

## Jahresabschluss zum 31.12.2010

Die Geschäftsführung weist ausdrücklich darauf hin, dass die nachstehenden Zahlen zum 31.12.2010 vorläufig sind, von den Abschlussprüfern der Gesellschaft weder abschließend geprüft noch mit einem Bestätigungsvermerk versehen wurde und auch nicht von der Gesellschafterversammlung festgestellt worden ist.

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2010  
ohne Lagebericht  
der  
DEIKON GmbH, Köln**

**Stand 27. Juni 2011**

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1** - Bilanz zum 31. Dezember 2010
  
- Anlage 2** - Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar - 31. Dezember 2010
  
- Anlage 3** - Anhang zum 31. Dezember 2010
  
- Anlage 4** - Erläuterung zur Bilanz zum 31. Dezember 2010
  
- Anlage 5** - Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010
  
- Anlage 6** - Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 01. Januar 2002

# BILANZ zum 31. Dezember 2010

DEIKON GmbH, Köln

## AKTIVA

|   | Euro              | 2010<br>Euro          | 2009<br>Euro          |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                   |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                   |                       |                       |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                   | 295.609,00            | 616.571,00            |
| II. Sachanlagen   |                   |                       |                       |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                 | 216.022.853,38    |                       | 220.445.533,63        |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen   | 4.072.137,52      |                       | 4.435.425,60          |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 10.691,00         |                       | 14.294,00             |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | <u>49.775,84</u>  | 220.155.457,74        | 85.301,26             |
| III. Finanzanlagen  |                   |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 2.000,00          |                       | 0,00                  |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens  | <u>901.493,40</u> | 903.493,40            | 4.232.443,52          |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                   |                       |                       |
| I. Vorräte  |                   |                       |                       |
| Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen   |                   | 874.000,00            | 797.527,00            |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände   |                   |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 109.790,09        |                       | 240.715,89            |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 62.990,93         |                       | 0,00                  |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände  | <u>881.949,62</u> | 1.054.730,64          | 7.656.733,72          |
| III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks   |                   | 2.816.149,39          | 4.614.109,06          |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |                   | 264.217,51            | 322.539,23            |
| <b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>   |                   | 5.491.797,82          | 0,00                  |
|   |                   | <hr/>                 | <hr/>                 |
|   |                   | <b>231.855.455,50</b> | <b>243.461.193,91</b> |
|   |                   | <hr/> <hr/>           | <hr/> <hr/>           |

**PASSIVA**

|  | Euro                 | 2010<br>Euro          | 2009<br>Euro          |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |                      |                       |                       |
| I. Gezeichnetes Kapital                                |                      | 38.000.000,00         | 38.000.000,00         |
| II. Kapitalrücklage                                    |                      | 1.575.000,00          | 1.575.000,00          |
| III. Bilanzverlust                                     |                      | 45.066.797,82-        | 36.303.309,07-        |
| Nicht gedeckter Fehlbetrag                             |                      | 5.491.797,82          | 0,00                  |
|  |                      | <hr/>                 | <hr/>                 |
| Buchmäßiges Eigenkapital                               |                      | 0,00                  | 3.271.690,93          |
| <b>B. Rückstellungen</b>                               |                      |                       |                       |
| Sonstige Rückstellungen                                |                      | 8.089.390,25          | 7.627.135,22          |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |                      |                       |                       |
| 1. Anleihen  | 59.771.000,00        |                       | 59.771.000,00         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten     | 150.842.814,33       |                       | 159.894.446,05        |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                               | 612.024,09           |                       | 580.846,89            |
| 4. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen | 1.329.085,02         |                       | 351.665,62            |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                          | <u>11.168.264,13</u> | 223.723.187,57        | 11.958.515,22         |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                   |                      |                       |                       |
|  |                      | 42.877,68             | 5.893,98              |
|  |                      | <hr/>                 | <hr/>                 |
|  |                      | <b>231.855.455,50</b> | <b>243.461.193,91</b> |
|  |                      | <hr/> <hr/>           | <hr/> <hr/>           |

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2010**

**DEIKON GmbH, Köln**

|  | Euro              | 2010<br>Euro         | 2009<br>Euro         |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse<br>aus der Hausbewirtschaftung   |                   | 17.797.607,34        | 17.449.272,89        |
| Erhöhung des Bestands<br>an nicht abgerechneten<br>Leistungen  |                   | <u>76.473,00</u>     | <u>153.966,00</u>    |
| <b>2. Gesamtleistung</b>   |                   | <b>17.874.080,34</b> | <b>17.603.238,89</b> |
| 3. Sonstige betriebliche<br>Erträge  |                   |                      |                      |
| a) Ordentliche betriebliche<br>Erträge   |                   |                      |                      |
| Sonstige ordentliche<br>Erträge  | 22.537,84         |                      | 86.781,26            |
| b) Erträge aus der Auflösung<br>von Rückstellungen   | 81.185,03         |                      | 26.648,77            |
| c) Sonstige Erträge im<br>Rahmen der gewöhnlichen<br>Geschäftstätigkeit  | <u>500.726,00</u> | 604.448,87           | 1.613.418,99         |
| 4. Materialaufwand<br>Aufwendungen für Gebäude-<br>bewirtschaftung   |                   | 1.486.922,45         | 1.214.121,05         |
| 5. Personalaufwand   |                   |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter  | 547.479,89        |                      | 914.271,46           |
| b) Soziale Abgaben und<br>Aufwendungen für<br>Altersversorgung und<br>für Unterstützung  | <u>88.373,76</u>  | 635.853,65           | 89.505,04            |
| 6. Abschreibungen  |                   |                      |                      |
| a) auf immaterielle Vermögens-<br>gegenstände des Anlage-<br>vermögens und Sachanlagen   | 6.485.058,89      |                      | 6.395.077,03         |
| b) auf Vermögensgegenstände<br>des Umlaufvermögens, soweit<br>diese die in der Kapital-<br>gesellschaft üblichen Ab-<br>schreibungen überschreiten | <u>0,00</u>       | 6.485.058,89         | 3.325,76             |
| Übertrag   |                   | <u>9.870.694,22</u>  | <u>10.713.787,57</u> |

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2010**

**DEIKON GmbH, Köln**

|   | Euro              | 2010<br>Euro         | 2009<br>Euro         |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| Übertrag  |                   | 9.870.694,22         | 10.713.787,57        |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |                   |                      |                      |
| a) Ordentliche betriebliche Aufwendungen  |                   |                      |                      |
| aa) Raumkosten  | 18.257,75         |                      | 28.377,78            |
| ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben  | 37.175,34         |                      | 77.286,45            |
| ac) Reparaturen und Instandhaltungen  | 1.174,22          |                      | 2.472,01             |
| ad) Fahrzeugkosten  | 46.560,56         |                      | 87.739,38            |
| ae) Werbe- und Reisekosten  | 10.222,39         |                      | 18.722,37            |
| af) Verschiedene betriebliche Kosten  | 782.596,47        |                      | 1.435.703,43         |
| b) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens   | 988,98            |                      | 1.227,00             |
| c) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen | <u>257.166,74</u> | 1.154.142,45         | 34.780,55            |
| 8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens  |                   | 156.820,15           | 0,00                 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |                   | 21.447,80            | 85.587,83            |
| 10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens  |                   | 3.330.950,12         | 2.264.770,39         |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |                   | <u>13.374.381,12</u> | <u>14.087.083,34</u> |
| <b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   |                   | <b>7.810.511,52-</b> | <b>7.238.787,30-</b> |
| Übertrag  |                   | 7.810.511,52-        | 7.238.787,30-        |

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2010**

**DEIKON GmbH, Köln**

|                                       | Euro | 2010<br>Euro         | 2009<br>Euro         |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Übertrag                              |      | 7.810.511,52-        | 7.238.787,30-        |
| 13. Außerordentliche Aufwendungen     |      | <u>620.976,79</u>    | 0,00                 |
| <b>14. Außerordentliches Ergebnis</b> |      | <b>620.976,79-</b>   | <b>0,00</b>          |
| 15. Sonstige Steuern                  |      | 332.000,44           | 366.581,14           |
| <b>16. Jahresfehlbetrag</b>           |      | <b>8.763.488,75</b>  | <b>7.605.368,44</b>  |
| 17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr    |      | <u>36.303.309,07</u> | <u>28.697.940,63</u> |
| <b>18. Bilanzverlust</b>              |      | <b>45.066.797,82</b> | <b>36.303.309,07</b> |

**A N H A N G**

zum

31. Dezember 2010

**DEIKON GmbH**

Lothringer Straße 56

50677 Köln

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

|      |  |    |
|------|--|----|
| I.   | Allgemeine Angaben .....   | 3  |
| II.  | Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....            | 4  |
| III. | Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ..... | 5  |
| 1.   | Immaterielle Vermögensgegenstände .....                                      | 5  |
| 2.   | Sachanlagen .....  | 5  |
| 3.   | Finanzanlagen .....  | 6  |
| 4.   | Vorräte .....  | 8  |
| 5.   | Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände .....                          | 8  |
| 6.   | Liquide Mittel .....   | 8  |
| 7.   | Aktive Rechnungsabgrenzung .....   | 8  |
| 8.   | Eigenkapital .....   | 9  |
| 9.   | Rückstellungen .....   | 10 |
| 10.  | Verbindlichkeiten .....  | 12 |
| 11.  | Gewinn- und Verlustrechnung .....  | 13 |
| 12.  | Aufgliederung der Umsatzerlöse .....   | 14 |
| 13.  | Außerordentliches Ergebnis .....   | 14 |
| 14.  | Vorteile von nicht in der Bilanz ausgewiesenen Geschäften .....              | 15 |
| 15.  | Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen .....          | 15 |
| 16.  | Forderungsverzicht mit Besserungsschein .....                                | 15 |
| 17.  | Arbeitnehmer .....   | 16 |
| 18.  | Angaben zu Mitgliedern des Vorstands/Geschäftsführung .....                  | 16 |
| 19.  | Bezüge der Geschäftsführung .....  | 16 |
| 20.  | Honorare für Abschlussprüfer .....   | 16 |
| 21.  | Angabe von Beteiligungen .....   | 17 |
| 22.  | Derivative Finanzinstrumente .....   | 17 |
| 23.  | Feststellung des Jahresabschlusses und Ergebnisverwendung .....              | 17 |

## 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 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). Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt worden.

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die bisherige Form der Darstellung und die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden insoweit angepasst. Eine Durchbrechung der Stetigkeit liegt insoweit nicht vor (Art. 67 Abs. 8 Satz 1 EGHGB). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

Zum 01. Januar 2010 war aufgrund des Übergangs auf die Rechnungslegungsvorschriften nach BilMoG kein außerordentliches Ergebnis zu bilanzieren.

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. Immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich hierbei um erworbene immaterielle Vermögensgegenstände. Sie wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Es handelt sich im Wesentlichen um zwei Datenbanken, die mit ihren Anschaffungskosten bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet wurden.

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

#### 2. Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Durch die veränderte allgemeine Marktsituation war in einigen Fällen der am Bilanzstichtag niedrigere beizulegende Wert anzusetzen. Hierzu waren Teilwertabschreibungen von 861 TEUR (Vorjahr 132 TEUR) notwendig.

Geringwertige Anlagegegenstände im Sinne von § 6 Abs. 2 a EStG aus den Anschaffungsjahren 2008 bis 2010 werden analog der steuerlichen Regelungen jahresbezogen in einem Pool gesammelt und beginnend ab dem Jahr des Zugangs mit 20% linear abgeschrieben. Die Übernahme dieses rein nach steuerlichen Regelungen gebildeten Pools in die Handelsbilanz ist aufgrund des untergeordneten Werts dieses Pools für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zulässig.

### 3. Finanzanlagen

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

Es handelt sich dabei um einen 100%igen Anteil an der DEIKON Handels- und Immobilien UG (haftungsbeschränkt) & Co. Portfolio KG mit Sitz in Köln. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Vermieten und die Verwaltung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Gebäuden sowie die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zum Zwecke der Vermögensverwaltung.

Das Haftungskapital der KG beträgt TEUR 2, es ist bisher nicht eingezahlt und wurde auch noch nicht zur Einzahlung angefordert. In 2010 hat die KG einen Verlust in Höhe von TEUR 1 ausgewiesen.

Die DEIKON Handels- und Immobilien UG (haftungsbeschränkt) & Co. Portfolio KG ist beim Handelsregister Köln unter HRA 27521 eingetragen.

#### Wertpapiere des Anlagevermögens

In den Geschäftsjahren 2007 und 2009 hat die Gesellschaft eigene Hypothekenanleihen für nominal TEUR 4.406 erworben. Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine weiteren Anleihen erworben. Über eine mögliche Weiterplatzierung der Anleihen ist nicht abschließend entschieden.

Die in 2007 und 2009 erworbenen Anleihen weisen zum 31. Dezember 2010 einen Kurswert in Höhe von TEUR 901 aus. Aufgrund der bestehenden Rückzahlungsverpflichtungen wurden die Anleihen bisher nicht abgewertet, da die Wertminderung nicht als dauerhaft angesehen wurde. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Anleihe dauerhaft in ihrem Wert gemindert ist. Daher wurde eine Abschreibung auf den Marktwert in Höhe von TEUR 901 vorgenommen.

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

**DEIKON GmbH**  
Anlagenpiegel zum 31.12.2010

**Anlage 3**  
Seite 7

|   | Anschaffungs / Herstellungskosten |                            |                          |                              | Abschreibungen              |                            |                    |                             | Buchwert                     |                              |
|---|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|   | 01.01.2010                        | Zugänge                    | Abgänge                  | 31.12.2010                   | 01.01.2010                  | Zugänge                    | Abgänge            | 31.12.2010                  | 31.12.2010                   | 31.12.2009                   |
|   | <u>Euro</u>                       | <u>Euro</u>                | <u>Euro</u>              | <u>Euro</u>                  | <u>Euro</u>                 | <u>Euro</u>                | <u>Euro</u>        | <u>Euro</u>                 | <u>Euro</u>                  | <u>Euro</u>                  |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                                   |                            |                          |                              |                             |                            |                    |                             |                              |                              |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 6.207.889,16                      | 0,00                       | 0,00                     | 6.207.889,16                 | 5.591.318,16                | 320.962,00                 | 0,00               | 5.912.280,16                | 295.609,00                   | 616.571,00                   |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                                   |                            |                          |                              |                             |                            |                    |                             |                              |                              |
| 1. Grundstücke und Bauten   | 235.426.838,19                    | 1.376.368,75               | -4.488,98                | 236.798.717,96               | 14.981.304,56               | 5.794.560,02               | 0,00               | 20.775.864,58               | 216.022.853,38               | 220.445.533,63               |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen   | 5.296.562,94                      | 0,00                       | 0,00                     | 5.296.562,94                 | 861.137,34                  | 363.288,08                 | 0,00               | 1.224.425,42                | 4.072.137,52                 | 4.435.425,60                 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 50.650,91                         | 2.645,79                   | 0,00                     | 53.296,70                    | 36.356,91                   | 6.248,79                   | 0,00               | 42.605,70                   | 10.691,00                    | 14.294,00                    |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 85.301,26                         | 0,00                       | -35.525,42               | 49.775,84                    | 0,00                        | 0,00                       | 0,00               | 0,00                        | 49.775,84                    | 85.301,26                    |
|   | <u>240.859.353,30</u>             | <u>1.379.014,54</u>        | <u>-40.014,40</u>        | <u>242.198.353,44</u>        | <u>15.878.798,81</u>        | <u>6.164.096,89</u>        | <u>0,00</u>        | <u>22.042.895,70</u>        | <u>220.155.457,74</u>        | <u>224.980.554,49</u>        |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                                   |                            |                          |                              |                             |                            |                    |                             |                              |                              |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 0,00                              | 2.000,00                   | 0,00                     | 2.000,00                     | 0,00                        | 0,00                       | 0,00               | 0,00                        | 2.000,00                     | 0,00                         |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens  | 4.232.443,52                      | 0,00                       | 0,00                     | 4.232.443,52                 | 0,00                        | 3.330.950,12               | 0,00               | 3.330.950,12                | 901.493,40                   | 4.232.443,52                 |
|   | <u>4.232.443,52</u>               | <u>2.000,00</u>            | <u>0,00</u>              | <u>4.234.443,52</u>          | <u>0,00</u>                 | <u>3.330.950,12</u>        | <u>0,00</u>        | <u>3.330.950,12</u>         | <u>903.493,40</u>            | <u>4.232.443,52</u>          |
|   | <b><u>251.299.685,98</u></b>      | <b><u>1.381.014,54</u></b> | <b><u>-40.014,40</u></b> | <b><u>252.640.686,12</u></b> | <b><u>21.470.116,97</u></b> | <b><u>9.816.009,01</u></b> | <b><u>0,00</u></b> | <b><u>31.286.125,98</u></b> | <b><u>221.354.560,14</u></b> | <b><u>229.829.569,01</u></b> |

4. Vorräte

Die Bewertung der Bestände der nicht abgerechneten Nebenkosten erfolgte mit Anschaffungskosten, soweit ihnen nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war.

5. 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.

In den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein kurzfristiger Vorschuss gegen einen Geschäftsführer in Höhe von TEUR 2 enthalten. Darüber hinaus sind darin antizipative Posten in Höhe von TEUR 70 enthalten. Es handelt sich dabei um im Folgejahr abzugsfähige Vorsteueransprüche.

6. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

7. 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 31.12.2010 TEUR 264 gegenüber TEUR 323 im Vorjahr. Auf Disagien entfallen TEUR 5 (im Vorjahr TEUR 9).

8. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

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

Der Ausweis steht in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag und dem Handelsregister.

Kapitalrücklage

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

Die Einlage erfolgte durch Teilabtretung einer Darlehensforderung.

Bilanzverlust

Der Bilanzverlust entwickelt sich wie folgt:

|                           | <u>EUR</u>           |
|---------------------------|----------------------|
| Verlustvortrag 01.01.2010 | 36.303.309,07        |
| Jahresfehlbetrag 2010     | 8.763.488,75         |
| Bilanzverlust 31.12.2010  | <u>45.066.797,82</u> |

Der Jahresabschluss wird unter Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag

Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein durch Eigenkapital nicht gedeckter Fehlbetrag in Höhe von EUR 5.491.797,82.

9. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Der Wertansatz der Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Sonstige Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe TEUR 8.089 gebildet. Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Hierin sind Rückstellungen für drohende Verluste von TEUR 7.721 enthalten. Es handelt sich hierbei um einen Zinsswap mit einer Laufzeit bis 30.11.2015 welcher die Zinsschwankungen eines Darlehns absichern sollte. Darlehnslaufzeit und –höhe sind nicht kongruent zum Zinsswap. Es wurde keine Bewertungseinheit gebildet. Der Wert des Zinsswaps zum 31. Dezember 2010 wurde mit dem Mark-to-market Verfahren bewertet.

Die Zusammensetzung und Entwicklung ist im nachfolgenden Rückstellungsspiegel wiedergegeben.

**Rückstellungsspiegel**

|  | 01.01.10     | Inanspruch-<br>nahme | Auflösung   | Zuführung   | 31.12.10     |
|--|--------------|----------------------|-------------|-------------|--------------|
|  | <u>TEUR</u>  | <u>TEUR</u>          | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u>  |
| Drohende Verluste                      | 7.250        | 0                    | 0           | 471         | 7.721        |
| Ausstehende<br>Rechnungen              | 32           | 20                   | 12          | 15          | 15           |
| Rückstellung für<br>Betriebskosten     | 123          | 54                   | 43          | 5           | 31           |
| Jahresabschluss-<br>prüfung            | 50           | 45                   | 0           | 65          | 70           |
| Buchführung und<br>Abschlusserstellung | 20           | 15                   | 0           | 26          | 31           |
| Gebühren und<br>Beiträge               | 3            | 2                    | 1           | 22          | 22           |
| Kosten<br>Mängelbeseitigung            | 5            | 5                    | 0           | 0           | 0            |
| Rechtsstreitigkeiten                   | 128          | 16                   | 30          | 63          | 145          |
| Restrukturierung                       | 0            | 0                    | 0           | 44          | 44           |
| Übrige                                 | 16           | 12                   | 0           | 7           | 11           |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>7.627</b> | <b>169</b>           | <b>86</b>   | <b>718</b>  | <b>8.090</b> |

## 10. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

|  | 31.12.2010           | Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr | Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5 Jah-<br>ren | Restlaufzeit<br>mehr als<br>5 Jahre | davon<br>durch<br>Grund-<br>Pfandrechte<br>gesichert |
|--|----------------------|----------------------------|---|-------------------------------------|--|
|  | TEUR                 | TEUR                       | TEUR  | TEUR                                | TEUR   |
| Anleihen<br>(Vorjahr)  | 59.771<br>(59.771)   | 0<br>(0)                   | 59.771<br>(0)                                   | 0<br>(59.771)                       | 59.771<br>(59.771)                                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten<br>(Vorjahr)     | 150.843<br>(159.894) | 48.139<br>(53.122)         | 89.835<br>(7.465)                               | 12.869<br>(99.307)                  | 150.843<br>(159.894)                                 |
| Anzahlungen<br>(Vorjahr)   | 612<br>(581)         | 612<br>(581)               | 0<br>(0)  | 0<br>(0)                            | 0<br>(0)   |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen<br>(Vorjahr) | 1.329<br>(352)       | 1.329<br>(352)             | 0<br>(0)  | 0<br>(0)                            | 0<br>(0)   |
| Verbindlichkeiten ge-<br>genüber<br>Gesellschaftern<br>(Vorjahr) | 10.664<br>(10.306)   | 435<br>(77)                | 10.229<br>(10.229)                              | 0<br>(0)                            | 10.229<br>(10.229)                                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten<br>(Vorjahr)                          | 504<br>(1.653)       | 504<br>(1.653)             | 0<br>(0)  | 0<br>(0)                            | 0<br>(0)   |
|  | 223.723              | 61.248                     | 149.606   | 12.869                              | 210.614  |
| (Vorjahr)  | (232.557)            | ()                         | ()  | (169.307)                           | (229.894)  |

Da den Banken aufgrund der durch die DEIKON GmbH in der Vergangenheit nicht erreichten Kennzahlen ein außerordentliches Kündigungsrecht zusteht, sind die Laufzeiten der Darlehnsverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter dem Vorbehalt der endgültigen Umsetzung des Restrukturierungskonzeptes aufgeführt.

Alle Banken haben sich bereit erklärt, ihr außerordentliches Kündigungsrecht vorerst nicht auszuüben. Die Wohlverhaltensklärungen sind an die erfolgreiche Umsetzung der geplanten Restrukturierungsmaßnahmen geknüpft. Zum heutigen Zeitpunkt stehen dazu der Beschluss der Gläubiger, für die bestehenden Anleihen das Schuldverschreibungsgesetz vom 31. Juli 2009 anzuwenden sowie die Herabsetzung der Rückzahlungsverpflichtung oder eine andere gleichwertige Maßnahme aus.

Die Wohlverhaltensklärungen der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG sowie der Stadtsparkasse Düsseldorf sind vorläufig bis zum 30. Juni 2011 befristet. Beide Banken haben sich bereit erklärt, die Frist bis zum 31. Dezember 2011 zu verlängern, wenn die Entwicklung der oben genannten Maßnahmen erfolgreich ist.

Die EUROHYPO AG hat ihre Wohlverhaltensklärung bisher bis zum 30. Juni 2011 abgegeben.

Die COREALCREDIT BANK AG hat ihren zeitlichen Verzicht, die außerordentliche Kündigung wahrzunehmen, an die Entscheidungen der anderen Banken geknüpft. So ist die COREALCREDIT BANK AG bereit, bis zum 30. Dezember 2011 nicht vom Kündigungsrecht Gebrauch zu machen, wenn die anderen Banken diese Wohlverhaltensklärung ebenfalls bis zum 30. Dezember 2011 ausüben.

Da die Bedingungen der COREALCREDIT BANK AG bisher nicht erfüllt sind, steht ihr zum heutigen Zeitpunkt das außerordentliche Kündigungsrecht zu.

## 11. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

12. Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Gesellschaft erzielte Erlöse aus der Vermietung von Einzelhandelsimmobilien (TEUR 17.527) sowie Wohnungen (TEUR 271).

13. Außerordentliches Ergebnis

Zum 31. Dezember 2010 ist in der Gewinn- und Verlustrechnung ein außerordentliches Ergebnis in Höhe von TEUR -621 ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Restrukturierungskosten.

#### IV. Sonstige Angaben

##### 14. Vorteile von nicht in der Bilanz ausgewiesenen Geschäften

Die Geschäftsführung der DEIKON GmbH hat Schadensersatzansprüche gegen frühere Vorstandsmitglieder der Boetzelen Real Estate AG (jetzt: DEIKON GmbH) wegen Abschlusses eines Zinsswapvertrages außergerichtlich geltend gemacht. Die geltend gemachten Ansprüche belaufen sich auf nominal ca. TEUR 10.000. Die Gesellschaft hat die seinerzeit bestehende und mit ausreichender Deckungssumme versehene D&O-Versicherung ebenfalls in Anspruch genommen. Die DEIKON GmbH beabsichtigt, die Ansprüche auch gerichtlich geltend zu machen.

##### 15. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aufgrund der nicht eingezahlten Einlage des Kommanditanteils der DEIKON Handels- und Immobilien UG (haftungsbeschränkt) & Co. Portfolio KG besteht die Haftung in Höhe der nicht eingezahlten Einlage (TEUR 2) bis zur vollständigen Einzahlung.

Gegenüber der COREAL AG besteht eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von TEUR 250. Diese ist im ersten Halbjahr 2011 zu zahlen.

Aus Leasingverträgen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 61 (Vj.: TEUR 89).

##### 16. Forderungsverzicht mit Besserungsschein

Mit Gesellschafterbeschluss vom 27., 28. Oktober und 2. November 2010 wurden die Anleihebedingungen der I., II. und III. Hypothekenanleihe wie folgt geändert:

Die Verzinsung der Anleihen mit 6% des Nominalwertes wurden in der Zeit vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2013 auf 1% herabgesetzt. Darüber hinaus haben die Anleihegläubiger den Beschluss gefasst, bis zum 24. August 2013 auf das außerordentliche Kündigungsrecht zu verzichten.

17. Arbeitnehmer

Zum 31.12.2010 wurden sieben Arbeitnehmer und eine Aushilfe (Vorjahr neun Arbeitnehmer) beschäftigt, davon zwei (Vj.: ein) Geschäftsführer

18. Angaben zu Mitgliedern des Vorstands/Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörten im Geschäftsjahr folgende Personen an:

Herr Karl Friedrich Hunold, Immobilienkaufmann, Mettmann und

Herr Thomas Henke, Dipl. Kaufmann, Düsseldorf.

19. Bezüge der Geschäftsführung

Die Aufwendungen für Bezüge der Mitglieder des Vorstands bzw. der Geschäftsführung beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt TEUR 227 .

20. Honorare für Abschlussprüfer

Im Berichtsjahr fielen folgende Honorare an:

|                           | <u>TEUR</u> |
|---------------------------|-------------|
| Jahresabschlussprüfung    | 48          |
| Steuerberatungsleistungen | 3           |
|                           | -----       |
|                           | 51          |
|                           | =====       |

21. Angabe von Beteiligungen

Zum 31.12.2010 bestehen folgende Beteiligungen an der DEIKON GmbH:

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| UBS AG                        | 49,74 % |
| Interwood GmbH                | 10,79 % |
| Boetzelen AG & Co. KG         | 0,26 %  |
| RheinMainCapital Holding GmbH | 39,21 % |

22. Derivative Finanzinstrumente

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

Zum Bilanzstichtag weist der Zinsswap einen negativen Barwert in Höhe von TEUR 7.721 aus. Der Zinsswap hat eine Laufzeit bis zum 30. November 2015.

23. Feststellung des Jahresabschlusses und Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Fassung festzustellen und den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 8.763.488,75 auf neue Rechnung vorzutragen.

Düsseldorf, den

.....

Geschäftsführung