine Weiterplatzierung der zurückgekauften Hypothekenanleihen ist von der Gesellschaft nicht geplant. Der Rückkauf erfolgte zu einem Kurs, der die Rückzahlungsverpflichtung der Hypothekenanleihen nicht übersteigt. Insofern sind die zurückgekauften Hypothekenanleihen als Bewertungseinheit zu den passivierten Hypothekenanleihen in Höhe von EUR 70,0 Mio. zu betrachten. Die eigenen Anleihen sind damit zum Rückkaufswert und nicht zum niedrigeren Kurswert bilanziert.

Eingeforderte noch ausstehende Einlagen werden zum 31.12.2009 nicht mehr bilanziert (i.V. EUR 14,9 Mio.). Eine ausführliche Darstellung dieser Entwicklung erfolgt unter Punkt 1.6. innerhalb dieses Lageberichts.

Die Verminderung der sonstigen Vermögensgegenstände von EUR 10,98 Mio. im Vorjahr auf EUR 7,66 Mio. zum 31.12.2009 ist insbesondere durch die oben beschriebene Umgliederung zurückgekaufter Hypothekenanleihen in die Position „Wertpapiere des Anlagevermögens“ bedingt.

Die liquiden Mittel betragen zum 31.12.2009 EUR 4,61 Mio. und haben sich damit gegenüber dem Vorjahr von EUR 13,36 Mio. um EUR 8,75 Mio. um rund 65% deutlich re-

duziert. Dies ist vor allem durch den im Rahmen des Kaufs der Objekte in Schleswig und Gelsenkirchen erfolgten Mittelabfluss begründet.

Das gezeichnete Kapital der DEIKON GmbH hat sich in 2009 nicht verändert und beträge nach wie vor EUR 38,00 Mio. Unter Berücksichtigung einer Kapitalrücklage von EUR 1,58 Mio. (i.V. EUR 1,58 Mio.), eines Verlustvortrags von EUR 28,7 Mio. (i.V. EUR 9,84 Mio.) und eines Jahresfehlbetrags in Höhle von EUR 7,61 Mio. (i.V. EUR 18,7 Mio.) ergibt sich zum 31. Dezember 2009 ein bilanzielles Eigenkapital der DEIKON GmbH in Höhle von EUR 3,27 Mio. (i.V. EUR 11,04 Mio.). Das Eigenkapital ist damit nahezu aufgebraucht.

Die Eigenkapitalquote der DEIKON GmbH beträgt zum 31.12.2009 bezogen auf die Bilanzsumme rund 1,3% (i.V. rund 4,2%) und bezogen auf das Immobilienvermögen rund 1,5% (i.V. rund 5,2%).

Aufgrund der Erweiterung des Immobilienportfolios um zwei weitere Objekte haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vorjahr leicht auf EUR 159,89 Mio. (i.V. EUR 158,12 Mio.) erhohlt. Ferner wurden die drei emittierten Hypothekendarlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien als nachrangige Mittel eingesetzt. Wie auch im Vorjahr wurden in 2009 keine weiteren Darlehen emittiert. Die Darlehensverbindlichkeiten belaufen sich damit auf EUR 70,0 Mio. (i.V. EUR 70,0 Mio.). Die Finanzierungsverbindlichkeiten betragen damit insgesamt zum Stichtag EUR 229,89 Mio. (i.V. EUR 228,12 Mio.)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 0,62 Mio. auf EUR 0,35 Mio. verringert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf EUR 1,73 Mio. (i.V. EUR 1,73 Mio.) und beinhalten in Höhle von EUR 1,28 Mio. (i.V. EUR 1,28 Mio.) noch zu leistende Zinszahlungen auf die Darlehen.

Finanzlage

Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten

Durch den Anstieg des Anlagevermögens haben sich auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhohlt. Geschäftsstrategie ist es, die erworbenen Immobilien mit erstrangigen Hypothekendarlehen in Höhle von 70% - 80% der Erwerbskosten zu finanzieren. Ferner wurden die drei emittierten Hypothekendarlehen zur Finanzierung der erworbenen Immobilien als nachrangige Mittel eingesetzt. Die Gesellschaft hat 2009 keine weiteren Darlehen emittiert. Damit werden zum 31.12.2009 wie im Vorjahr Darlehensverbindlichkeiten über insgesamt EUR 70,0 Mio. ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2009 EUR 159,89 Mio. (Vorjahr EUR 158,12 Mio.)

a) Hypothekenanleihen

Die Gesellschaft hat in den Jahren 2005 (Anleihe I) und 2006 (Anleihe II und III) insgesamt drei Hypothekenanleihen über insgesamt EUR 70,0 Mio. emittiert. Alle drei Anleihen sind an der Börse zugelassen und notieren im geregelten Markt. Die Anleihen haben eine Laufzeit von jeweils 10 Jahren und sind endfällig. Der Zinssatz beträgt jeweils 6 % p.a. Die Anleihegelder wurden für die nachrangige Finanzierung der bilanzierten Objekte eingesetzt. Ferner hat die Gesellschaft Anleihen in Höhe von nominal EUR 4,406 Mio. zurückgekauft.

Der Kurs der Anleihen ist zu Jahresbeginn auf Grund einer Ad-hoc-Mitteilung nach § 15 WPHG am 08.01.2009 stark gefallen, konnte sich aber im Laufe des Geschäftsjahres stabilisieren.

Zum Stichtag lag der Kurs für die Anleihe I bei 72,50%, für die Anleihe II bei 70,00% und für die Anleihe III bei 75,00%.

b) Bankdarlehen

Die erstrangige Kreditfinanzierung über deutsche Geschäftsbanken hat sich 2009 durch den Erwerb von zwei weiteren Objekten gering ausgeweitet. Neben langfristigen Finanzierungen mit einer Festzinsvereinbarung über 10 Jahre (Stadtsparkasse Düsseldorf, Eurohypo AG und Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG) sowie einer Inanspruchnahme einer Kreditlinie über ca. EUR 69 Mio. bei der BerlinHyp mit einer Laufzeit von sieben Jahren hat die Gesellschaft darüber eine Kreditlinie von der CorealCredit Bank AG in Höhe von EUR 51 Mio. erhalten. Diese Linie wurde in 2009 ebenfalls für die Finanzierung der in 2009 getätigten Investitionen in Anspruch genommen.

Zum 31.12.2009 stellt sich die Bankenfinanzierung der DEIKON GmbH wie folgt dar.

Stadtsparkasse Düsseldorf

Insgesamt sieben Objekte wurden in den Jahren 2006 und 2007 langfristig von der Stadtsparkasse Düsseldorf finanziert. Die ursprüngliche Darlehenssumme belief sich bei Auszahlung auf nominal EUR 12,0 Mio. Die Laufzeit der einzelnen Darlehen beträgt 10 Jahre. Der Festzinssatz beträgt zwischen 4,60% und 5,28%. Die Darlehen werden annuitätisch mit einer anfänglichen Rate zwischen 2% und 3% getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2009 betrug EUR 10,99 Mio. Alle Darlehen der Stadtsparkasse Düsseldorf sind besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

EUROHYPO

Über die EUROHYPO wurden in den Jahren 2006 bis 2007 insgesamt fünf Objekte langfristig mit einer jeweiligen Vertragslaufzeit von 10 Jahren finanziert. Die Darlehenssumme belief sich bei Auszahlung auf nominal EUR 8,51 Mio. Der Festzinssatz beträgt zwischen 4,83% und 5,49%. Die Darlehen werden annuitätisch mit einer anfänglichen Rate von 2% getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2009 betrug EUR 6,46 Mio. Alle

Darlehen der EUROHYPO sind besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

BerlinHyp

Insgesamt 17 Objekte wurden zwischen 2005 und 2007 in einer ersten Tranche mit einem Darlehen der BerlinHyp finanziert. Die Darlehenssumme belief sich bei Auszahlung auf nominal EUR 28,44 Mio. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2015. Der Festzinssatz beträgt zwischen 4,26% und 5,60%. Das Darlehen wird annuitätisch mit einer anfänglichen Rate von 3% getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2009 betrug EUR 25,69 Mio. Das Darlehen der BerlinHyp ist besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

BerlinHyp (Tranche 2)

Im Jahr 2006 wurde der Gesellschaft eine weitere Ankaufslinie von der BerlinHyp über EUR 75,0 Mio. zur Verfügung gestellt. Die Linie war befristet bis zum 31.03.2008. Zum 01.04.2008 wurde mit der BerlinHyp ein langfristiger Darlehensvertrag über ein Nominalbetrag von EUR 69,35 Mio. für die Finanzierung von insgesamt 35 Objekten abgeschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren (bis 31.03.2015) mit einem Festzinssatz von 4,07% der mit einem 7-Jahreszinssatzswap abgesichert ist und einer Marge von 1,00%. Das Darlehen wird annuitätisch mit einer anfänglichen Rate von 2% getilgt. Der Darlehensstand zum 31.12.2009 betrug EUR 66,83 Mio. Das Darlehen der BerlinHyp ist besichert mit erstrangigen Grundschulden auf die finanzierten Objekte.

Corealcredit Bank AG

Im September 2007 hat die Gesellschaft eine Kreditlinie über EUR 128,00 Mio. von der Corealcredit Bank AG für den Ankauf von Objekten zur Verfügung gestellt bekommen. Die Linie war befristet bis zum 16.11.2008. Auf Grund der umfangreichen Rückabwicklungen von kontrahierten Objekten hat die Gesellschaft mit Vertrag vom 02.12.2008 zusammen mit der Corealcredit Bank AG den Darlehensbetrag auf EUR 51,0 Mio. reduziert. Dieser neue Darlehensvertrag hatte zunächst eine Laufzeit bis zum 30.06.2009 und wurde mit Darlehensvertrag vom 29.06.2009/01.07.2009 bis zum 30.09.2009 verlängert.

Der Darlehensbetrag ist mit dem 1-Monats-Euribor zzgl. einer Marge in Höhe von 2,00 Prozentpunkten zu verzinsen. Die Tilgungsrate beträgt 2,5 %. Mit dem Darlehen wurden per 31.12.2009 26 Objekte finanziert. Die Inanspruchnahme betrug zum 31.12.2009 EUR 49,40 Mio. Die Ansprüche aus dem Darlehen sind besichert mit erstrangigen Grundschulden auf den finanzierten Objekten.

Das vorgenannte Darlehen lief zum 30.09.2009 aus. Ab dem 01.10.2009 bis zum 31.12.2009 duldet die Corealcredit Bank AG die Fortführung des Darlehens zu vorgenannten Konditionen.

Ab dem 01.01.2010 forderte die Corealcredit Bank AG das fällige Darlehen nicht zurück, berechnete jedoch den gesetzlichen Verzugszins (5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz).

Mit Darlehensvertrag vom 23.11.2010 konnte die Gesellschaft einen neuen Darlehensvertrag mit einer Laufzeit bis zum 30.12.2011 über einen Betrag von EUR 44,0 Mio. schließen (siehe hierzu ausführlich Gliederungspunkt 4.).

Zur Absicherung des Zinsniveaus hatte die Gesellschaft bereits am 14.08.2008 mit der Corealcredit Bank AG einen Zinsswap abgeschlossen. Der Swap hat ein Volumen in Höhe von EUR 75,0 Mio. und eine Laufzeit bis zum 30.11.2015, geht mithin in Umfang und Laufzeit über das Darlehen hinaus.

Aufgrund des Zinsswaps geschäfts ist die DEIKON GmbH verpflichtet, eine Zinszahlung in Höhe von EUR 4,42 % p.a. zu erbringen, während die Corealcredit Bank AG eine Zinszahlung in Höhe des 1-Monats-Euribor schuldet.

Aufgrund des reduzierten Darlehensvertrages von EUR 51,0 Mio. wird ein Teilbetrag des Zinsswaps in Höhe von EUR 24,0 Mio. nicht unmittelbar zur langfristigen Zinsabsicherung benötigt. Aufgrund des zwischenzeitlich deutlich gefallen Zinsniveaus hat die Gesellschaft monatlich insoweit den Differenzbetrag zwischen dem 1-Monats-Euribor und dem Swapzinssatz in Höhe von 4,42 % zu zahlen. Aus der Marktbewertung des Zinsswaps zum 31.12.2009 sind insoweit Rückstellungen für drohende Verluste in Höhe von EUR 7,2 Mio. (i.V. EUR 5,0 Mio.) gebildet worden.

Liquidität

Die Liquidität der Gesellschaft hat sich im Rahmen der Investitionen in 2009 weiter von EUR 13,36 Mio. zum 31.12.2008 auf EUR 4,61 Mio. zum 31.12.2009 verringert. Davon ist ein Betrag von EUR 4,323 Mio. an die Corealcredit Bank AG zur Absicherung von Kredit- und Zinssicherungsgeschäften verpfändet.

Die Abnahme der liquiden Mittel resultiert fast ausschließlich aus dem zu erbringenden Eigenkapitalanteil für die Finanzierung der in 2009 übergegangenen Objekte. Bei der Liquiditätsbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft insgesamt Anzahlungen in Höhe von EUR 6,30 Mio. zurückgefordert hat, die mit Bankbürgschaften besichert sind. Der Betrag ist unter der Position „sonstigen Forderungen“ ausgewiesen (vgl. hierzu Punkt 4 a).

Zudem waren auf Treuhandkonten zum 31.12.2009 insgesamt EUR 0,51 Mio (i.V. EUR 0,60 Mio.) verbucht.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2009 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

2. 4 Abschließende Betrachtung zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Bedingt durch den weiteren Portfolioausbau in 2009 haben sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Anlageimmobilien nochmals erhöht. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 7,61 Mio. um mehr als das Doppelte verbessert ist aber noch immer deutlich negativ. Der Verlust resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf das Immobilienanlagevermögen (EUR 6,39 Mio.), der Marktwertkorrektur für langfristige Zinsabsicherungen (EUR 2,26 Mio.) sowie aus Zinsaufwendungen im Rahmen der Objektfinanzierung mittels Fremdkapital (EUR 14,09 Mio.).

Die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Situation ist weiterhin angespannt. Vor diesem Hintergrund sieht die Geschäftsführung die bereits in 2008 eingeleiteten und in 2009 stringent weiter umgesetzten Kostensenkungsmaßnahmen und angepasste Unternehmensstrategie zur nachhaltigen Verbesserung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage als weiterhin richtige Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen an.

3. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

a) Vergleich mit der Sparkasse Bremen

Wie bereits bei der Darstellung der Liquiditätssituation der Gesellschaft unter Punkt 2.3 erwähnt, macht die Gesellschaft Ansprüche gegen die Sparkasse Bremen aus einer Bürgschaft für Rückforderungsansprüche für geleistete Anzahlungen in Höhe von EUR 6,3 Mio. geltend. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Forderung in voller Höhe besteht und in voller Höhe einbringlich sein wird.

Das Landgericht Düsseldorf hat der Klage der Gesellschaft in voller Höhe stattgegeben. Gegen das Urteil hat die Sparkasse Bremen Berufung eingelegt, die zurzeit vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf rechtsanhängig ist. Die Sparkasse Bremen hat des Weiteren eine Sicherheitsleistung erbracht, so dass – ohne Weiteres - eine vorläufige Vollstreckung aus dem Urteil des Landgerichts Düsseldorf nicht möglich ist.

Um benötigte Liquidität zu erhalten, hat die Gesellschaft mit der Sparkasse Bremen am 01.04.10/08.04.10/09.04.10 eine Vereinbarung geschlossen. Danach verpflichtete sich die Sparkasse Bremen einen Teilbetrag in Höhe von EUR 5,26 Mio. an die Gesellschaft zu zahlen. Die Zahlung ist mittlerweile erfolgt.

Wegen des Restbetrages in Höhe von EUR 1,04 Mio. vereinbarten die Parteien, dass zunächst versucht werden sollte, im Zusammenwirken mit dem Verkäufer des Objekts dieses anderweitig zu einem hinreichenden Preis zu veräußern. Sollte eine solche Veräußerung gelingen, wird die Restzahlung unbedingt fällig. Sollte dies nicht der Fall sein, wird der Rechtsstreit fortgeführt werden. Zur Zeit ruht in dem vorgenannten Rechtsstreit vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf aufgrund eines gemeinsamen Antrags der Parteien das Verfahren.

b) Verhandlungen mit Fondsiniciator

Seit 2009 befand sich die DEIKON GmbH in aussichtsreichen Verhandlungen mit einem namhaften Fondsiniciator über ein umfangreiches Fondsprojekt.

Am 28.06.2010 sagte der Kooperationspartner das Projekt kurzfristig ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Fondsiniciator keine hinreichende Aussicht sah, die Geschäftsanteile an dem geschlossenen Immobilienfonds am Markt zu platzieren.

Aufgrund dieser Tatsache ging die Geschäftsführung davon aus, dass keine positive Fortführungsprognose besteht und die Gesellschaft überschuldet sei. Vor dem Hintergrund erarbeitete die Gesellschaft ein Restrukturierungskonzept, um die Insolvenzreife kurzfristig zu beseitigen. Nach entsprechender sachverständi-

ger Prüfung ging die Gesellschaft davon aus, dass auf der Grundlage der aktuellen Ertrags- und Finanzplanung und auf der Grundlage des aktuellen Restrukturierungskonzepts eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür bestehe, dass die DEIKON GmbH im laufenden und folgenden Geschäftsjahr (2010 und 2011) zahlungsfähig bleibt. Die Geschäftsführung nahm – und nimmt - daher eine positive Fortbestehensprognose an mit der Folge, dass aktuell keine Insolvenzantragspflicht besteht.

Wesentlicher Inhalt des Restrukturierungskonzeptes - und Prämisse für die Annahme einer positiven Fortführungsprognose - sind gravierende Einschnitte in die Anleiheforderungen (ISIN DE000A0EPM07, DE000A0JQAG2, DE000A0KAHL9) sowie in deren Verzinsung. Insbesondere soll – in einem ersten Schritt – der Zinssatz für alle drei Anleihen für die Zeit zwischen dem 1.7.2010 und dem 30.6.2013 (pro rata temporis) von 6,0 % p.a. auf 1,0 % p.a. herabgesetzt werden. Vom 1.7.2013 bis zum Fälligkeitstermin der Teilschuldverschreibungen ist wiederum eine erneute jährliche Verzinsung mit 6% p.a. (pro rata temporis) vorgesehen. Eine solche Reduktion des Zinssatzes setzt einen Beschluss der Gläubigerversammlung nach Maßgabe des Gesetzes betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen vom 4. Dezember 1899 in der derzeit geltenden Fassung voraus.

Zu diesem Zweck fanden am 13.09.2010, 14.09.2010 und 15.09.2010 Versammlungen der Anleihegläubiger der drei Hypotheken-Anleihen statt.

Die Gläubigerversammlungen haben jeweils den Beschlussvorschlägen der Gesellschaft – mit Modifikationen – zugestimmt. Die Beschlüsse wurden allerdings wegen des fehlenden Quorums (50 % der im Umlauf befindlichen Teilschuldverschreibungen) nicht rechtskräftig.

Vor diesem Hintergrund wurde – auf der Grundlage eines entsprechenden Beschlusses der Gläubigerversammlung – durch die Geschäftsführung zu einer zweiten Gläubigerversammlung eingeladen. Diese Gläubigerversammlungen fanden am 27.10.2010, 28.10.2010 sowie 02.11.2010 statt und die entsprechenden rechtskräftigen Beschlüsse hinsichtlich der Reduktion des Zinssatzes wurden gefasst.

c) Vereinbarungen mit der Corealcredit Bank AG / Stillhalteerklärungen von Banken

Im Rahmen der Restrukturierung der Gesellschaft konnte diese mit der Corealcredit Bank AG eine Vereinbarung schließen, durch die das Kreditverhältnis auf eine neue Grundlage gestellt wurde.

Die Corealcredit Bank AG und die Gesellschaft schlossen am 23.11.2010 einen Darlehensvertrag über einen Betrag in Höhe von EUR 44,0 Mio., der eine Laufzeit bis zum 30.12.2011 aufweist und eine Verzinsung des ausgegebenen Darlehens in Höhe des 1 Monats-Euribor zzgl. einer Marge in Höhe von 2,00 Prozentpunkten p.a. vorsieht.

Parallel dazu haben die übrigen finanzierenden Banken (Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Eurohypo AG und Stadtsparkasse Düsseldorf) Wohlverhaltserklärungen abgegeben. Sie haben sich insbesondere verpflichtet vorerst, d.h. bis zum 31.12.2010, auf eine Ausübung von Kündigungsrechten zu verzichten.

d) Personalien

Mit Gesellschafterbeschluss vom 12.02.2010 wurde Herr Thomas Henke mit sofortiger Wirkung zum weiteren Geschäftsführer der DEIKON GmbH bestellt.

4. Risikobericht, Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten sowie Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem

Risikobericht, Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten, Risikomanagementsystem

Als Zielsetzung der Unternehmenspolitik gilt das Bestreben Sicherung von Vermögenswerten, nachhaltiges Wachstum und die Steigerung des Unternehmenswertes. Chancen und Risiken werden sorgfältig gegeneinander abgewogen und Risiken möglichst minimiert.

Jede Investition in ein Unternehmen enthält wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Risiken des Unternehmens sind abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg.

Die DEIKON GmbH verfügt über ein aktives Risikomanagementsystem, worunter die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den identifizierten Risiken zu fassen sind. Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem wird dabei als der Teil des Risikomanagementsystems definiert, der Risiken umfasst, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken kann, und daher im Rechnungslegungsprozess zu berücksichtigen ist.

Marktrisiken

Die allgemeinen Marktrisiken haben sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Die Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung, Refinanzierungsbedingungen und Handelbarkeit von Immobilien haben sich erhöht. Daraus resultiert, dass der Immobilienmarkt und Investitionen in Immobilien insgesamt risikoreicher geworden sind.

Die Immobilien der Gesellschaft können wie der gesamte Immobilienmarkt starken Marktpreisschwankungen unterliegen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien der Gesellschaft nur mit einem Verlust verkauft werden können.

Sollten sich die Refinanzierungsbedingungen weiterhin verschlechtern, könnte dies die Vermarktungsfähigkeit der Immobilien erschweren. Da die Gesellschaft über ein diversifiziertes Portfolio mit langfristigen Mietverträgen verfügt, sind die Marktrisiken deutlich reduziert. Zum einen sind i.d.R. alle Mietverträge der Gesellschaft indexiert, so dass ein Inflationsschutz gegeben ist. Zudem wirken sich negative wirtschaftliche Entwicklungen in den Objekten der Gesellschaft deutlich geringer aus, da der Lebensmitteleinzelhandel deutlich weniger schwankungsanfällig ist als andere Konsumbereiche des Einzelhandels. Die Gesellschaft erwartet daher selbst bei einer deutlichen wirtschaftlichen Abschwächung nicht einen Anstieg des Leerstands, wesentliche Mietausfälle oder höhere Mietpreisschwankungen.

Risiken bei der Aufnahme von Fremdkapital

Die Gesellschaft hat zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts umfangreiche Fremdkapitalmittel eingesetzt. Die Gesellschaft hat Fremdmittel aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Es be-

steht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nicht rechtzeitig, nicht in dem geplanten Umfang oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Risiken aus der Finanzierungsstruktur und Zinssicherungsgeschäften

Die Gesellschaft finanziert die erworbenen Immobilien zu einem erheblichen Teil mit Fremdkapital. Das langfristige Zinsänderungsrisiko wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie durch Zinssatzswaps weitestgehend reduziert. Auf Grund der Finanzierungsstruktur kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer ausbleibenden Anschlussprolongation bei kurzfristigen Kreditlinien nicht nur die Refinanzierung ausfallen kann, sondern auch durch die langfristige Zinsabsicherung durch Zinssatzswaps ein erheblicher Verlust durch den vorzeitigen Verkauf der Zinssatzswaps zum Marktzinsniveau eintreten kann. Ferner besteht das Risiko auch bei einer vorzeitigen Tilgung von Darlehen vor Laufzeitende der korrespondierenden Zinssatzswaps.

Altlasten und andere Gebäuderisiken

Die Gesellschaft trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sind, und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder durch private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die Gesellschaft rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die Gesellschaft begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie bei dem Erwerb von Immobilien ihre Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt.

Bestandsgefährdende Risiken

Es bestehen verschiedene Risiken, die den Fortbestand und die Existenz der Gesellschaft beeinträchtigen könnten.

1. Fortführungsprognose

Wie beschrieben, nimmt die Geschäftsführung aufgrund einer Sachverständigenprüfung an, dass eine positive Fortbestehensprognose besteht.

Diese Fortbestehensprognose hängt von verschiedenen Prämissen ab, deren Eintritt derzeit als überwiegend wahrscheinlich angesehen wird. Sollte sich herausstellen, dass eine oder mehrere der nachstehenden Prämissen nicht zutreffen und/oder diese nicht mehr als überwiegend wahrscheinlich erscheinen, könnte die positive Fortbestehensprognose entfallen. In diesem Falle ist aufgrund der Überschuldung der Gesellschaft damit zu rechnen, dass die Gesellschaft möglicherweise insolvenzantragspflichtig wird.

Zu den Prämissen zählen die Fortführung des Darlehens bei der Corealcredit Bank AG sowie bei den weiteren finanzierenden Kreditinstituten bis zum 31.12.2011 und die Nutzung der seitens der Gesellschaft zugunsten der Corealcredit Bank AG gestellten Barsicherheiten zur teilweisen Rückführung des Darlehens der Corealcredit Bank AG.

Weiter setzt die positive Fortbestehensprognose unverändert voraus, dass der Zinssatz für die von der DEIKON GmbH ausgegebenen Hypothekenanleihen von 6,0 % p.a. auf 1,0 % p.a. für die Zeit vom 1.7.2010 bis zum 30.06.2013 (pro rata temporis) herabgesetzt wird. Dieser Zinsänderung wurde in den Gläubigerversammlungen am 27.10.2010, 28.10.2010 sowie am 02.11.2010 rechtswirksam zugestimmt.

Weiter ist eine Herabsetzung des Nennwerts der von der DEIKON GmbH ausgegebenen Hypothekenanleihen auf 40 % im Jahr 2011 Prämisse der Fortbestehensprognose. Der Zinssatz würde in diesem Zusammenhang auf 3,5 % p.a. erhöht.

Die Geschäftsführung prüft laufend, ob die vorgenannten Prämissen bestehen bzw. ob deren Eintreten überwiegend wahrscheinlich ist. Die Einschätzung wird stets an die aktuelle Entwicklung angepasst. Es ist daher keineswegs ausgeschlossen, dass die Geschäftsführung davon ausgeht, dass die positive Fortbestehensprognose nicht mehr besteht und deshalb kurzfristig ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft erforderlich ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Gläubigerversammlungen einer oder mehrerer der von der DEIKON GmbH ausgegebenen Hypothekenanleihen eine Herabsetzung des Nennwertes der Hypothekenanleihen (wie oben dargestellt) ablehnen. In diesem Fall wäre mit hoher Wahrscheinlichkeit ein unverzüglicher Insolvenzantrag unausweichlich.

2. Risiken aus der Kündigung von Hypothekenanleihen

Eine Reihe von Gläubigern der von der DEIKON GmbH ausgegebenen Hypothekenanleihen hat die Kündigung ihrer Anleihen erklärt. Die DEIKON GmbH geht nach rechtlicher Prüfung davon aus, dass die Kündigungen unwirksam sind und deshalb die Anleihen nicht fällig sind. Sollte sich herausstellen, dass die Kündigungen – entgegen vorstehender Annahme – wirksam sind und/oder dies, zum Beispiel aufgrund des Verlaufs etwaiger Rechtsstreitigkeiten, überwiegend wahrscheinlich erscheint, könnte die DEIKON GmbH zahlungsunfähig i.S.v. § 17 Abs. 1 InsO werden. In diesem Fall ist nicht auszuschließen, dass nachfolgend es erforderlich wird, einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu stellen.

3. Risiken aus dem Zinssicherungsgeschäft mit der Corealcredit Bank AG

Weiter hat die Entwicklung des Zinssicherungsgeschäfts mit der Corealcredit Bank AG wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Dabei würde sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verbessern, wenn der 1-Monats-Euribor steigt. Würde der 1-Monats-Euribor (weiter) sinken, könnte sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nochmals, unter Umständen deutlich, verschlechtern. Dies könnte sowohl

zu Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft führen als auch eine bestehende Überschuldung vertiefen.

Die Geschäftsführung prüft laufend, ob die vorgenannten Prämissen bestehen bzw. ob deren Eintreten überwiegend wahrscheinlich ist. Naturgemäß wird die Einschätzung laufend an die aktuelle Entwicklung angepasst. Es ist daher keineswegs ausgeschlossen, dass die Geschäftsführung davon ausgeht, dass die positive Fortbestehensprognose nicht mehr besteht und deshalb kurzfristig ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft erforderlich ist.

Grundzüge des internen Kontrollsystems bezüglich des Rechnungslegungsprozesses

Das interne Kontrollsystem allgemein sowie das interne Kontrollsystem speziell auf den Rechnungslegungsprozess bezogen sind gesetzlich nicht definiert. Zum Verständnis lehnen wir uns daher an die Definition des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf, zum (rechnungslegungsbezogenen) internen Kontrollsystem an. Unter einem internen Kontrollsystem werden danach die vom Management im Unternehmen eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen verstanden, die auf die organisatorische Umsetzung der Entscheidungen des Managements gerichtet sind. Die hierdurch verfolgten Ziele bestehen

- in der Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit
- in der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung sowie
- in der Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt in der DEIKON GmbH durch IT-gestützte Sicherungsmaßnahmen (Zugriffsbeschränkungen) sowie durch eine möglichst weitgehende Implementierung des 4-Augen-Prinzips vor dem Hintergrund der Unternehmensgröße.

5. Prognose- und Chancenbericht / Ausblick

Die weltweite Wirtschafts- und Kapitalmarktkrise hat sich im ersten Halbjahr 2010 deutlich abgeschwächt. Auf dem Immobilienmarkt besteht jedoch nach wie vor Verunsicherung, wenngleich der Markt sich ebenfalls belebt. Klassischerweise zeichnet sich ein wirtschaftlicher Aufschwung erst mit zeitlicher Distanz auf dem Immobilienmarkt ab.

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland eröffnet der DEIKON GmbH auch Chancen, ungeachtet der weiterhin angespannten konjunkturellen Lage. Nach wie vor sind die Marktbewertungen von Immobilien gemessen an den zu erzielenden Mieterträgen in der Bundesrepublik attraktiv, insbesondere im Vergleich zum europäischen Ausland. Da die Zentralbanken weltweit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine stark expansive Geldpolitik betrieben haben, werden ansteigende Inflationsraten zunehmend wahrscheinlicher. Dies könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Einzelhandelsimmobilien erwartet werden können.

Im noch immer schwierigen Marktumfeld und bei den aktuellen Mietvertragslaufzeiten der Ankermieter des DEIKON Portfolios gehen wir im Augenblick von einem Zeitwert des Immobilienportfolios in Höhe von ca. 197 Mio. EUR aus. Diesen Zeitwert hat die Gesellschaft für die aktuellen Planungen zu Grunde legt. Dabei gehen wir aber von keiner dauerhaften Wertminderung aus, denn gerade vor dem Hintergrund der anspruchsvollen Wirtschaft gibt es einige Anzeichen, dass sich die deutschen Immobilienmärkte, insbesondere auch die Einzelhandelsimmobilienmärkte, auf dem Weg zurück in die Normalität bewegen.

Ausländische Investoren zeigen bereits wieder verstärktes Interesse, am deutschen Markt zu investieren. Problematisch bleibt jedoch das Gestalten einer zweckentsprechenden Finanzierung.

Um die Attraktivität der von der DEIKON GmbH gehaltenen Immobilien zu erhöhen, wird sich die Geschäftsführung bemühen, den Immobilienbestand durch Umbauten und/oder Verlängerung der Mietvertragslaufzeiten attraktiver zu gestalten. Dies entspricht auch der Marktanforderung dahingehend, dass Mieter vermehrt eine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Immobilie wünschen. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können.

Darüber hinaus sollen zukünftig Einzelobjekte oder Teilportfolien aus dem Eigenbestand veräußert werden, wenn und soweit sich die Gelegenheit hierfür ergibt.

Parallel dazu strebt die Gesellschaft an, Kooperationen mit Immobilienfonds auf- und auszubauen. Zum möglichen Leistungsspektrum der Gesellschaft zählt insoweit die Fremdverwaltung von Einzelhandelsimmobilien für Fonds, insbesondere das Asset- und Property-Management sowie der Ein- und Verkauf von Einzelhandelsimmobilien für Fonds. Daneben sollen im Zusammenwirken mit Projektentwicklern Einzelhandelsimmobilien entwickelt und möglicherweise auch Immobilien für Privatinvestoren verwaltet werden.

Zum Leistungsspektrum im Bereich des Asset- und Property-Management zählen in diesem Zusammenhang folgende Punkte: Steuerung des infrastrukturellen/technischen

Gebäudemanagements (Technische Objektbetreuung, Beauftragung/Steuerung des Hausmeisterservices, Sicherstellung der regelmäßigen Wartung aller technischen Anlagen, laufende Überwachung des baulichen und technischen Zustandes der Objekte, Einleitung und Überwachung vorgeschriebener TÜV- und sonstiger Behördenprüfungen, Durchsetzung von Garantieleistungen) sowie Instandhaltung/Instandsetzung (Aufstellung des jährlichen Instandhaltungsplanes strukturierte Darstellung, Vorschläge für notwendige, zweckmäßige Reparaturen, Modernisierung, Sanierung, Ausschreibung und Vergabe der laufenden Instandsetzung und Instandhaltung nach wirtschaftlichen Grundsätzen innerhalb des Verfügungsrahmens, Überwachung, Kontrolle und Abrechnung der Bauleistungen, Abwicklung von Versicherungsfällen).

Die Gesellschaft erwartet aus den vorgenannten Gründen - weiteren wirtschaftlichen Aufschwung vorausgesetzt - keine weiteren negativen Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Erstrangiges Ziel für die folgenden Geschäftsjahre ist weiterhin die Verbesserung der Eigenkapitalsituation und der Liquiditätslage der Gesellschaft.

Die Mieter- und Portfoliostruktur gewährleistet aus Sicht der Gesellschaft auch zukünftig stabile Mieteinnahmen und damit sichere und langfristige Zahlungsströme. Auf Grund der Qualität des Immobilienportfolios und der Mieterstruktur gehen wir weiterhin nicht davon aus, dass zukünftig wesentliche Mietausfälle eintreten werden.

Der Ausbau des Immobilienportfolios ist aktuell abgeschlossen. Erweiterungen werden momentan nur an den Bestandsobjekten vorgenommen. Im Jahr 2010 ist für den Erwerb des Objekts Straubing noch eine Kaufpreisverpflichtung in Höhe von EUR 1,0 Mio. vertraglich zu erfüllen. Die geplanten Nettokaltmieten betragen für das Jahr 2010 rd. EUR 17,4 Mio. und für das Jahr 2011 EUR 17,22 Mio.

Für das Jahr 2010 geht die Gesellschaft aufgrund der aktuellen Entwicklung und der Unternehmensplanung von einem handelsrechtlichen Fehlbetrag in der Größenordnung von rd. EUR 8,3 Mio. aus. Ab dem Jahr 2011 erwartet die Gesellschaft ein positives Jahresergebnis.

Die weitere Unternehmensentwicklung ist entscheidend von dem Verlauf der anstehenden Gläubigerversammlungen im Bezug auf die Herabsetzung des Nennwertes der Hypothekendarlehen abhängig. Eine diesbezügliche Beschlussfassung und der Verzicht auf Anleihekündigungen sind wichtiger Bestandteil der Unternehmensplanung der DEIKON GmbH.

Zum 31. Dezember 2009 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von EUR 4,61 Mio. Mittels der zur Verfügung stehenden Liquidität sowie unter Berücksichtigung der angepassten Unternehmensplanung wird die Gesellschaft in 2010 und 2011 unter den obigen Prämissen in der Lage sein, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Vorrangiges Ziel für das letzte Quartal 2010 sowie das Jahr 2011 ist es, die bestehenden Finanzierungen langfristig zu sichern. Die Geschäftsführung ist zuversichtlich, dass hierüber eine abschließende und mittel- bis langfristige Regelung getroffen werden kann.

Düsseldorf, den 02. Dezember 2010

Die Geschäftsführung

Karl F. Hunold

Thomas Henke

DEIKON GmbH, Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva

	Stand	
	31.12.2009	31.12.2008
EUR	EUR	EUR
A. Eingeforderte noch ausstehende Einlagen	0,00	14.900.000,00
B. Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	0,00	126.820,00
C. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Werten und Rechten	616.571,00	939.795,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	220.445.533,63	213.569.903,17
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.435.425,60	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.294,00	24.293,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	85.301,26	1.771.297,87
	224.980.554,49	215.365.494,04
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	4.525.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.232.443,52	1.570.593,52
	4.232.443,52	6.095.593,52
Summe Anlagevermögen	229.829.569,01	222.400.882,56
D. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	797.527,00	643.561,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	240.715,89	192.063,51
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	360.748,88
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	912.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.656.733,72	10.976.371,94
	7.897.449,61	12.441.184,33
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.614.109,06	13.359.267,52
Summe Umlaufvermögen	13.309.085,67	26.444.012,85
D. Rechnungsabgrenzungsposten	322.539,23	836.573,88
	243.461.193,91	264.708.289,29

Passiva

	Stand	
	31.12.2009	31.12.2008
EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	38.000.000,00	38.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.575.000,00	1.575.000,00
III. Verlustvortrag	-28.697.940,63	-9.836.792,86
IV. Jahresergebnis	-7.605.368,44	-18.699.035,54
Summe Eigenkapital	3.271.690,93	11.039.171,60
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	7.627.135,22	5.423.920,25
Summe Rückstellungen	7.627.135,22	5.423.920,25
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	70.000.000,00	70.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.894.446,05	158.118.410,05
3. Erhaltene Anzahlungen	580.846,89	402.564,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.665,62	617.888,48
5. Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	17.375.584,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.729.515,22	1.727.256,21
- davon aus Steuern EUR 316.857,57 (Vj. EUR 399.744,67)		
Summe Verbindlichkeiten	232.556.473,78	248.241.703,17
D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.893,98	3.494,27
	243.461.193,91	264.708.289,29

DEIKON GmbH, Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

	2009		2008
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		17.449.272,89	14.211.692,56
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0,00	186.037,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.726.849,02	2.227.233,12
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Waren	-1.060.155,05		-600.129,90
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		-209.125,64
		<u>-1.060.155,05</u>	<u>-809.255,54</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-914.271,46		-1.386.307,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-89.505,04		-118.495,53
davon für Altersversorgung: EUR 2.387,94 (i.V. EUR 2.194,92)		<u>-1.003.776,50</u>	<u>-1.504.803,06</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.395.077,03	-10.605.432,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.689.634,73	-4.657.501,51
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		85.587,83	1.368.857,01
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i.V. EUR 16.120,41)			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		-2.264.770,39	-4.985.327,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-14.087.083,34	-11.725.464,36
davon an verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i.V. EUR 11.683,75)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-7.238.787,30	-16.293.963,99
12. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	-2.100.000,00
13. Sonstige Steuern		-366.581,14	-305.071,55
14. Jahresfehlbetrag		-7.605.368,44	-18.699.035,54
15. Verlustvortrag		-28.697.940,63	-9.836.792,86
16. Bilanzverlust		<u><u>-36.303.309,07</u></u>	<u><u>-28.535.828,40</u></u>

A N H A N G

zum

31. Dezember 2009

DEIKON GmbH

Düsseldorf

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Seite

I.	Allgemeine Angaben	1
II.	Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2
III.	Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	
	1. Ingangsetzungskosten	3
	2. Immaterielle Vermögensgegenstände	3
	3. Sachanlagen	3
	4. Finanzanlagen	4 - 5
	Anlagenspiegel	6
	5. Vorräte	7
	6. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	7
	7. Ausstehende Einlage	7
	8. Liquide Mittel	7
	9. Aktive Rechnungsabgrenzung	7
	10. Eigenkapital	8
	10.1. Gezeichnetes Kapital	8
	10.2. Kapitalrücklage	8
	10.3. Bilanzverlust	8
	11. Rückstellungen	9 - 10
	12. Verbindlichkeiten	11
	13. Gewinn- und Verlustrechnung	12
	14. Aufgliederung der Umsatzerlöse	12
	15. Abschreibungen auf Finanzanlagen	12

IV. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	13
2. Arbeitnehmer	13
3. Angaben zu Mitgliedern des Vorstands	13
4. Bezüge des Vorstands	14
5. Angaben zu Mitgliedern des Aufsichtsrats	14
6. Bezüge des Aufsichtsrats	14
7. Honorare für Abschlussprüfer	15
8. Angabe von Beteiligungen	15
9. Derivative Finanzinstrumente	16
10. Feststellung des Jahresabschlusses und Ergebnisverwendung	16

I. Allgemeine Angaben

Im Wege des Formwechsels im Jahr 2007 wurde die Boetzelen RheinMainHypo Vermögensverwaltung GmbH zunächst in die Boetzelen REIT AG umgewandelt und später in die Boetzelen Real Estate AG umfirmiert. Durch außerordentlichen Beschluss der Hauptversammlung vom 07. August 2009 wurde die Umwandlung und Umfirmierung der Aktiengesellschaft in die „DEIKON GmbH“ beschlossen. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf unter HRB 61963 eingetragen.

Durch Verschmelzungsvertrag vom 26.08.2009 wurde die Verschmelzung der beiden Tochtergesellschaften, Boetzelen Anlagen GmbH und Boetzelen Vermietung GmbH beschlossen. Die Eintragung bei der übernehmenden Boetzelen Real Estate AG (heute DEIKON GmbH) erfolgte am 16.09.2009. Die Verschmelzung der beiden Tochtergesellschaften erfolgte mit Wirkung zum 1.1.2009. Die Vorjahreszahlen beinhalten die Daten der Tochtergesellschaften nicht.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des 3. Buches des HGB erstellt worden.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB, da die Gesellschaft am Abschlussstichtag einen organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes durch von ihr ausgegebene Wertpapiere in Anspruch nimmt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt. Es ist der Struktur der Gesellschaft angemessen.

II. Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden richten sich nach den allgemeinen handelsrechtlichen Vorschriften für alle Kaufleute sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften des 3. Buches des HGB.

Die Gliederung der Bilanz erfolgte nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften (§ 266 HGB).

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden zum Bilanzstichtag einzeln bewertet. Der Bewertung wurde das Vorsichtsprinzip zugrunde gelegt.

Alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Stichtag des Jahresabschlusses entstanden sind, wurden dabei berücksichtigt, selbst, wenn diese erst zwischen dem Stichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne wurden nur berücksichtigt, soweit diese am Stichtag bereits realisiert waren.

III. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Eingangsetzungskosten

Der Ansatz als Bilanzierungshilfe erfolgte gemäß § 269 HGB. Der Posten war nach § 282 HGB ab 2006 mit jährlich mindestens einem Viertel abzuschreiben. Es handelte sich um Aufwendungen zur Vorbereitung der Herausgabe der Hypothekenanleihe.

Zum Bilanzstichtag ist der Posten durch Abschreibung aufgebraucht.

2. Immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich im Wesentlichen um zwei Datenbanken, die mit ihren Anschaffungskosten bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet wurden. Im Vorjahr waren Teilwertabschreibungen von 2.683 T€ notwendig.

Der nutzungsbedingte Werteverzehr wurde durch planmäßige lineare Abschreibungen in Höhe von 20 % p.a. erfasst.

3. Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Durch die veränderte allgemeine Marktsituation war in einigen Fällen der am Bilanzstichtag niedrigere beizulegende Wert anzusetzen. Hierzu waren Teilwertabschreibungen von 132 T€ (Vorjahr 1.917 T€) notwendig.

Der nutzungsbedingte Werteverzehr wurde im Wesentlichen durch planmäßige lineare Abschreibungen in Höhe von 3 % p.a. erfasst, die auf der Grundlage der steuerrechtlichen AfA-Tabelle bemessen wurden.

4. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

Als Finanzanlagen sind in den Vorjahren die Beteiligungen zu je 100 % an den Tochterunternehmen „Boetzelen Anlagen GmbH“, Düsseldorf, und „Boetzelen Vermietung GmbH“, Düsseldorf, mit einem Stammkapital von jeweils 25.000,00 EURO ausgewiesen.

Zum 1.1.2009 erfolgte die Verschmelzung der beiden Tochtergesellschaften auf die DEIKON GmbH.

Wertpapiere des Anlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2009 hat die Gesellschaft für T€ 194 weitere Hypothekenanleihen von Nominal T€ 317 zurückgekauft. Der Rückkauf erfolgte aufgrund der günstigen Kursentwicklung sowie zur Stärkung des Zinsergebnisses.

In 2007 wurden von der Boetzelen AG & Co. KG Anleihen in Höhe von 2.500 T€ zurückerworben. Durch den zeitlichen Zusammenhang zu der durchgeführten Kapitalerhöhung lag eine verdeckte Sacheinlage vor. Aus diesem Grunde erfolgte eine Umgliederung der Anleihen in Höhe von 2.500 T€ in die sonstigen Vermögensgegenstände. Korrespondierend wurde die Verpflichtung der Rücklieferung als sonstige Verbindlichkeit ausgewiesen sowie der Anspruch auf die Zahlung der Einlage als Ausstehende Einlage erfasst. Nach Umwandlung der Gesellschaft in die DEIKON GmbH wurde die Sacheinlage durch Differenzzahlung gemäß § 9 GmbHG geheilt, daher konnte zum Bilanzstichtag eine Umgliederung der Anleihe in Höhe von 2.500 T€ in die Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgen.

Der Gesamtbestand beträgt zum 31.12.2009 somit nominal T€ 4.406. Eine Weiterplatzierung der zurückgekauften Hypothekenanleihen ist von der Gesellschaft nicht geplant.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt zu Anschaffungskosten mit 4.232 T€. Zum Bilanzstichtag betrug der Kurswert 3.129 T€.

Eine Abschreibung auf den niedrigeren Kurswert wurde nicht vorgenommen, da die zurückerworbenen Anleihen mit den korrespondierenden Anleiheverbindlichkeiten eine Bewertungseinheit darstellen, sodass es nicht zu einer zukünftigen Realisation von Gewinnen und Verlusten durch Kursschwankungen kommt.

Die Entwicklung der Posten zu 1. - 3. ist im nachfolgenden Anlagenspiegel gesondert dargestellt:

Deikon GmbH

Düsseldorf

Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	Anschaffungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2009	Zugang/Abgang Verschmelzung	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2009	Stand 01.01.2009	Zugang Verschmelzung	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2008
	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	507.280,00	0,00	0,00	507.280,00	0,00	0,00	380.460,00	0,00	126.820,00	507.280,00	0,00	0,00	126.820,00
II. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.236.016,75	6.239,16	0,00	34.368,75	0,00	6.207.889,16	5.296.223,75	2.405,16	327.058,00	34.368,75	5.591.318,16	616.571,00	939.795,00
III. Sachanlagen													
1. Grundstücke und Bauten	222.976.528,75	0,00	10.702.994,85	1.988,00	1.749.302,59	235.426.838,19	9.406.625,58	0,00	5.574.678,98	0,00	14.981.304,56	220.445.533,63	213.569.903,17
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	5.122.258,15	171.049,79		3.255,00	5.296.562,94		512.537,95	348.599,39		861.137,34	4.435.425,60	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.540,19	0,00	8.960,66	18.849,94	0,00	50.650,91	36.247,19	0,00	17.920,66	17.810,94	36.356,91	14.294,00	24.293,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.771.297,87	3.500,98	63.060,00	0,00	-1.752.557,59	85.301,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.301,26	1.771.297,87
	224.808.366,81	5.125.759,13	10.946.065,30	20.837,94	0,00	240.859.353,30	9.442.872,77	512.537,95	5.941.199,03	17.810,94	15.878.798,81	224.980.554,49	215.365.494,04
IV. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.525.000,00	-4.525.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.525.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.570.593,52	0,00	194.000,00	0,00	2.467.850,00	4.232.443,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.232.443,52	1.570.593,52
	6.095.593,52	-4.525.000,00	194.000,00	0,00	2.467.850,00	4.232.443,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.232.443,52	6.095.593,52
	237.647.259,08	606.998,29	11.140.065,30	562.486,69	2.467.850,00	251.299.685,98	15.119.556,52	514.943,11	6.395.077,03	559.459,69	21.470.116,97	229.829.569,01	222.527.702,56

5. Vorräte

Die Bewertung der Bestände erfolgte mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit ihnen nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war.

6. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert.

Bei den Forderungen sind zur Abdeckung von erkennbaren Ausfallrisiken angemessene Einzelwertberichtigungen gebildet worden.

7. Ausstehende Einlage

Nach Umwandlung der Gesellschaft in die DEIKON GmbH wurde die Sacheinlage durch Differenzzahlung gemäß § 9 GmbHG geheilt, die Ausstehende Einlage gilt damit als erbracht.

8. Liquide Mittel

Die Liquiden Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

9. Aktive Rechnungsabgrenzung

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beträgt zum 31.12.2009 T€ 323 gegenüber T€ 837 im Vorjahr. Auf ein Disagio entfallen T€ 197 (im Vorjahr T€ 226).

10. Eigenkapital

10.1. Gezeichnetes Kapital

Im Jahr 2007 wurde im Rahmen der formwechselnden Umwandlung zunächst eine Kapitalerhöhung von T€ 14.900 auf ein Grundkapital von TE 15.000 beschlossen. Sodann erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung um TE 23.000 auf nunmehr TE 38.000.

Der Ausweis steht in Übereinstimmung mit der Satzung und dem Handelsregister.

10.2. Kapitalrücklage

Mit Gesellschafterbeschluss vom 12. Februar 2007 hatte die damalige Alleingesellschafterin „Boetzelen AG & Co. KG“ eine weitere Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 600 auf nunmehr T€ 1.575 geleistet.

Die Einlage erfolgte durch Teilabtretung einer Darlehensforderung.

10.3. Bilanzverlust

EUR

Verlustvortrag 01.01.2009	28.697.940,63
Jahresfehlbetrag 2009	7.605.368,44

Bilanzverlust 31.12.2009	36.303.309,07
	=====

11. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Der Wertansatz der Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und ist notwendig wie ausreichend.

Sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe T€ 7.627 gebildet.

Hierin sind Rückstellungen für drohende Verluste von T€ 7.250 enthalten. Es handelt sich hierbei um einen Zinsswap mit einer Laufzeit bis 30.11.2015. Da das dazugehörige Kreditgeschäft lediglich mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2009 abgeschlossen wurde, ist in Höhe des Auflösungswertes zum 31.12.2009 eine entsprechende Drohverlustrückstellung zu bilden.

Im Einzelnen:

	<u>T€</u>
- Drohende Verluste aus Swaps	7.250
- Noch ausstehende Rechnungen	32
- Jahres- bzw. Konzernabschlussprüfung und Steuerberatung	50
- Buchführung und Jahres- bzw. Konzern- abschlusserstellung	20
- Betriebskosten	123
- Übrige	152

	7.627
	=====

Die Rückstellungen wurden mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Entwicklung ist im Nachfolgenden Rückstellungsspiegel wiedergegeben.

Rückstellungsspiegel

(Werte in TEUR)

	Stand 1.1.09	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.09
Drohende Verluste	4.985	0	0	2.265	7.250
Ausstehende Rech- nungen	53	41	0	20	32
Jahresabschluss u. Konzernabschluss- Prüfung	95	95	0	50	50
Buchführung und Abschlusserstel- lung	39	24	15	20	20
Betriebskosten	115	64	0	72	123
Aufsichtsratsvergü- tung	72	72	0	0	0
Übrige	65	28		115	152
Gesamt	5.424	324	15	2.542	7.627

12. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Stand 31.12.2009 T€	Restlaufzeit bis 1 Jahr T€	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jah- ren T€	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre T€	davon durch Grund- pfandrechte gesichert T€
Anleihen (Vorjahr)	70.000 (70.000)	0 (0)	0 (0)	70.000 (70.000)	70.000 (70.000)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	159.894 (158.118)	53.122 (45.279)	7.465 (6.679)	99.307 (106.160)	159.894 (158.118)
Anzahlungen (Vorjahr)	581 (402)	581 (402)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	352 (618)	352 (618)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegen- über Gesellschaftern (Vorjahr)	77 (17.376)	77 (17.376)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.653 (1.727)	1.653 (1.727)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	<u>232.557</u>	<u>55.785</u>	<u>7.465</u>	<u>169.307</u>	<u>229.894</u>
(Vorjahr)	(248.241)	(65.402)	(6.679)	(176.160)	(228.118)

13. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

14. Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Gesellschaft erzielte ausschließlich Erlöse aus der Vermietung von Einzelhandelsimmobilien in Höhe von T€ 17.449.

15. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Zinsrisikos Zinsatzswaps abgeschlossen. Durch aktuelle Zinssenkungen zum Bilanzstichtag hätte sich ein Auflösungsbetrag zu Lasten der Gesellschaft von 7.250 T€ (Vorjahr 4.985 T€) ergeben.

IV. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende - nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte - finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 3a:

a) Leasingraten für

- 3 Kopierer, jährl. 15.536,40 EUR, bis 30.09.2013;
- PKW Audi KI 8888, jährl. 7.764,00 EUR bis 31.12.2011;
- PKW BMW QB 700, jährl. 4.200,00 EUR bis 28.12.2012.

2. Arbeitnehmer

Zum 31.12.2009 wurden 9 Arbeitnehmer (Vorjahr 10) beschäftigt, davon 1 Geschäftsführer (Vorjahr 2 Vorstände).

3. Angaben zu Mitgliedern des Vorstands/Geschäftsführung

Herr Volker Kempf, Dipl. Kaufmann, CFO, bis 31.03.2009
Herr Karl Friedrich Hunold, Geschäftsführer, CIO,

Herr Hunold wurde im Rahmen der Umwandlung zum Geschäftsführer bestellt.

4. Bezüge des Vorstands/Geschäftsführung

Die Aufwendungen für Bezüge der Mitglieder des Vorstands bzw. der Geschäftsführung beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 366 .

5. Angaben zu Mitgliedern des Aufsichtsrats

Bis zur Umwandlung bestand folgender Aufsichtsrat

Herr Ulrich Voigt, Sparkassenbetriebswirt, stellv. Vors.

Weitere Kontrollfunktionen:

Aufsichtsrat: - CORPUS SIREO Holding GmbH & Co.KG
- moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Beirat: - Roland Assistance GmbH
- Börse Düsseldorf
- DekaBank Investment GmbH
- Kölner Haus- und Grundbesitzverein von 1888 e.V.

Herr Christian Reinking, Rechtsanwalt
(seit 8. Juni 2009 neues Mitglied)

Herr Hans-Joachim Ziems, Unternehmensberater
(ab 2. Juli 2009 Vorsitzender)

Herr Dr. Alexander Loos, Rechtsanwalt
(am 8. Juni 2009 ausgeschiedener Vorsitzender)

6. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Aufwendungen für Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt T€ 58.

7. Honorare für Abschlussprüfer

Im Berichtsjahr fielen folgende Honorare an:

	<u>EUR</u>
Jahresabschlussprüfung	60.000,00
Steuerberatungsleistungen	55.962,00

	115.962,00
	=====

8. Angabe von Beteiligungen

Zum 31.12.2009 bestehen folgende Beteiligungen an der DEIKON GmbH:

UBS AG	49,74 %
Ziems & Partner Unternehmensberater	10,79 %
Boetzelen AG & Co. KG	3,55 %
RheinMain Capital Holding GmbH	35,92 %

.

9. Derivative Finanzinstrumente

Als derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich Zinssatzswaps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzpositionen:

Art	Wert Nominal	Laufzeit	Bewertung zum 31.12.2009
Zinsswap	73.375 TEUR	30.11.15	- 7.250.097,64 €
Zinsswap	66.828 TEUR	31.03.15	- 4.581.434,37 €

Die Marktwerte ergeben sich aus der Bewertung der ausstehenden Positionen zu Marktpreisen ohne Berücksichtigung gegenläufiger Wertentwicklungen aus den Grundgeschäften.

10. Feststellung des Jahresabschlusses und Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung festzustellen und den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 7.605.368,44 auf neue Rechnung vorzutragen.

Düsseldorf, den 02. Dezember 2010

.....
Geschäftsführung

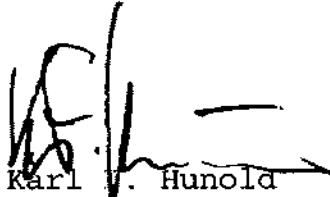
Erklärung der gesetzlichen Vertreter gem. § 37v WpHG

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Lagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Düsseldorf, 02.12.2010

DEIKON GmbH

Die Geschäftsführung


Karl W. Hunold


Thomas Henke

Ankündigung des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DEIKON GmbH, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss der DEIKON GmbH, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEIKON GmbH. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

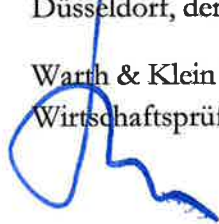
Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht hin. Dort ist insbesondere im Abschnitt „Risikobericht, Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten sowie internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem“ ausgeführt, dass die Annahme der Unternehmensfortführung von der Zustimmung der

Gläubigerversammlungen zur Herabsetzung des Nennwerts der Hypothekendarlehen (erfolgt mit Beschluss der Gläubigerversammlung vom @@@) und von der Unwirksamkeit der teilweisen Anleihekündigungen sowie von der Fortführung der Darlehensverträge sämtlicher Kreditinstitute bis zum 31. Dezember 2011 abhängt. Anderenfalls kann es zu einer Gefährdung der Unternehmensfortführung kommen.

Düsseldorf, den @@@“

Düsseldorf, den 09. Dezember 2010

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Häger
Wirtschaftsprüfer



Dr. Jens W. Brune
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.