

DEVELOPMENT PARTNER AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR		31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00
Lizenzen	1.444,00	213,00	II. Gewinnrücklagen		
II. Sachanlagen			gesetzliche Rücklage	50.000,00	50.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.581,21	62.695,21	III. Gewinnvortrag	2.581.143,81	6.376.844,13
III. Finanzanlagen			IV. Jahresüberschuss	5.891.623,44	1.204.299,68
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.912.207,46	859.394,42	B. Rückstellungen		
2. Beteiligungen	<u>1.366.530,59</u>	<u>1.404.364,98</u>	1. Steuerrückstellungen	1.643.884,23	221.508,81
	4.278.738,05	2.263.759,40	2. sonstige Rückstellungen	<u>2.824.976,19</u>	<u>593.238,89</u>
B. Umlaufvermögen				4.468.860,42	814.747,70
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.752.799,73	1.120.812,66	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.239,40	92.595,39
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	714.625,14	781.760,91	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	371.591,18	436.826,88
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	837.410,34	450.075,61	3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	34.588,56
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>13.033,12</u>	<u>56.973,05</u>	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>545.670,79</u>	<u>308.042,80</u>
	3.317.868,33	2.409.622,23		974.501,37	872.053,63
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.821.524,80	5.081.655,30	D. Rechnungsabgrenzungsposten	6.027,35	0,00
	14.472.156,39	9.817.945,14		14.472.156,39	9.817.945,14

DEVELOPMENT PARTNER AG
Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse	3.931.145,75	2.466.360,94
2. sonstige betriebliche Erträge	359.280,96	721.554,02
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	5.122.231,02	2.748.791,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>302.231,34</u>	<u>283.317,82</u>
	5.424.462,36	3.032.109,30
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.400,40	23.788,21
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	<u>183.094,63</u>
	28.400,40	206.882,84
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.638.011,42	1.561.179,86
6. Erträge aus Beteiligungen	10.179.969,19	3.176.656,00
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52.463,84	41.681,23
8. auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	100.394,85	0,00
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	36.700,00	72.730,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22.122,93	13.113,10
11. auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages übernommene Verluste	<u>0,00</u>	<u>93.312,70</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.473.557,48	1.426.924,22
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.555.752,27	204.205,54
14. sonstige Steuern	<u>26.181,77</u>	<u>18.419,00</u>
	1.581.934,04	222.624,54
15. Jahresüberschuss	<u>5.891.623,44</u>	<u>1.204.299,68</u>

DEVELOPMENT PARTNER AG
Düsseldorf

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

Generalnorm

Der Jahresabschluss der DEVELOPMENT PARTNER AG wurde auf Grundlage der handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den ergänzenden Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 bzw. 275 HGB, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Gesellschaften wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Davon-Vermerke in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Angaben, die wahlweise in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang vorgenommen werden können, sind aufgrund der Klarheit und Übersichtlichkeit insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Allgemeine Erläuterungen

Bei der Bilanzierung werden die generellen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der §§ 246 bis 256a HGB sowie die besonderen Bestimmungen für Kapitalgesellschaften beachtet.

Insbesondere erfolgte die Bewertung der Vermögensgegenstände unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going-concern-Prämisse).

2. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände von einem Jahr bis drei Jahren linear vorgenommen.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach den voraussichtlichen Nutzungsdauern der Vermögensgegenstände von einem bis 13 Jahren linear vorgenommen.

Geringwertige Anlagegüter mit Einzelanschaffungskosten bis zu EUR 410,00 werden im Jahr der Anschaffung als Zugang erfasst und gleichzeitig voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten, ggf. vermindert um Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Sätze 3 und 4 HGB, bewertet. Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen i. H. v. TEUR 37 (i. Vj. TEUR 73) vorgenommen. Gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB wurden im Geschäftsjahr Zuschreibungen i. H. v. TEUR 22 (i. Vj. TEUR 552) vorgenommen.

3. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grds. zum Nominalwert bilanziert. Soweit erforderlich, wurden Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen vorgenommen.

4. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Dabei werden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Soweit Rückstellungen eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben, sind sie mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, wie er von der Deutschen Bundesbank monatlich bekannt gegeben wird, abgezinst.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

6. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse und die Beteiligungserträge werden periodengerecht nach dem Realisationsprinzip erfasst.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

Zinserträge und -aufwendungen werden entsprechend ihrer Entstehung erfasst.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. insgesamt TEUR 1.753 (i. Vj. TEUR 1.121) bestehen i. H. v. TEUR 129 (i. Vj. TEUR 1) gegenüber verbundenen Unternehmen und i. H. v. TEUR 962 (i. Vj. TEUR 339) gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten Forderungen i. H. v. TEUR 0 (i. Vj. TEUR 647) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen i. H. v. TEUR 437 (i. Vj. TEUR 420) mit einer voraussichtlichen Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3. Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 500.000,00, eingeteilt in 500.000 Stückaktien ohne Nennwert. Dabei handelt es sich um vinkulierte Namensaktien. Hinzu kommt die gesetzliche Rücklage i. H. v. EUR 50.000,00.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

5. sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 546 (i. Vj. TEUR 308) entfallen mit TEUR 538 (i. Vj. TEUR 299) auf Verbindlichkeiten aus Steuern und mit TEUR 8 (i. Vj. TEUR 8) auf Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit.

6. Haftungsverhältnisse

Projektentwicklung Kassel GmbH

Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2005 hat die Projektentwicklung Kassel GmbH das Objekt an einen Investor veräußert. Die DEVELOPMENT PARTNER AG und die Projektentwicklung Kassel GmbH haften gesamtschuldnerisch für die Verbindlichkeiten aus dem Kaufvertrag, die die Erwerberin der Immobilie nach dem Übergabe- und Verrechnungstag gegen die Projektentwicklung Kassel GmbH geltend machen kann sowie für Verbindlichkeiten, die die Erwerberin gemäß § 16.2.1 des Kaufvertrages unter bestimmten Voraussetzungen geltend machen kann. Die Haftung ist der Höhe nach nicht beschränkt und nicht quantifizierbar.

Die Projektentwicklung Kassel GmbH hat die DEVELOPMENT PARTNER AG im Innenverhältnis von allen wirtschaftlichen Nachteilen, die der DEVELOPMENT PARTNER AG aus dem Kaufvertrag entstehen können, freigestellt. Aufgrund der Freistellung im Innenverhältnis hat die DEVELOPMENT PARTNER AG Rückgriffsmöglichkeiten gegen die Projektentwicklung Kassel GmbH in entsprechender Höhe.

Das Risiko einer Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG als Gesamtschuldner ist aufgrund von Rückgriffsansprüchen der Projektentwicklung Kassel GmbH gegen den Generalunternehmer nicht ersichtlich.

Projektentwicklung Große Packhofstraße in Hannover GmbH

Die Landesbank Hessen-Thüringen ("HELABA") hat der Projektentwicklung Große Packhofstraße in Hannover GmbH mit der Unterzeichnung des Kreditvertrages am 29. Oktober 2014 für die Finanzierung der Projektentwicklung einen Kreditrahmen i. H. v. TEUR 27.810 zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang hat die DEVELOPMENT PARTNER AG mit der HELABA eine Vereinbarung über eine Zinsdeckungsgarantie und eine Kostenüberschreitungsgarantie abgeschlossen. Darin hat sich die DEVELOPMENT PARTNER AG dazu verpflichtet, dass bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens der Zinsdienst in Bezug auf den Kreditvertrag jederzeit sichergestellt ist und sämtliche Kostenerhöhungen, die oberhalb der gemäß dem Kreditvertrag definierten Gesamtinvestitionskosten liegen, gedeckt werden. Der Kreditvertrag ist befristet bis zum 31. Oktober 2016.

Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG aus den genannten Garantien ist derzeit aufgrund des planmäßigen Projektverlaufs nicht erkennbar.

Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin GmbH & Co. KG

Mit Kaufvertrag vom 28. Juli 2010 hat die Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin GmbH & Co. KG das Objekt an einen Investor veräußert. Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag hat die DEVELOPMENT PARTNER AG eine harte Patronatserklärung gegenüber dem Käufer abgegeben. Die DEVELOPMENT PARTNER AG übernimmt darin die Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, die Projektentwicklung so zu leiten und finanziell auszustatten, dass sie jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem o. g. Kaufvertrag in der Lage ist. Die Garantieerklärung ist der Höhe nach unbeschränkt und nicht quantifizierbar. Die Projektgesellschaft und die Kreissparkasse Köln ("KSK") (vormals: KSK Köln Beteiligungsgesellschaft mbH) haben als Gesamtschuldner die DEVELOPMENT PARTNER AG von allen Verpflichtungen aus der Patronatserklärung freigestellt.

Bisher hat der Erwerber keine Ansprüche aus dem Kaufvertrag geltend gemacht. Vor diesem Hintergrund und der Freistellungserklärungen geht der Vorstand der DEVELOPMENT PARTNER AG davon aus, dass die Projektgesellschaft etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Erwerber erfüllen können wird und daher mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH

Im Rahmen des 2. Nachtrags zum Kreditvertrag vom 3. Januar 2007 zwischen der Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH und der HELABA hat die DEVELOPMENT PARTNER AG eine Vereinbarung über eine Zinsdienstgarantie unterzeichnet. Darin verpflichtet sich die DEVELOPMENT PARTNER AG alle fällig werdenden Zinsleistungen auszugleichen, falls der Darlehensnehmer nicht in der Lage sein sollte, die vertraglich zu leistenden Zinszahlungen zu erbringen. Der Kreditvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2017. Die Höhe der möglichen Zinsgarantie beträgt maximal TEUR 150 p.a.. Da aufgrund der Vermietungen im Objekt ein Überschuss erzielt wird, ist eine Inanspruchnahme nicht erkennbar.

Projektgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln GmbH & Co. KG

Mit Kaufvertrag vom 2. Dezember 2010 hat die Projektgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln GmbH & Co. KG das Objekt an einen Investor veräußert. Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag hat die DEVELOPMENT PARTNER AG eine harte Patronatserklärung gegenüber dem Käufer abgegeben. Die DEVELOPMENT PARTNER AG übernimmt darin die Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, die Projektgesellschaft so zu leiten und finanziell auszustatten, dass sie jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem o. g. Kaufvertrag in der Lage ist. Davon ausgenommen sind anderweitig bereits abgesicherte Verpflichtungen des Verkäufers wie Mängel / Restarbeiten, Gewährleistung für das Bauvorhaben, Übergabe von Unterlagen an den Käufer sowie die Mietgarantie. Die Garantieerklärung ist der Höhe nach unbeschränkt und nicht quantifizierbar.

Die Übergabe des Objektes an den Käufer und die Kaufpreiszahlung haben Ende November 2012 stattgefunden. Bisher wurden keine Ansprüche des Erwerbers aus dem Kaufvertrag geltend gemacht. Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG aus der harten Patronatserklärung ist derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen des Verkaufs wurde von der R+V Allgemeine Versicherung AG eine Gewährleistungsbürgschaft i. H. v. TEUR 465 für den Käufer gestellt. Die DEVELOPMENT PARTNER AG ist über einen Rahmenvertrag "federführender Versicherungsnehmer". Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist derzeit nicht erkennbar.

Projektentwicklung Leopoldstraße in München GmbH und Projektentwicklung Hohenzollernstraße in München GmbH

Im Rahmen der mit der Landesbank Baden-Württemberg ("LBBW") abgeschlossenen Kreditverträge vom 22. / 27. August 2012 wurde von der DEVELOPMENT PARTNER AG eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der LBBW abgegeben. Die DEVELOPMENT PARTNER AG garantiert damit für die Laufzeit der Kreditverträge, dass sie den beiden Projektgesellschaften jeweils diejenigen Mittel zur Verfügung stellt, um welche die jeweils bei der Unterzeichnung der Kreditverträge prognostizierten Gesamtinvestitionskosten überschritten werden. Die Freistellung der DEVELOPMENT PARTNER AG durch die beiden Eigenkapitalpartner ist bis zu einem Gesamtbetrag i. H. v. TEUR 5.000 begrenzt auf 80%

oder TEUR 4.000. Der vorgenannte Höchstbetrag bezieht sich auf beide Projektentwicklungen, unabhängig davon, aus welcher der beiden Projektgesellschaften die Zahlungsverpflichtung entstehen würde. Über eine Kostenerhöhung von TEUR 5.000 hinaus, würde die DEVELOPMENT PARTNER AG für den entsprechenden Überschreibungsbetrag in voller Höhe haften. Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist vor dem Hintergrund der aktuellen Projektkalkulationen derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen des o. g. Kreditvertrages wurde u. a. als Voraussetzung für den Beginn der Aufbaufinanzierung bei der Projektentwicklung Leopoldstraße in München GmbH von Seiten der LBBW ein Vorvermietungsstand von 70% in dem neu zu errichtenden Gebäude gefordert. Obwohl diese Quote noch nicht erreicht worden ist, wurde mit dem Abriss des Altbestandes und dem Neubau begonnen. Bis auf den Ausbau der bisher noch nicht vermieteten Flächen ist das Gebäude fertiggestellt. Bis zur Erreichung des vorgenannten Vermietungsstandes wurde mit der LBBW und den Eigenkapitalpartnern vereinbart, dass die für die Errichtung des Gebäudes notwendigen Mittel i. H. v. insgesamt TEUR 15.000 jeweils zu TEUR 7.500 von der LBBW und von den Eigenkapitalpartnern zu erbringen sind. Die Beträge wurden sukzessive und alternierend in jeweils fünf gleichen Raten zu jeweils TEUR 1.500 eingezahlt. Die DEVELOPMENT PARTNER AG hat davon einen Betrag i. H. v. TEUR 625 zu erbringen und den vorgenannten Betrag bis zum 31. Dezember 2015 eingezahlt.

Im Rahmen des o. g. Kreditvertrages wurde u. a. als Voraussetzung für den Beginn der Aufbaufinanzierung bei der Projektentwicklung Hohenzollernstraße in München GmbH von Seiten der LBBW ebenfalls ein Vorvermietungsstand von 70% in dem neu zu errichtendem Gebäude gefordert. Obwohl diese Quote noch nicht erreicht worden ist, wurde mit dem Hochbau im Dezember 2015 begonnen. Die Finanzierung wurde durch einen Darlehensvertrag zwischen der Projektgesellschaft und den Eigenkapitalpartnern i. H. v. TEUR 6.500 sichergestellt, wovon die DEVELOPMENT PARTNER AG einen Betrag i. H. v. TEUR 542 zu tragen hat.

Von der R+V Allgemeine Versicherung AG wurde eine Zahlungsbürgschaft für die Projektentwicklung Leopoldstraße in München GmbH i. H. v. TEUR 1.038 gegenüber dem Generalunternehmer gestellt. Die DEVELOPMENT PARTNER AG ist über einen Rahmenvertrag "federführender Versicherungsnehmer". Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist derzeit nicht erkennbar und wird aufgrund der anstehenden Gesamtfertigstellung des Projektes auch nicht erwartet.

Projektentwicklung KÖLNCUBUS GmbH & Co. KG

Im Rahmen des Verkaufs des fertiggestellten Objekts KÖLNCUBUS hat die DEVELOPMENT PARTNER AG am 11. Juni 2014 eine harte Patronatserklärung gegenüber dem Käufer abgegeben. Darin hat sich die DEVELOPMENT PARTNER AG verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Verkäuferin in der Weise geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass sie jederzeit zur ordnungsgemäßen Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag in der Lage ist.

Bis zu einem Betrag von TEUR 3.500 wird die DEVELOPMENT PARTNER AG von allen Ansprüchen des Käufers aufgrund der Patronatserklärung zu 50% durch die Mitgesellschafter im Innenverhältnis freigestellt.

Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG aus der Patronatserklärung ist derzeit nicht erkennbar.

Projektentwicklung KÖLNCUBUS Süd GmbH

Im Rahmen des mit der HSH Nordbank AG ("HSH") abgeschlossenen Kreditvertrages vom 14. / 28. August 2014 wurde von der DEVELOPMENT PARTNER AG am 28. August / 8. September 2014 eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie gegenüber der HSH abgegeben. Darin hat sich die DEVELOPMENT PARTNER AG dazu verpflichtet, dass bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens der Zinsdienst sichergestellt ist und Kostenüberschreitungen für oberhalb der gemäß Kreditvertrag definierten Gesamtinvestitionen, allerdings begrenzt auf TEUR 2.100, gedeckt werden. I. H. v. 20% des vorgenannten Betrages wird die DEVELOPMENT PARTNER AG aus den Garantien durch einen Mitgesellschafter im Innenverhältnis freigestellt.

Der Kreditvertrag ist in zwei Phasen, die Ankaufs- und die Aufbauphase, unterteilt. Bisher wurde die erste Phase durch die Gesellschaft abgerufen. Die zweite Phase ist u. a. erst bei einem Vorvermietungsstand von rund 25% abrufbar. Aufgrund der Joint Venture-Vereinbarung vom 18. September 2014 mit den Gesellschaftern der Projektentwicklung KÖLNCUBUS Süd GmbH ist die Ausstattung der Gesellschaft mit ausreichendem Eigenkapital in der Ankaufphase gesichert. Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG im Hinblick auf die abgegebenen Garantien ist derzeit nicht erkennbar.

Objektgesellschaft Bonn 1101 mbH & Co. KG

Im Rahmen des mit der HSH abgeschlossenen Kreditvertrages vom 24. / 26. Juni 2013 wurde von der DEVELOPMENT PARTNER AG eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie gegenüber der HSH abgegeben. Die Kostenüberschreitungsgarantie ist begrenzt auf einen Betrag i. H. v. TEUR 2.587. Die Zinsdienstgarantie ist unbegrenzt. Bezogen auf die Kostenüberschreitungsgarantie und die Zinsdienstgarantie erfolgt durch die Eigenkapitalpartner eine Freistellung der DEVELOPMENT PARTNER AG im Innenverhältnis, begrenzt auf einen Gesamtbetrag i. H. v. TEUR 1.816. Bis zu einem Gesamtbetrag von TEUR 2.421 haftet die DEVELOPMENT PARTNER AG jeweils anteilig i. H. v. 25%. Sofern und soweit eine Inanspruchnahme aus der Kostenüberschreitungs- und / oder Zinsdienstgarantie erfolgt, die über einem Betrag von TEUR 2.421 liegt, haftet die DEVELOPMENT PARTNER AG vollumfänglich.

Eine entsprechende Freistellungsvereinbarung wurde zwischen der Objektgesellschaft und den Gesellschaftern abgeschlossen. Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG wird auf Basis der aktuellen Projektkalkulation derzeit nicht erwartet.

Projektentwicklung Tegernseer Landstraße in München GmbH und Projektentwicklung Rotkreuzplatz in München GmbH

Mit Kaufvertrag vom 31. Januar 2012 haben die Projektentwicklung Tegernseer Landstraße in München GmbH und die Projektentwicklung Rotkreuzplatz in München GmbH im Zuge eines Rahmenkaufvertrages die entsprechenden Objekte in einem Paketverkauf an einen Investor veräußert. Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag haftet die DEVELOPMENT PARTNER AG gesamtschuldnerisch mit anderen Gesellschaftern für die Erfüllung der Pflichten im Zusammenhang mit Mieterausbauten, gewährten Baukostenzuschüssen und Mietgarantien. Die Haftung ist der Höhe nach unbeschränkt und nicht quantifizierbar.

Die Übergabe der Objekte in München Rotkreuzplatz und Tegernseer Landstraße an den Käufer und die Kaufpreiszahlungen haben am 30. Juni 2012 bzw. am 30. Juni 2013 stattgefunden. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die jeweiligen Gesellschaften ihren entsprechenden Verpflichtungen nicht nachkommen können. Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist derzeit nicht erkennbar.

Projektentwicklung Fürstenrieder Straße in München GmbH

Im Rahmen des Verkaufs des fertiggestellten Objekts Fürstenrieder Straße an einen Endinvestor am 14. August 2014, wurde von der R+V Allgemeine Versicherung AG eine Gewährleistungsbürgschaft i. H. v. TEUR 625 für den Käufer gestellt. Die DEVELOPMENT PARTNER AG ist über einen Rahmenvertrag "federführender Versicherungsnehmer".

Bisher hat der Erwerber keine Ansprüche aus dem Kaufvertrag geltend gemacht. Vor diesem Hintergrund und der wirtschaftlichen Situation der Projektentwicklung Fürstenrieder Straße in München GmbH geht der Vorstand der DEVELOPMENT PARTNER AG davon aus, dass die Projektgesellschaft etwaige Verpflichtungen gegenüber dem Erwerber erfüllen kann und daher mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH

Im Rahmen der Finanzierung des Ankaufs eines bebauten Grundstücks in Köln, Rudolfplatz, mit Datum vom 7. Juli 2014, wurde von der DEVELOPMENT PARTNER AG gegenüber einem Darlehensgeber eine Bürgschaft in Höhe der Darlehenssumme von TEUR 3.000 zzgl. Zinsen übernommen.

Bei einem planmäßigen Verlauf der Projektentwicklung wird eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG nicht erwartet.

Projektentwicklung Schloßstraße in Berlin GmbH

Mit Kaufvertrag vom 4. Oktober 2012 wurde das Objekt an einen Investor veräußert. Gemäß im Kaufvertrag abgegebener Erklärung haftet die DEVELOPMENT PARTNER AG gegenüber dem Käufer gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus der Erstvermietungs-garantie.

Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist nicht erkennbar, da eine Vollvermietung inzwischen erreicht worden ist.

Im Rahmen des Verkaufs wurde von der R+V Allgemeine Versicherung AG eine Gewährleistungsbürgschaft i. H. v. TEUR 750 für den Käufer gestellt. Die DEVELOPMENT PARTNER AG ist über einen Rahmenvertrag "federführender Versicherungsnehmer". Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist nicht erkennbar.

Immobilien-gesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH

Im Rahmen des mit der HSH abgeschlossenen Kreditvertrages vom 7. / 24. August 2015 für den Ankauf des bebauten Grundstücks in Braunschweig wurde von der DEVELOPMENT PARTNER AG am 24. / 28. August eine Kapitaldienstgarantie gegenüber der HSH abgegeben. Darin hat sich die DEVELOPMENT PARTNER AG verpflichtet, bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens den Zinsdienst sicherzustellen. Mit Datum 24. August 2015 hat die DEVELOPMENT PARTNER AG im Rahmen des o. g. Kreditvertrages eine Bürgschaft über TEUR 1.500 zur Sicherung aller bestehenden und künftigen Forderungen der Bank abgegeben.

Da aufgrund der aktuellen Vermietungen im Objekt ein ausreichender Überschuss erzielt wird, ist eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG derzeit nicht erkennbar.

Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.à.r.l.

Im Rahmen des mit der LBBW abgeschlossenen Kreditvertrages vom 22. / 23. Dezember 2015 für den Ankauf des bebauten Grundstücks in Köln wurde von der DEVELOPMENT PARTNER AG am 22. / 23. Dezember 2015 eine Bürgschaft über TEUR 2.500 gegenüber der LBBW zur Sicherung aller bestehenden und künftigen Forderungen der Bank abgegeben.

Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist derzeit aufgrund des planmäßigen Projektverlaufs nicht erkennbar.

Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH (vormals: Projektentwicklung Gorkistraße in Berlin GmbH)

Im Rahmen eines Darlehensvertrages vom 28. Dezember 2015 zwischen der KSK als Darlehensgeber und der Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH als Darlehensnehmerin, hat sich die DEVELOPMENT PARTNER AG über eine Bürgschaft gegenüber der KSK zur Rückzahlung des endfälligen Darlehens über TEUR 2.200 (inklusive Zinsen) verpflichtet, falls die Darlehensnehmerin in Verzug sein sollte.

Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist derzeit nicht erkennbar, da die Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH mit Zah-

lungsverpflichtungen aus dem Darlehen nicht im Verzug ist und dies auch nicht erwartet wird.

Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf GmbH & Co. KG

Mit Kaufvertrag vom 15. April 2015 hat die Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf GmbH & Co. KG ein Objekt sowie einen Anteil an einer Erbengemeinschaft mit Grundbesitz an einen Investor veräußert. Als Sicherheit für die Erfüllung etwaiger Mängelhaftungs- und Freistellungsansprüche des Käufers sowie für die durch die Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf GmbH & Co. KG abgegebenen Garantien, hat die DEVELOPMENT PARTNER AG mit Datum vom 29. Oktober 2015 eine Bürgschaft über TEUR 1.000 gegenüber dem Käufer abgegeben.

Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist derzeit nicht erkennbar, da bisher keine Ansprüche des Käufers geltend gemacht worden sind.

Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH

Die Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH hat mit Verträgen vom 16. September 2015 ein unbebautes Grundstück sowie ein Erbbaurecht erworben. In diesem Zusammenhang hat die Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH mit der Freien und Hansestadt Hamburg einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Zur Sicherung für das in diesem Vertrag von der Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH eingegangene Vertragstrafeversprechen, hat die DEVELOPMENT PARTNER AG mit Datum vom 4. Dezember 2015 eine Bürgschaft i. H. v. TEUR 1.000 gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg abgegeben.

Im Rahmen des Ankaufs des Erbbaurechts wurde von der R+V Allgemeine Versicherung AG eine Bürgschaft i. H. v. TEUR 393 gegenüber dem Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks zur Sicherung des Erbbauzinszahlungsanspruchs gestellt. Die DEVELOPMENT PARTNER AG ist über einen Rahmenvertrag "federführender Versicherungsnehmer".

Eine Inanspruchnahme der DEVELOPMENT PARTNER AG ist derzeit aufgrund des planmäßigen Projektverlaufs nicht erkennbar.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung i. H. v. TEUR 302 (i. Vj. TEUR 283) betreffen mit TEUR 5 (i. Vj. TEUR 7) Aufwendungen für Altersversorgung.

2. Abschreibungen / Zuschreibungen

Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB sind i. H. v. TEUR 37 (i. Vj. TEUR 73) in den Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten. Gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB wurden im Geschäftsjahr Zuschreibungen i. H. v. TEUR 22 (i. Vj. TEUR 552) vorgenommen.

3. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen i. H. v. TEUR 10.180 (i. Vj. TEUR 3.177) resultieren mit TEUR 9.310 (i. Vj. TEUR 2.663) aus verbundenen Unternehmen.

4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge i. H. v. TEUR 52 (i. Vj. TEUR 42) resultieren mit TEUR 50 (i. Vj. TEUR 18) aus verbundenen Unternehmen.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen i. H. v. TEUR 22 (i. Vj. TEUR 13) gingen mit TEUR 7 (i. Vj. TEUR 9) an verbundene Unternehmen.

6. Angaben in Fortführung des Jahresergebnisses

In Fortführung des Jahresergebnisses erfolgt die nachfolgende Darstellung:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	5.891.623,44	1.204.299,68
+ Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.581.143,81	6.376.844,13
Bilanzgewinn	<u><u>8.472.767,25</u></u>	<u><u>7.581.143,81</u></u>

E. sonstige Angaben

1. Angaben zu den Organmitgliedern

Zum Vorstand sind bestellt:

Herr Ralf Niggemann, Dipl.-Ökonom, Düsseldorf (ab 1. September 2015)
Herr Winfried Siebers, Dipl.-Ingenieur, Köln

Gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterbleiben die in § 285 Nr. 9 HGB geforderten Angaben.

Der Aufsichtsrat besteht aus:

- Herrn Peter Kobiela, Dipl.-Volkswirt, Frankfurt am Main (Vorsitzender)
- Frau Irene Thiele-Mühlhan, Rechtsanwältin, München (stellvertretende Vorsitzende)
- Herrn Josef Hastrich, Sparkassenvorstand, Köln
- Herrn Axel Kraft, Bankkaufmann, Köln (bis 18. Juni 2015)
- Herrn Klaus Mairhöfer, Kaufmann, Bargteheide
- Herrn Dr. Dirk Lentfer, Rechtsanwalt und Notar, Berlin (ab 9. März 2016)
- Herrn Albert Sahle, Kaufmann, Greven (bis 18. Juni 2015)
- Herrn Friedrich Sahle, Dipl.-Ingenieur (FH), Internationaler Betriebswirt (IBS), Greven (ab 18. Juni 2015)

Im Geschäftsjahr 2015 betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats TEUR 52 (i. Vj. TEUR 56).

2. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Die Zusammensetzung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB ergibt sich aus der nachfolgenden Aufstellung. Die Angabe der vorläufigen Daten für das Geschäftsjahr 2015 erfolgt freiwillig.

	Anteil am	Ergebnis		Ergebnis	
	Gesellschafts- kapital	Eigenkapital	Geschäftsjahr	Eigenkapital	Geschäftsjahr
	31.12.2015	31.12.2014	2014	31.12.2015	2015
	%	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Projektentwicklung Kranhaus im Rheinauhafen in Köln GmbH	100,0	216	-56	198	-17
Projektentwicklung Nürnberger Straße in Düsseldorf GmbH i. L. 1)	100,0	46	-1	-	-
Projektentwicklung Kassel GmbH	100,0	25	0	25	0
Projektentwicklung Osnabrück GmbH i. L. 1)	100,0	57	-1	-	-
Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin GmbH & Co. KG	75,0	22	-3	18	-4
Projektentwicklung Nordstraße in Düsseldorf GmbH i. L. 1)	100,0	25	0	-	-
Projektentwicklung Große Bockenheimer Straße in Frankfurt am Main GmbH	100,0	25	-1	25	0
Projektentwicklung Steinstraße in Moers GmbH i. L. 1)	99,6	56	-1	-	-
Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH	100,0	263	59	326	64
Projektentwicklung Airgate in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	100,0	23	0	23	0
Projektentwicklung Büchsenstraße in Stuttgart GmbH i. L. 1)	100,0	54	0	-	-
Verwaltungsgesellschaft Hohe Straße in Köln mbH	100,0	10	0	10	0
Projektentwicklung Schadowstraße in Düsseldorf GmbH & Co. KG	30,0	202	0	198	-4
Projektentwicklung Schadowstraße in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	100,0	25	0	25	0
Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH	100,0	25	0	25	0
DEVELOPMENT PARTNER Immobilien Consulting GmbH 2)	100,0	100	0	100	0
PD Property Development GmbH & Co. KG i. L.	51,0	9	0	3	-52
Projektgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln GmbH & Co. KG	90,0	67	-13	33	-35
Projektentwicklung Schloßstraße in Berlin GmbH	100,0	331	0	418	87
Verwaltungsgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln mbH	100,0	24	0	24	0
Projektentwicklung in Düsseldorf					
Beteiligungs- Verwaltungsgesellschaft mbH	100,0	21	-1	-20	-1
Projektentwicklung in Düsseldorf					
Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG 3)	80,0	4.267	1	9.000	18.343

	Anteil am	Ergebnis		Ergebnis	
	Gesellschafts- kapital	Eigenkapital	Geschäftsjahr	Eigenkapital	Geschäftsjahr
	31.12.2015	31.12.2014	2014	31.12.2015	2015
	%	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Projektentwicklung KÖLNCUBUS Beteiligungs- Verwaltungsgesellschaft mbH	100,0	22	-1	21	-1
Projektentwicklung Joachimstaler Straße in Berlin GmbH	100,0	-2	191	-4	-2
Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen Verwaltungsgesellschaft mbH	100,0	-	-	24	-1
Projektentwicklung KÖLNCUBUS Süd GmbH	60,0	1.066	-68	1.470	-96
Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH (vormals: Projektentwicklung Gorkistraße in Berlin GmbH)	100,0	15	-2	-36	-51
Immobilien-gesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH (vormals: Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Verwaltungsgesellschaft mbH)	60,0	21	-1	5.855	230
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungs- Verwaltungsgesellschaft mbH	100,0	22	-1	22	-1
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	75,0	204	-385	4.142	476
Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	100,0	-19	-143	-39	-20
Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG 4)	100,0	-	-	664	-11
Projektentwicklung Damm GmbH	30,0	-14	-30	-17	-3
Projektentwicklung Rotkreuzplatz in München GmbH 5)	25,0	1.200	5	1.201	1
Projektentwicklung Fürstenrieder Straße in München GmbH	22,5	534	5.468	585	51
Projektentwicklung Tegernseer Landstraße in München GmbH	22,5	335	109	386	50
Projektentwicklung Große Packhofstraße in Hannover GmbH	40,0	6.717	3.267	3.898	-459
Projektentwicklung Leopoldstraße in München GmbH 6)	49,0	7.350	-407	7.083	-267
Projektentwicklung Hohenzollernstraße in München GmbH 6)	49,0	6.946	-63	6.875	-71
C.O.R. Düsseldorf Verwaltungs-GmbH 6)	50,0	40	3	-	-
Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	50,0	20	-1	20	-1
Objekt Bonn 1101 Verwaltungsgesellschaft mbH	25,0	-	-	-	-
Projektentwicklung Schirmständerhaus in Berlin GmbH	50,0	35	5	34	-1
Projektentwicklung KÖLNCUBUS Verwaltungsgesellschaft mbH	50,0	23	0	23	-1
Projektentwicklung Hofgartengarage in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH i.G.	50,0	22	-1	21	-1

	Gesellschafts-	Ergebnis		Ergebnis	
	kapital	Eigenkapital	Geschäftsjahr	Eigenkapital	Geschäftsjahr
	31.12.2015	31.12.2014	2014	31.12.2015	2015
	%	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf GmbH & Co. KG 3)	41,2	11.327	-486	341	15.343
Projektentwicklung Hofgartengarage in Düsseldorf GmbH & Co. KG 7)	6,0	10.639	294	-	-
Projektentwicklung KÖLNCUBUS Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	50,0	138	5.156	133	-6
Projektentwicklung Airgate in Düsseldorf GmbH & Co. KG	50,0	176	-11	186	10
Projektentwicklung KÖLNCUBUS GmbH & Co. KG	25,0	198	9.359	185	-13
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH	30,0	-1.318	-267	-1.024	293
Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.à.r.l. 8)	20,0	-	-	-	-

Soweit nicht explizit anderweitig gekennzeichnet, befindet sich der Sitz der Gesellschaften in Düsseldorf.

1) Die Liquidation wurde zum Ablauf des 31. Juli 2015 beschlossen. Die vorläufigen Zahlen für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Juli 2015 liegen noch nicht vor.

2) Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

3) Feststellung des Jahresabschlusses auf den 31. Dezember 2015 erfolgte bereits.

4) Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2015 gegründet.

5) Sitz der Gesellschaft ist in Grünwald.

6) Sitz der Gesellschaft ist in Straelen.

7) Im Geschäftsjahr 2015 sank die Beteiligungsquote aufgrund einer mittelbaren Anteilsveräußerung von 41,2% auf 6%. Es liegen keine vorläufigen Zahlen zum 31. Dezember 2015 vor.

8) Sitz der Gesellschaft ist Luxemburg, Luxemburg. Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2015 gegründet. Der Abschluss auf den 31. Dezember 2015 lag bis zur Erstellung des Jahresabschlusses der DEVELOPMENT PARTNER AG noch nicht vor.

Düsseldorf, den 19. Mai 2016

Ralf Niggemann

Winfried Siebers

LAGEBERICHT DES VORSTANDES **FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015 DER** **DEVELOPMENT PARTNER AG**

Grundlagen des Unternehmens

Die DEVELOPMENT PARTNER AG ist in der Branche der Projektentwicklung von Immobilien tätig. Für die Durchführung ihrer Geschäftstätigkeit erbringt die DEVELOPMENT PARTNER AG eigene Dienstleistungen und hält unmittelbare und mittelbare Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften.

Die DEVELOPMENT PARTNER AG verfolgt grundsätzlich den Gedanken einer standortbezogenen Planung und entwickelt individuelle Konzepte für Standorte, die keine Serienprodukte vertragen. Im Bereich der Büroimmobilien dominieren hierbei Projekte mit ausgeprägtem Charakter den Track Record der DEVELOPMENT PARTNER AG. Die Projekte der DEVELOPMENT PARTNER AG verfügen über ein hohes Maß an Identifikation. Eine Stärke, die insbesondere von qualitäts- und imagebewussten Mietern immer deutlicher honoriert wird.

Die DEVELOPMENT PARTNER AG generiert ihre Umsätze im Wesentlichen aus der umfassenden Geschäftsbesorgung im Rahmen von Projektentwicklungen, die in Beteiligungsgesellschaften oder Projektgesellschaften Dritter, für die die DEVELOPMENT PARTNER AG über einen Dienstleistungsvertrag mit der Projektrealisierung beauftragt worden ist, durchgeführt werden. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungshonoraren und Erfolgsvergütungen und Erträgen aus Beteiligungen an den Projektgesellschaften zusammen.

Wirtschaftsbericht

Die Wirtschaftslage in Deutschland

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zu Folge im vergangenen Jahr preisbereinigt um 1,7 Prozent gestiegen. Damit wuchs die deutsche Wirtschaft nach dem Krisenjahr 2009 bereits zum sechsten Mal in Folge.

Für das kommende Jahr erwarten Gutachter und Sachverständige ein Plus von bis zu 2,0 Prozent beim Wirtschaftswachstum. Die Spannweite liegt zwischen dem genannten und einem Wert von 1,3 Prozent. Die Prognose der Bundesregierung selbst liegt im Mittel dieser Werte bei 1,7 Prozent. Der Ifo-Geschäftsklimaindex lag im März 2016 mit einem Wert von 106,7 zuletzt etwas unter dem Vorjahreswert von 107,9 Punkten.

Besonders erfreulich im Jahr 2015: Nach einem Plus von 2,1 Prozent im Jahr 2014 legte der private Konsum noch einmal um weitere 1,9 Prozent zu und erwies sich neben der Außenwirtschaft als einer der wichtigsten Pfeiler, auf welchen die deutsche Konjunktur derzeit baut. Er stieg insgesamt auf 1,63 Billionen Euro.

Auch die Zahl der Arbeitslosen sank im Jahr 2015 weiter - auf durchschnittlich 2,79 Millionen Arbeitslose, was einer Quote von 6,4 Prozent entspricht. Für das laufende Jahr rechnen die Sachverständigen von Statista mit einer Durchschnittsquote von 6,6 Prozent, was absolut einer Arbeitslosenzahl von 2,89 Millionen entsprechen würde.

Ebenso wichtig: Im Jahr 2015 stieg die Zahl der Erwerbstätigen erneut um rund weitere 324.000 Personen. Dieser Zuwachs (0,8 Prozent) fiel etwas geringer aus als im Vorjahr, sorgt aber dennoch dafür, dass die Zahl der Erwerbstätigen mit Wohnsitz in Deutschland nun bei rund 43 Millionen Personen liegt. Dies nutzt der Staatskasse, die von den Steuereinnahmen einer erhöhten Anzahl von Beschäftigten profitiert ebenso, wie dem privaten Konsum. Denn bei gleichzeitig kaum noch vorhandenen Zinsleistungen für Spareinlagen reagieren viele Konsumenten so, wie sich die EZB dies mit ihrer Währungspolitik wünscht. Sie investieren und konsumieren, statt zu sparen.

Einzelhandel in 2015 – Prognose 2016

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes lag der Umsatz im Einzelhandel (ohne KFZ und Tankstellen) in Deutschland im Jahr 2015 um nominal 2,8 – 3,1 Prozent höher als im Vorjahr. Vor dem Hintergrund der gegen Null tendierenden Inflation entspricht dies auch in etwa dem realen, preisbereinigten Zuwachs. Die Einzelhändler in Deutschland konnten ihre Umsätze im sechsten Jahr in Folge steigern – in 2015 nach Angaben des Hauptverbandes des deutschen Einzelhandels (HDE) mehr als in den letzten 20 Jahren zuvor. Für das Jahr 2016 erwartet der HDE ein weiteres Plus von rund 2 Prozent und ein Gesamtergebnis von 481,8 Milliarden Euro.

Der Anstieg setzte sich im Januar und im Februar 2016 fort. Zwar konnten im Januar aufgrund eines fehlenden Verkaufstages gegenüber dem Vorjahr real nur 0,8 Prozent weniger Umsatz erzielt werden, dies konnte der Februar mit einem zusätzlichen Verkaufstag und einem realen Plus von 5,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat aber wieder mehr als aufholen.

Als ein immer stärkerer Motor des Einzelhandels erwies sich erneut der Online-Handel, der gegenüber dem Vorjahr noch einmal zwölf Prozent zulegen konnte. Für das laufende Jahr rechnet der HDE mit einem weiteren Plus von elf Prozent. Insgesamt würden dann 46,3 Milliarden Euro über den Online-Handel umgesetzt.

Nach wie vor fokussiert der Erfolg des Online-Handels den Blick des filialisierten

Einzelhandels stark auf die Top-Einzelhandelslagen, die als realer Gegenpol zu virtuellen Einkaufswelten dienen. Der Standort Innenstadt gilt vielen erfolgreichen Einzelhändlern immer mehr als begeh- und erlebbarer Produktkatalog, der aus Marketing- wie aus Imagegründen nicht an Bedeutung verliert.

Der Markt für einzelhandelsgenutzte Immobilien

Nach Angaben des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) wurden in Deutschland im Jahr 2015 Einzelhandelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 18,1 Milliarden Euro gehandelt. Anlässlich der Vorstellung des sogenannten Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen wurde darauf hingewiesen, dass damit wieder das Spitzenniveau aus dem Jahr 2006 erreicht worden sei. Geprägt wurde das Jahr 2015 durch den Verkauf von 43 Galeria Kaufhof-Warenhäusern an die kanadische Gruppe Hudson's Bay Company. Insgesamt wurden Gewerbeimmobilien in einem Wert von 55.5 Milliarden Euro umgesetzt.

Grundsätzlich entscheidet mittlerweile das Angebot über das Niveau der Verkäufe in qualitativer wie in quantitativer Hinsicht. Neue Rekordergebnisse blieben in den vergangenen Jahren weniger aufgrund fehlender Käufer sondern deswegen aus, weil weniger Objekte am Markt waren. Die Marktlage bei der Akquisition von Objekten bleibt entsprechend angespannt. Auf der Käuferseite ist nach wie vor genug Kapital vorhanden, das investiert werden möchte.

Hinsichtlich der Vermietung von Ladenlokalen ermittelten die Marktbeobachter von JLL ein interessantes Ergebnis: Mit einem vermittelten Volumen von 524.700 Quadratmetern sind 55.300 Quadratmeter weniger Fläche umgesetzt worden als im Jahr 2014. Ein Ergebnis, das innerhalb eines erfolgsverwöhnten Segmentes sicher zum Nachdenken einlädt. Stärkster Flächenumsatzbringer war zwar erneut die Textilbranche mit rund 37 Prozent. Im Vorjahr hatte ihr Anteil allerdings noch 40 Prozent betragen. Auffällig war die Vielzahl kleiner Abschlüsse aus dem Gastronomiebereich. Rund 205.000 m² des kompletten Flächenvolumens fielen nach Angaben von JLL auf die Big-10-Standorte, die im Abschlussquartal für die Hälfte aller Deals sorgten und so ihren Anteil für das Gesamtjahr leicht von 38 auf 40 Prozent ausbauen konnten.

Auf die Mietpreise für die Top-Lagen wirkt sich dies jedoch kaum aus, da die Flächen in Toplagen der großen Filialketten weiterhin sehr begrenzt bleiben. Die Spitzenmieten in den Einzelhandelsmetropolen steigen weiter an, für den Rest muss derzeit tendenziell eher Stagnation konstatiert werden. An Bedeutung verlieren B-Lagen an weniger gefragten Standorten. Hier sind längere Vermarktungszyklen, sinkende Mieten und verstärkter Leerstand bereits Fakt. Gleichzeitig verengt sich das Angebot und erhöht sich die potenzielle Nachfrage für Top-Lagen, was in der Akquisition entsprechender Objekte ebenso zu Schwierigkeiten führt, wie bei der Vermarktung von Ladenflächen in etwas schwächeren Einzelhandelslagen.

Die Situation auf den Büromärkten

Mit einem Umsatz von gut 3,3 Millionen Quadratmetern an den sechs wichtigsten Bürohochburgen in Deutschland lag das Vermietungsvolumen für Büroflächen nach Angaben des Maklerunternehmens Savills rund 22 Prozent über dem Vorjahr. Die Spitzenmieten stiegen an beinahe allen großen Bürostandorten an. Die Leerstandsquote sank Savills zufolge in den sechs untersuchten Städten im Schnitt auf 6,8 Prozent.

In Düsseldorf und Köln nahmen die Vermietungsleistungen um rund 75 beziehungsweise 30 Prozent zu. Die Spitzenmiete verblieb in Düsseldorf bei 26 EUR/qm; in Köln stieg dieselbe auf nunmehr 22 EUR/qm bei einer geringen Leerstandsquote von nur noch 6,5 Prozent. Perspektivisch bleiben die Aussichten für die Büromärkte vor dem Hintergrund der robusten Konjunktur mit steigenden Erwerbstätigenzahlen und entsprechenden Auswirkungen auf die Anzahl der Büroarbeitsplätze positiv.

Der Umsatz mit Büroimmobilien (26,1 Milliarden Euro) stieg um rund 50 Prozent an. Ein neues Rekordniveau erreichte auch der Umsatz mit Hotelimmobilien, der im Jahr 2015 bei etwa 3,5 Milliarden Euro lag.

Darstellung des Geschäftsverlaufs in 2015

Im Geschäftsjahr 2015 haben sich die Umsatzerlöse um TEUR 1.465 auf insgesamt TEUR 3.931 erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf ein im Geschäftsjahr 2015 realisiertes Erfolgshonorar i. H. v. TEUR 316, ein Honorar aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag i. H. v. TEUR 1.000 für Projektdienstleistungen an einen Dritten und den Honoraren i. H. v. TEUR 900 für die Akquisition von neuen Projekten in Hamburg, Braunschweig und Köln zurückzuführen.

Durch den Abschluss eines Asset Deals auf Ebene einer mittelbar gehaltenen Projektentwicklungsgesellschaft und durch die Veräußerung einer ebenfalls mittelbar gehaltenen Beteiligung, konnten im Geschäftsjahr 2015 entsprechende Beteiligungsergebnisse realisiert werden.

Für die Realisierung von Projektentwicklungen konnten in 2015 über vier Projektentwicklungsgesellschaften ein unbebautes und drei bebaute Grundstücke akquiriert werden.

Lage des Unternehmens

Insgesamt wurde in 2015 ein Ergebnis i. H. v. TEUR 5.892 erzielt, welches im Wesentlichen durch Honorare und Erfolgsvergütungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen sowie durch Beteiligungserträge geprägt ist. Das im Lagebericht 2014 prognostizierte Ergebnis 2015 von mindestens EUR 1,5 Mio. konnte erheblich

überschritten werden. Grund dafür sind hauptsächlich die Beteiligungserträge i. H. v. TEUR 10.180, die überwiegend durch Entnahmen bei zwei Beteiligungsgesellschaften nach erfolgreichem Abschluss eines Asset Deals und eines Share Deals realisiert werden konnten.

Die nachfolgend aufgeführten Kennzahlen basieren auf einer unter wirtschaftlicher und finanzieller Betrachtungsweise erstellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Das Eigenkapital beläuft sich per 31.12.2015 auf TEUR 9.023 bzw. 62,3 % des Gesamtkapitals.

Die für die Gesellschaft wesentlichen Kennziffern entwickelten sich in den letzten fünf Jahren wie folgt:

<u>Jahr</u>	<u>Umsatz</u>	<u>Beteiligungs-</u> <u>ergebnisse</u>	<u>Betreute</u> <u>Projekte</u>	<u>Jahresüber-</u> <u>schuss</u>
2011	TEUR 2.606	TEUR 1.018	20	TEUR 539
2012	TEUR 2.528	TEUR 2.216	19	TEUR 1.095
2013	TEUR 7.911	TEUR 1.042	18	TEUR 3.334
2014	TEUR 2.466	TEUR 3.563	16	TEUR 1.204
2015	TEUR 3.931	TEUR 10.266	17	TEUR 5.892

Der Umsatz i. H. v. TEUR 3.931 in 2015 der DEVELOPMENT PARTNER AG ergibt sich im Geschäftsjahr zu 47 % aus reinen Dienstleistungsverträgen ohne Gesellschafterstellung der DEVELOPMENT PARTNER AG und zu 53 % aus Geschäftsbesorgungshonoraren der diversen Projektentwicklungsgesellschaften, an welchen die DEVELOPMENT PARTNER AG als Alleingesellschafterin oder gemeinsam mit anderen Investoren beteiligt ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Zuschreibung zu Forderungen sowie zu Finanzanlagen i. H. v. insgesamt TEUR 175. Die Personalaufwandsquote beträgt 132,5 % (Vorjahr: 117,2 %). Unter Einbeziehung der Beteiligungsergebnisse i. H. v. TEUR 10.266 reduziert sich die Personalaufwandsquote auf 37,8 % (Vorjahr: 49,3 %). Der Personalaufwand hat sich absolut um TEUR 2.392 oder 78,9 % erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die auf Grund des außergewöhnlich hohen Ergebnisses entsprechend höheren Rückstellungen für Ergebnis- und Projektantien und die Einstellung eines zweiten Vorstandsmitglieds.

Aufgrund des Jahresüberschusses i. H. v. TEUR 5.892 in 2015 erhöhte sich bei einer Bilanzsumme von TEUR 14.472 das Eigenkapital unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung i. H. v. TEUR 5.000 von TEUR 8.131 auf TEUR 9.023. Der positive Cash Flow nach DVFA/SG beträgt TEUR 5.788 (Vorjahr: TEUR 941).

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf TEUR + 8.183 (Vorjahr: TEUR + 4.206) und resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus Beteiligungserträgen und aus Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen. Aufgrund der erstmaligen Anwendung des DRS 21 für die Ermittlung des Cash Flows aus Investitionstätigkeit, wurde die Vorjahreszahl zum Zwecke der Vergleichbarkeit angepasst.

In 2015 ergibt sich eine Gesamtkapitalrentabilität von 63,4 % im Vergleich zu 15,1 % in 2014. Der Anstieg ist bei gestiegener Bilanzsumme insbesondere auf das höhere Jahresergebnis 2015 zurückzuführen.

Die in 2015 erforderliche Liquidität wurde im Wesentlichen durch Einnahmen aus den diversen Geschäftsbesorgungsverträgen und den Beteiligungserträgen gedeckt. Die Investitionen in Sach- und Finanzanlagen führten zu Mittelabflüssen von TEUR 2.097. Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist geprägt durch Eigenkapital i. H. v. TEUR 9.023, Rückstellungen i. H. v. TEUR 4.469 sowie sonstige Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 546. Die Rückstellungen wurden wesentlich beeinflusst durch Ertragsteuern i. H. v. TEUR 1.556 und erhöhte Ergebnisanforderungen auf Grund des höheren Ergebnisses im Geschäftsjahr 2015.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum Bilanzstichtag im Wesentlichen aus den Finanzanlagen i. H. v. TEUR 4.279 (30,3 %), dem Saldo aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht i. H. v. TEUR 1.880 (8,4 %), den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 1.753 (12,4%) und dem Bankenstand i. H. v. TEUR 6.822 (48,4 %). Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 632 ist überwiegend auf insgesamt höhere Honorare aus Geschäftsbesorgungsverträgen zurückzuführen.

Die Liquidität 1. Grades beträgt 134,3 % (Vorjahr: 417,9 %). Die Liquidität 3. Grades beträgt 192,4 % (Vorjahr: 577,3 %). Der Rückgang der Liquidität 1. und 3. Grades ist trotz gestiegener liquider Mittel auf den überproportionalen Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals zurückzuführen.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine weiteren Vorgänge von wesentlicher Bedeutung ereignet.

Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau bilden hervorragende Voraussetzungen für eine weiterhin sehr gute Immobilienkonjunktur. Einige Marktteilnehmer nehmen die Bevorzugung der Immobilie gegenüber anderen Anlageprodukten bereits als Überbewertung wahr. So

genannte Core-Immobilien, dieser Begriff steht für die unter anderem von DEVELOPMENT PARTNER AG entwickelten, überwiegend durch Einzelhandelsnutzung geprägten Immobilien in Innenstädten deutscher Großstädte, haben in den letzten 12 Monaten deutliche Preissteigerungen gezeigt.

In einer – immobilienwirtschaftlich betrachtet – konjunkturellen Hochphase stehen hervorragenden Verkaufsbedingungen von fertiggestellten Projekten ausgesprochen schwierige Akquisitionsrahmenbedingungen für geeignete Projektentwicklungsgrundstücke gegenüber.

Auch wenn 2015 trotz schwieriger Rahmenbedingungen durch erhebliche Vorleistungen und verstärkten Personaleinsatz ein zufriedenstellendes Akquisitionsergebnis mit vier neuen Projektentwicklungen realisiert werden konnte, so wird für 2016 ein gleichwertiges Akquisitionsergebnis nur mit bedachter Ausweitung und Anpassung der Suchkriterien zu erzielen sein.

Das Geschäftsmodell von DEVELOPMENT PARTNER AG für 2016 und die Folgejahre wird neben der konjunkturell bedingten Hochpreisphase auch den eher schwachen Vermietungsmarkt im stationären Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf berücksichtigen müssen. Auch bislang sehr gute Einzelhandelsstandorte sind auf der Mietseite von der Verunsicherung des stationären Einzelhandels aufgrund der Erfolge des E-Commerce beeinflusst.

Stärker zeigt sich derzeit der Büromarkt in den für DEVELOPMENT PARTNER AG wichtigen Investitionsregionen. Auch gemischt genutzte Objekte mit Hotel- oder Wohnnutzung rücken mehr in den sich erweiternden Investitionsfokus. Neben einer noch stärkeren Konzentration bei der Akquisition auf Einzelhandels-Topstandorte ist deshalb für DEVELOPMENT PARTNER AG die Ausweitung – auch in personeller Hinsicht – ihrer Akquisitionskompetenz auf andere gewerblich geprägte Immobilieninvestitionen, insbesondere im regionalen Umfeld, nötig. Mit der durchgeführten Erweiterung des Vorstandes auf zwei Personen und einer in Angriff genommenen Verstärkung des Akquisitionsteams wird diese notwendige Kompetenz geschaffen.

Nach dem außergewöhnlichen Geschäftsergebnis in 2015 kann für das Jahr 2016 ein Ergebnis innerhalb des langjährigen Durchschnitts erwartet werden. Zum Geschäftsergebnis sollen insbesondere die Projekte München, Leopoldstraße, und Bonn, Münster-Haus, beitragen.

Prognostiziert wird für 2016 ein Ergebnis von 1,5 Millionen Euro nach Steuern.

Für die Folgejahre werden sich die Ergebnisse im mehrjährigen Jahresdurchschnitt voraussichtlich im Bereich von ca. 2,0 Millionen Euro stabilisieren.

Hierbei ist jedoch die für Projektentwicklungsgesellschaften typische Volatilität zu berücksichtigen, die mit den jeweiligen Projektabschlüssen korreliert.

Chancen- und Risikobericht

Risiken in der Gesellschaft liegen, wie in den Vorjahren, in der Deckung der Fixkosten durch die Generierung von Geschäftsbesorgungshonoraren sowohl aus der rechtzeitigen Akquisition von neuen Projekten als auch aus der zeitnahen Umsetzung der jeweiligen Projektentwicklungsmaßnahmen, die mit Erfolgshonoraren und Beteiligungsergebnissen für die DEVELOPMENT PARTNER AG verbunden sind.

Die Finanzierungsstruktur erfordert bei einigen Projektentwicklungen eine direkte Eigenkapitalbeteiligung der DEVELOPMENT PARTNER AG an der Projektfinanzierung. Dem Risiko des Ausfalls von eingesetztem Eigenkapital stehen die Chancen auf eine höhere Ergebnisbeteiligung in Abhängigkeit des Projekterfolgs gegenüber. Die begrenzte Eigenkapitalbeteiligung soll das Chancen- und Risikoprofil der Gesellschaft nur in einem Umfang beeinflussen, der in einem gesunden Verhältnis zu den Bilanzzahlen der Gesellschaft steht.

Der Akquisefokus soll im Bürobereich auf die Top-7-Städte in Deutschland ausgeweitet werden.

Sowohl Banken als auch Investoren verlangen zur Sicherung ihrer Ansprüche aus den abgeschlossenen Verträgen auf Ebene der Projektentwicklungen Garantien und Haftungsübernahmen seitens der DEVELOPMENT PARTNER AG (z. B. Zinsdienst- und Kostenüberschreitungsgarantien, gesamtschuldnerische Bürgschaften). Den daraus resultierenden Risiken begegnet die Gesellschaft, soweit möglich, durch den Abschluss von Enthaftungsvereinbarungen mit den jeweiligen Joint Venture-Partnern.

Die Liquidität aus dem Forderungsbestand per Ende 2015, die erwarteten Honorarzahlungen und die Ergebnisausschüttungen aus den laufenden Projekten sichern die Liquidität über das Jahr 2018 hinaus ab.

Risiken, die mittelfristig die Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig beschädigen oder gar den Bestand des Unternehmens gefährden können, sind nicht erkennbar.

Düsseldorf, im Mai 2016

Ralf Niggemann

Vorstand

Winfried Siebers

Vorstand