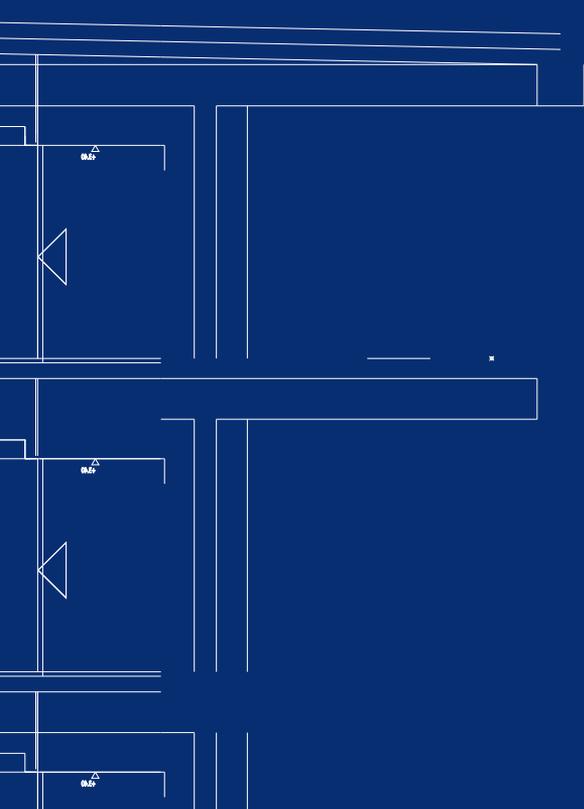


KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008



BILANZ	98
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	100
KAPITALFLUSSRECHNUNG	101
EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG	102
ANHANG	104
BESTÄTIGUNGSVERMERK	139

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ (IFRS)
ZUM 31. DEZEMBER 2008

in T€	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.	32	8
Sachanlagen	2.	21.199	144.353
Investment Properties	3.	1.897.767	1.658.200
Finanzanlagen	4.	30.316	32.851
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	5.	3.740	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.	930	3.802
Langfristige Vermögenswerte		1.953.984	1.839.214
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.	2.717	3.179
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.	6.737	21.269
Sonstige Finanzinvestitionen	9.	1.740	3.681
Liquide Mittel	10.	41.671	108.993
Kurzfristige Vermögenswerte		52.865	137.122
Summe Aktiva		2.006.849	1.976.336

PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital und Schuldposten			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital		34.375	34.375
Kapitalrücklagen		546.213	546.213
Gewinnrücklagen		279.862	280.210
Summe Eigenkapital	11.	860.450	860.798
Langfristige Verpflichtungen			
Bankverbindlichkeiten	12.	879.078	849.258
Passive latente Steuern	13.	82.313	64.303
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	14.	117.320	113.249
Sonstige Verbindlichkeiten	19.	14.941	540
Langfristige Verpflichtungen		1.093.652	1.027.350
Kurzfristige Verpflichtungen			
Bankverbindlichkeiten	12.	20.730	46.694
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	3.039	8.651
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		35	0
Steuerrückstellungen	16.	662	520
Sonstige Rückstellungen	17.	18.221	25.070
Sonstige Verbindlichkeiten	18.	10.060	7.253
Kurzfristige Verpflichtungen		52.747	88.188
Summe Passiva		2.006.849	1.976.336

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2008

in T€	Anhang	2008	2007
Umsatzerlöse	20.	115.343	95.762
Grundstücksbetriebskosten	21.	-5.957	-8.015
Grundstücksverwaltungskosten	22.	-7.151	-6.082
Nettobetriebsergebnis (NOI)		102.235	81.665
Sonstige betriebliche Erträge	23.	870	1.057
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten)	24.	-5.000	-4.212
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		98.105	78.510
Erträge aus Beteiligungen	25.	1.715	1.505
Zinserträge		2.370	2.682
Zinsaufwendungen		-46.079	-40.193
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	26.	-6.191	-3.622
Finanzergebnis		-48.185	-39.628
Bewertungsergebnis davon Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen -1.255 (Vj. 0,00)	27.	37.071	38.956
Ergebnis vor Steuern (EBT)		86.991	77.838
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.	-18.118	16.344
Sonstige Steuern		-1	-5
Konzernergebnis		68.872	94.177
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert		2,00	2,74
Ergebnis je Aktie (€), verwässert		2,00	2,74

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2008

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2008	01.01.–31.12.2007
Ergebnis nach Steuern		68.872	94.177
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3		-892	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile		17.915	14.087
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen		10	16
Wertveränderungen von Investment Properties nach IAS 40		-66.316	-46.759
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		17.506	-4.216
Latente Steuern		18.009	-16.719
Operativer Cashflow		55.104	40.586
Veränderungen der Forderungen		17.866	32.243
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen		1.940	-993
Veränderungen langfristiger Steuerrückstellungen		0	-136
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen		-6.707	5.739
Veränderungen der Verbindlichkeiten		11.632	-524
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		79.835	76.915
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-87.331	-144.345
Ein- und Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-3.897	17
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-91.228	-144.328
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten		3.856	119.332
Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern		0	7
Auszahlungen an Konzernaktionäre		-36.094	-36.094
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		-6.897	-4.052
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-39.135	79.193
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-50.528	11.780
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		108.993	94.214
Währungsbedingte Veränderungen		1.329	3.695
Übrige Veränderungen		-18.123	-696
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		41.671	108.993

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2008

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage
01.01.07	22.000	558.588
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Veränderung IAS 12 Erstanwendungsrücklage		
Veränderung IAS 40 Erstanwendungsrücklage		
Veränderung Cashflow Hedge		
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Übrige Veränderungen		
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0
Konzernergebnis		
Gesamtergebnis	22.000	558.588
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	12.375	-12.375
Dividendenauszahlungen		
31.12.07	34.375	546.213
01.01.08	34.375	546.213
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Veränderung Cashflow Hedge		
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Übrige Veränderungen		
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0
Konzernergebnis		
Gesamtergebnis	34.375	546.213
Dividendenauszahlungen		
31.12.08	34.375	546.213

	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Summe
	213.688	2.000	796.276
	3.519		3.519
	136		136
	-861		-861
	1.263		1.263
	2.445		2.445
	-63		-63
	6.439	0	6.439
	94.177		94.177
	314.304	2.000	896.892
	0		0
	-36.094		-36.094
	278.210	2.000	860.798
	278.210	2.000	860.798
	-920		-920
	-16.429		-16.429
	-15.939		-15.939
	162		162
	-33.126	0	-33.126
	68.872		68.872
	313.956	2.000	896.544
	-36.094		-36.094
	277.862	2.000	860.450

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Oderfelder Straße 23, 20149 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg HRB 91799 eingetragen.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2008 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz sowie der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als weitere Bestandteile die Entwicklung des Eigenkapitals, die Kapitalflussrechnung und den Anhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahre 2000 konzentriert sich die Deutsche EuroShop AG auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar.

Der Konzernabschluss wurde am 23. April 2009 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGS- GRUNDSÄTZE

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Tochterunternehmen

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

Zum 31. Dezember 2008 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen zwölf (i. Vj. zwölf) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie acht (i. Vj. acht) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden Beteiligungen, an denen die Deutsche EuroShop AG keinen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Hierzu zählt die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. zo. o., Warschau.

Assoziierte Unternehmen

Unternehmen ohne Geschäftsbetrieb oder mit geringem Geschäftsvolumen wurden bisher aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Die Deutsche EuroShop übt nach IAS 28 bei diesen Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss aus und hält in der Regel 20 bis 50% der Anteile. Es handelt sich um folgende Unternehmen:

City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien.

Im Berichtsjahr hat sich die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH an drei Vorratsgesellschaften zu einem Kaufpreis von € 0 beteiligt. Es handelt sich um folgende Unternehmen:

Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co.,
Hamburg Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co.,
Hamburg Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg

Die genannten Gesellschaften wurden erstmals gemäß IAS 28 at equity bewertet.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs. Eine Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB Nr. 11 und § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 HGB wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2008, erstellt.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer Erstkonsolidierung. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen, soweit er nicht den stillen Reserven der Grundbesitzwerte zugeordnet werden kann.

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IAS 31 auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Alternativ ist auch die Equity-Methode zulässig. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Die quotale Kapitalkonsolidierung und die Behandlung von Firmenwerten erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Bei assoziierten Unternehmen, die im Wege der at equity Bewertung in den Konzernabschluss einbezogen werden, werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden- und Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die laufenden Geschäftsvorfälle in ausländischer Währung werden mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion umgerechnet. Realisierte Umrechnungsdifferenzen gehen erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung ein.

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige Unternehmen angesehen. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung. Sämtliche Vermögens- und Schuldposten werden mit dem Stichtagskurs umgerechnet. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zu Durchschnittskursen bewertet. Die sich hieraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden ergebnisneutral im Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung im Eigenkapital eingestellt.

Differenzen aus der Schulden- sowie Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden erfolgswirksam behandelt.

Für die Umrechnung des ungarischen Einzelabschlusses von Forint in Euro wurde ein Stichtagskurs von 264,78 HUF (i. Vj. 253,73 HUF) und ein Durchschnittskurs von 251,51 HUF (i. Vj. 251,35 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 4,1724 PLN (i. Vj. 3,593 PLN) und ein Durchschnittskurs von 3,5121 PLN (i. Vj. 3,783 PLN) zugrunde gelegt.

ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat eine Reihe von Änderungen bei bestehenden International Reporting Standards (IFRS) sowie einige neue IFRS verabschiedet, die seit 1. Januar 2008 verpflichtend anzuwenden sind. Die folgenden IFRS wurden im Berichtsjahr erstmalig angewendet:

- IAS 39 A Reclassification of Financial Assets
- IAS 39 A Reclassification of Financial Assets – Effective Date and Transition
- IFRS 7 A Reclassification of Financial Assets
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements
- IFRIC 14 IAS 19 – The limit on a Defined Benefit Asset, Minimal Funding Requirements and their Interaction

Die Anwendung dieser Interpretationen hat zu keinerlei Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzern geführt.

Folgende neue bzw. überarbeitete und für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten Standards und Interpretationen sind zum 31. Dezember 2008 veröffentlicht, aber zu diesem Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- IFRS 2 A Vesting Conditions and Cancellations
- IFRS 8 Operating Segments
- IAS 1 A Presentation of Financial Statements
- IAS 23 A Borrowing Costs
- IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ERTRAGS- UND AUFWANDSREALISATION

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen wird ausschließlich erworbene Software der Deutsche EuroShop AG ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von fünf Jahren verteilt und entsprechend linear mit 20% abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Investment Properties entwickelt werden, werden zunächst als Sachanlagen und nach Fertigstellung als Investment Properties ausgewiesen.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten für die, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und dreizehn Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

INVESTMENT PROPERTIES

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Die Herstellungskosten für im Bau befindliche Shoppingcenter werden nach ihrer Fertigstellung von den Sachanlagen in die Investment Properties umgebucht. Die Erstbewertung mit dem Zeitwert erfolgt am Ende des Geschäftsjahres, in dem die Immobilie fertiggestellt wurde.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden wie in den Vorjahren durch das Gutacherteam Feri EuroRating Services AG/GfK GeoMarketing nach der Discounted-Cashflow Methode (DCF) ermittelt. Nach der DCF-Methode werden künftige Zahlungsmittelüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Wiederverkaufswert prognostiziert. Hierzu werden die Einzahlungsüberschüsse über die Restlebensdauer kapitalisiert. Der Wiederverkaufswert wird in einem zweiten Schritt auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Im Durchschnitt aller Objekte liegen die Einzahlungsüberschüsse bei 86,9% der Mieterträge, d.h. für Bewirtschafts- und Verwaltungskosten wurden 13,1% der Mieterträge in Abzug gebracht.

Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich aus einem prognostizierten Zinssatz für eine 10-jährige Bundesanleihe sowie einem Zuschlag zusammen, der dem individuellen Risikoprofil des Objektes Rechnung trägt. Für die Bestimmung des Risikoprofils werden rund 150 Einzelindikatoren herangezogen. Diese umfassen z.B. die Prognose der langfristigen Bevölkerungsentwicklung und der Beschäftigungsquote, ebenso wie die daraus resultierenden Einflüsse auf die Einzelhandelsnachfrage, die Entwicklung des wettbewerblichen Umfeldes sowie der Bautätigkeit.

Der Kapitalisierungszinssatz betrug durchschnittlich 6,68% gegenüber 6,38% im Vorjahr. Dieser setzt sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von 4,58% (2007: 4,78%) gegenüber aktuell 2,95% (Stand: 31.12.2008) und einem durchschnittlichen Risikozuschlag von 2,1% (2007: 1,6%).

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2009 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,64% gegenüber 5,49% im Vorjahr.

LEASINGVEREINBARUNGEN

Die Mietverhältnisse im Deutsche EuroShop Konzern werden gemäß IAS 17 als Operatingleasingverhältnisse klassifiziert. Die Operatingleasingvereinbarungen beziehen sich auf im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Mieteinnahmen aus Operatingleasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingvertrages erfolgswirksam erfasst. Für den Leasingnehmer besteht keine Möglichkeit, die Immobilien am Ende der Laufzeit zu erwerben.

FINANZINSTRUMENTE

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

1. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge-Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos eines variabel verzinslichen Darlehens. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Ein Effektivitätstest für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig durchgeführt. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte haben Laufzeiten bis zum Jahr 2026.

2. FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und umfassen die Beteiligung an einer polnischen Kapitalgesellschaft, die von der Deutsche EuroShop gemeinschaftlich mit Partnerunternehmen als Joint Venture geführt wird. Da die Deutsche EuroShop keinen beherrschenden Einfluss an dieser Gesellschaft hat, wird die Beteiligung gemäß den Vorschriften des IAS 39 mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwertes, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien (Bewertung analog zu Investment Properties) abzüglich der Nettoverschuldung erstellt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte wird von einer Unternehmensfortführung (going concern) ausgegangen. Des Weiteren wird in den Finanzanlagen eine Beteiligung an der CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau ausgewiesen, die im Berichtsjahr aus Gründen der schwierigen Informationsbeschaffung der Konzerndaten nicht in die Konsolidierung einbezogen wurde. Es handelt sich um eine kleinere Grundstücksgesellschaft, die im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 1.373 TPLN und einen Jahresüberschuss in Höhe von 891 TPLN erwirtschaftet hat. Die Deutsche EuroShop ist mittelbar zu 74% an der CASPIA beteiligt und wird sie im kommenden Geschäftsjahr im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbeziehen.

3. ANTEILE AN AT EQUITY BEWERTETEN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Unternehmen mit einem geringen Geschäftsumfang, an denen die Deutsche EuroShop in der Regel mit 20 bis 50% beteiligt ist, aber keinen beherrschenden Einfluss ausübt, werden als assoziierte Unternehmen im Wege der at equity Bewertung in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Anschaffungskosten der Beteiligung jährlich um die entsprechende Veränderung des Eigenkapitals dieser Gesellschaften, die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechen, ergebniswirksam bilanziert.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert.

5. SONSTIGE FINANZINVESTITIONEN

Bei den sonstigen Finanzinvestitionen handelt es sich zum einen um Geldmarktfondsanteile, die dem „Held for trading“-Bestand zugeordnet sind und nach IAS 39 mit ihrem beizulegenden Wert am Bilanzstichtag ausgewiesen werden. Die entstandenen Veräußerungsgewinne sind erfolgswirksam im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Zum anderen werden in diese Position Geldanlagen mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten mit ihrem beizulegenden Zeitwert einbezogen, deren Zinserträge im Finanzergebnis enthalten sind.

6. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Disclosure and Presentation“ geregelt. Gemäß diesem Standard werden die Eigenkapitalanteile der Minderheitsgesellschafter an Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Zeitwert zu bilanzieren ist.

7. BANKVERBINDLICHKEITEN

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IAS 39 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

8. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

9. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

10. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

LATENTE STEUERN

Nach IAS 12 werden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Die Deutsche EuroShop AG ermittelt ihre latenten Steuern nach der bilanzorientierten Liability-Methode. Dabei werden für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5% und für ausländische Gesellschaften die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte gegenwärtig mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und eine Inanspruchnahme wahrscheinlich ist. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u.ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	
in T€	2007
Anschaffungskosten Stand 01.01.	25
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Abgänge	0
Umbuchungen	0
Stand 31.12.	25
Abschreibungen Stand 01.01.	-12
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	-5
Zuschreibungen	0
Abgänge	0
Stand 31.12.	-17
Buchwert 01.01.	13
Buchwert 31.12.	8

Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u.ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten	
in T€	2008
Anschaffungskosten Stand 01.01.	25
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	28
Abgänge	0
Umbuchungen	0
Stand 31.12.	53
Abschreibungen Stand 01.01.	-17
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	-4
Zuschreibungen	0
Abgänge	0
Stand 31.12.	-21
Buchwert 01.01.	8
Buchwert 31.12.	32

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

2. SACHANLAGEN

in T€	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt 2007
Anschaffungskosten Stand 01.01.	155.500	75	155.575
Währungsdifferenzen	8.034	0	8.034
Zugänge	130.775	8	130.783
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	-149.742	0	-149.742
Stand 31.12.	144.567	83	144.650
Abschreibungen Stand 01.01.	-230	-55	-285
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	-12	-12
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.	-230	-67	-297
Buchwert 01.01.	155.270	20	155.290
Buchwert 31.12.	144.337	16	144.353

in T€	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt 2008
Anschaffungskosten Stand 01.01.	144.567	83	144.650
Währungsdifferenzen		0	0
Zugänge	87.089	32	87.121
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	-210.269	0	-210.269
Stand 31.12.	21.387	115	21.502
Abschreibungen Stand 01.01.	-230	-67	-297
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	-6	-6
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.	-230	-73	-303
Buchwert 01.01.	144.337	16	144.353
Buchwert 31.12.	21.157	42	21.199

Die Zugänge in der Position Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen zum einen die Erweiterungsmaßnahme in Dresden. Des Weiteren wurden für die beiden Center in Hameln und Passau, die in 2008 eröffnet wurden, weitere Anzahlungen geleistet. Am Bilanzstichtag wurden diese beiden Objekte mit den Anschaffungskosten von 210,3 Mio. € in die Investment Properties umgebucht.

Der Buchwert am Bilanzstichtag enthält im Wirtschaftsjahr aktivierte Zinsen in Höhe von 181 T€, die während der Bauzeit angefallen sind. Der Finanzierungskostensatz beträgt 5,6%.

3. INVESTMENT PROPERTIES

	Investment Properties
in T€	2007
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.336.193
Währungsdifferenzen	-373
Zugänge	0
Investitionen des laufenden Jahres	2.921
Abgänge	0
Umbuchungen	156.891
Stand 31.12.	1.495.632
Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.	115.809
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	46.759
Abgänge	0
Stand 31.12.	162.568
Buchwert 01.01.	1.452.002
Buchwert 31.12.	1.658.200

	Investment Properties
in T€	2008
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.495.632
Währungsdifferenzen	-38.129
Zugänge	0
Investitionen des laufenden Jahres	172
Abgänge	0
Umbuchungen	210.269
Stand 31.12.	1.667.944
Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.	162.568
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	89.947
Abschreibungen	-23.631
Abgänge	939
Stand 31.12.	229.823
Buchwert 01.01.	1.658.200
Buchwert 31.12.	1.897.767

Die Umbuchungen resultieren aus den erstmals mit den Marktwerten gemäß IAS 40 bilanzierten Objekten in Hameln und Passau, die im März und im September eröffnet wurden.

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 899.808 T€.

Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 115.343 T€. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 13.108 T€.

4. FINANZANLAGEN

	Finanzanlagen
in T€	2007
Anschaffungskosten Stand 01.01.	18.705
Währungsdifferenzen	273
Zugänge	526
Abgänge	-543
Umbuchungen	0
Stand 31.12.	18.961
Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.	10.372
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	3.518
Abschreibungen	0
Abgänge	0
Stand 31.12.	13.890
Buchwert 01.01.	29.077
Buchwert 31.12.	32.851

	Finanzanlagen
in T€	2008
Anschaffungskosten Stand 01.01.	18.961
Währungsdifferenzen	-518
Zugänge	0
Abgänge	0
Umbuchungen	83
Stand 31.12.	18.526
Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.	13.890
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	0
Abschreibungen	-920
Abgänge	0
Umbuchungen	-1.180
Stand 31.12.	11.790
Buchwert 01.01.	32.851
Buchwert 31.12.	30.316

Die Umbuchungen bei den Anschaffungskosten enthalten zum einen die Umgliederung der erstmals nach at equity bewerteten assoziierten Unternehmen in Höhe von 1.541 T€, zum anderen wurde eine Korrektur der historischen Anschaffungskosten zu Lasten der Zu-/Abschreibungen in Höhe von 1.624 T€ vorgenommen.

Der Endbestand hat sich dadurch nicht verändert.

Am Bilanzstichtag werden die Beteiligungen an der Ilwro Joint Venture Sp. zo. o., Warschau und an der CASPIA Investments Sp. zo. o., Warschau in den Finanzanlagen ausgewiesen.

Die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. zo. o., Warschau, wurde im Berichtsjahr um 920 T€ abgeschrieben, so dass der Beteiligungsbuchwert am 31. Dezember 2008 27.171 T€ beträgt. Der Beteiligungsbuchwert der CASPIA Investments Sp. zo. o., Warschau beläuft sich auf 3.145 T€.

5. ANTEILE AN „AT EQUITY“ BEWERTETEN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Bei den Zugängen handelt es sich um den Erwerb von Beteiligungen an der Kommanditgesellschaft Panta Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., an der Kommanditgesellschaft Panta Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. und an der Kommanditgesellschaft Panta Dreiunddreißigste m.b.H. & Co.

	Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen
in T€	2008
Anschaffungskosten Stand 01.01.	0
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	3.900
Abgänge	-2
Umbuchungen	1.541
Stand 31.12.	5.439
Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.	0
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	0
Abschreibungen	-1.255
Abgänge	0
Umbuchungen	-444
Stand 31.12.	-1.699
Buchwert 01.01.	0
Buchwert 31.12.	3.740

Die Gesellschaften verfügen über vermietete Büroimmobilien. Diese Grundstücke sind teilweise für eine Projektentwicklung vorgesehen.

Die Umbuchungen betreffen die Kommanditgesellschaft 16. ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg, die EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H & Co OEG, Wien und die City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking. Diese Beteiligungen waren bisher in den Finanzanlagen ausgewiesen und wurden im Berichtsjahr umgegliedert. Es erfolgte erstmals eine at equity Bewertung gemäß IAS 28.

Die Beteiligungen wurden in 2008 um 1.255 T€ abgeschrieben.

6. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 852 T€ unserer polnische Objektgesellschaft. Der Gesellschaft fließen bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

Aus diesem Geschäft fließen der Gesellschaft bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Sonstige langfristige Vermögenswerte	930	3.802
	930	3.802

7. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.440	4.166
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-723	-987
	2.717	3.179

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen für Investitionen. Als Sicherheit dienen Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

8. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Ausstehende Einlagen	0	11.326
Forderungen aus Umsatzsteuer	3.204	6.766
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	321	209
Zinsswap	207	207
Ertragsteueransprüche	0	39
Übrige Vermögensgegenstände	3.005	2.722
	6.737	21.269

Die Umsatzsteuerforderung betrifft im Wesentlichen unsere Beteiligung in Danzig.

Die übrigen Vermögensgegenstände beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Standortsicherungskosten.

FORDERUNGSSPIEGEL

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.717	2.717	0
	(3.179)	(3.179)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	7.667	6.737	930
	(25.071)	(21.269)	(3.802)
	10.384	9.454	930
	(28.250)	(24.448)	(3.802)

Vorjahreswerte in Klammern

9. SONSTIGE FINANZINVESTITIONEN

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Festgelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten	1.600	0
Sonstige Wertpapiere	140	3.681
	1.740	3.681

Ausgewiesen werden DWS-Geldmarktfondsanteile, die zu Marktwerten angesetzt wurden und längerfristig angelegte Geldbestände.

10. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Festgelder kurzfristig	6.229	100.029
Konten in laufender Rechnung	35.427	8.770
Kassenbestände	15	194
	41.671	108.993

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

11. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus dem Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 34.374.998 € und ist in 34.374.998 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 20. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu 17.187.499 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 17.187.499 € erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. Juni 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000.000 € mit einer Laufzeit von bis zu 7 Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 7.500.000 neue nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 7.500.000 € nach näherer Maßgabe der vom Vorstand durch Zustimmung des Aufsichtsrats zu erlassenden Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmuttergesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 36.094 T€ aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 30. Juni 2009 vorschlagen, diesen Betrag zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Position Gewinnrücklagen enthält im wesentlichen die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen und Währungsposten.

12. BANKVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Langfristige Bankverbindlichkeiten	879.078	849.258
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	20.730	46.694
	899.808	895.952

Die Bankverbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten am Bilanzstichtag angesetzt. Die Barwerte der Darlehen werden jeweils zum Bilanzstichtag neu ermittelt. Dabei werden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluten gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst. Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf 940.764 T€. (i. Vj. 897.972 T€).

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 899.808 T€ (i. Vj. 895.952 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 6.077 T€ (i. Vj. 5.756 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten sechs von insgesamt 27 Darlehensverträgen Regelungen zu Covenants. Es handelt sich in allen Fällen um Debt Service Cover Ratios (DSCR) mit vorgeschriebenen Mindestwerten zwischen 110 % und 165 %. Bei einem Darlehen gibt es zusätzlich die Auflage eines Loan to Value-Ratios von maximal 60 %. Diese Auflage wird alle drei Jahre überprüft. Die nächste Prüfung erfolgt im März 2010 auf der Grundlage eines Wertgutachtens. Die Kreditaufgaben wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen 2009 – 2013 auch nicht verletzt werden.

13. PASSIVE LATENTE STEUERN

in T€	Stand 01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2008
Passive latente Steuern	64.303	0	0	18.010	82.313

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag T€ 98.937 (i. Vj. 79.687 T€) und wurden mit den aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 16.624 T€ (i. Vj. 15.564 T€) verrechnet.

Auf die inländischen Gesellschaften entfällt ein Zuführungsbetrag in Höhe von 5.642 T€, für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil 12.368 T€.

14. ABFINDUNGSANSPRUCH VON KOMMANDITISTEN

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	117.320	113.249
	117.320	113.249

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Bauleistungen	2.281	7.295
Honorare	0	729
Übrige	758	627
	3.039	8.651

16. STEUERRÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2008
Sonstige Ertragsteuern	213	44	0	49	218
Grundsteuer	307	0	0	137	444
	520	44	0	186	662

Es wurden Gewerbesteuerrückstellungen für die Deutsche EuroShop AG und die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, die im Rahmen der Mindestbesteuerung anfallen, und Körperschaftsteuerrückstellungen für die Deutsche EuroShop Management GmbH gebildet.

Die Grundsteuerrückstellungen betreffen ausschließlich die inländischen Gesellschaften.

17. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2008
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	20.676	18.286	1.793	487	1.084
Honorare	65	65	0	14.488	14.488
Übrige	4.329	3.529	652	2.501	2.649
	25.070	21.880	2.445	17.476	18.221

Die Honorare beinhalten ein performanceabhängiges Entwicklungshonorar der Stadt-Galerie Passau. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

18. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Mietkautionen	1.469	1.572
Umsatzsteuer	1.727	1.459
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	4.122	779
Kreditorische Debitoren	252	338
Übrige	2.490	3.105
	10.060	7.253

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

19. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 14.546 T€ betragen.

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Zinsswaps	14.546	201
Übrige	395	339
	14.941	540

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

in T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Bankverbindlichkeiten	899.808	20.730	879.078
	(895.952)	(46.694)	(849.258)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.039	3.039	0
	(8.651)	(8.651)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	25.001	10.060	14.941
	(7.793)	(7.253)	(540)
davon aus Steuern	1.494	1.494	0
	(1.503)	(1.503)	(0)
	927.848	33.829	894.019
Vorjahreswerte in Klammern	(912.396)	(62.598)	(849.798)

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND
VERLUSTRECHNUNG

20. UMSATZERLÖSE

in T€	2008	2007
Mindestmieteinnahmen	112.118	92.077
Umsatzmieteinnahmen	2.301	2.271
Übrige Erlöse	924	1.414
	115.343	95.762
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	115.343	95.762

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsentschädigungen sowie Abfindungen aus-
geschiedener Mieter.

Die hier als Operatingleasingverhältnisse ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf Mieteinnahmen aus den als Finanz-
investition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Bei derartigen Leasing-Verhältnissen sind die
künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen bis zum Ende der Laufzeit anzugeben.

Aus den Mindestleasingzahlungen ergeben sich folgende Fälligkeiten:		
in T€	2008	2007
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	119.459	108.147
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	401.125	425.781
Fälligkeit nach 5 Jahren	274.531	329.794
	795.115	863.722

21. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2008	2007
Center-Marketing	-1.926	-2.048
Instandhaltungen und Reparaturen	-807	-1.659
Grundsteuer	-755	-693
Versicherungen	-400	-426
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-267	-213
Übrige	-1.802	-2.976
	-5.957	-8.015
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-5.957	-4.990

Im Vorjahr waren hier noch Vermietungskosten aus Objekten in Bau in Höhe von 1.339 T€ enthalten, die im Berichtsjahr ins Bewertungsergebnis umgegliedert wurden.

Die jeweiligen Angaben zu den nach IAS 40 „Investment Properties“ direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen beziehen sich auf die Objekte, die mit dem Marktwert angesetzt sind.

22. GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2008	2007
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	-7.151	-6.082
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-7.151	-5.208

Die jeweiligen Angaben zu den nach IAS 40 „Investment Properties“ direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen beziehen sich auf die Objekte, die mit dem Marktwert angesetzt sind.

23. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2008	2007
Gewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	268	433
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	201	131
Währungsgewinne	126	30
Übrige	275	463
	870	1.057

Im Wesentlichen werden in der Position Übrige nicht mehr benötigte Erträge für Wertberichtigungen auf Forderungen ausgewiesen.

24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2008	2007
Personalkosten	-1.359	-1.179
Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten	-1.474	-1.276
Marketingkosten	-415	-458
Aufsichtsratsvergütungen	-314	-134
Gutachterkosten	-240	-151
Währungsverluste	-127	-21
Übrige	-1.071	-993
	-5.000	-4.212

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 322 T€ enthalten. Davon entfallen auf die BDO Deutsche Warentreuhand AG 294 T€.

25. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

in T€	2008	2007
Erträge aus Beteiligungen	1.715	1.505
	1.715	1.505

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

26. KOMMANDITISTEN ZUSTEHENDE ERGEBNISANTEILE

in T€	2008	2007
Fremdanteile am Ergebnis der Personenhandelsgesellschaften	-6.191	-3.622
	-6.191	-3.622

Im Berichtsjahr wurde der Ergebnisanteil der Kommanditisten am Bewertungsergebnis umgegliedert (siehe Position Nr. 27). Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst.

27. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2008	2007
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	89.947	46.759
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-23.631	0
Währungsverluste (Vorjahr Gewinn)	-16.250	4.010
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung IFRS 3	892	-9
At equity Bewertungen	-1.255	0
Übrige	-908	-1.339
Minderheitenanteile	-11.724	-10.465
	37.071	38.956

28. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2008	2007
Tatsächlicher Steueraufwand	-108	-375
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-5.642	19.576
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-12.368	-2.857
	-18.118	16.344

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Im Jahr 2008 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Steuersatz von 15% kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die ermittelte Körperschaftsteuer berücksichtigt. Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze zum Ansatz gebracht.

Im Vorjahr wurden mit Blick auf die Unternehmenssteuerreform und die damit verbundene Reduzierung der Steuersätze latente Steuerpositionen aufgelöst.

STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 18.118 T€ leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 15% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag gerechnet.

in T€	2008	2007
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	86.934	77.838
Theoretische Ertragsteuer 15,825 %	-13.757	-12.318
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	-1.906	-695
Aperiodischer Steueraufwand Ausland	-2.601	0
Übrige	146	-330
Effektive Ertragsteuer	-18.118	-13.343
Auflösung wegen Steuersatzreduzierung	0	29.687
Tatsächliche Ertragsteuern	-18.118	16.344

Die Deutsche EuroShop AG ist ein Gewerbebetrieb kraft Rechtsform und unterliegt mit ihrem Gewerbeertrag der Gewerbesteuer.

Allerdings erfüllt die Deutsche EuroShop AG seit 2003 die Voraussetzungen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Der beschriebene Tatbestand führt dazu, dass bisher keine nennenswerten Gewerbesteuerzahlungen geleistet wurden.

Gegenwärtig fällt Gewerbesteuer nur auf die nicht im Rahmen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung begünstigten Erträge, wie z. B. Zinserträge an. Im laufenden Jahr sind Gewerbesteueraufwendungen in Höhe von 52 T€ im tatsächlichen Steueraufwand enthalten.

Im Geschäftsjahr 2008 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 21%.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der operativen und laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelbestand beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben.

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Liquide Mittel	41.671	108.993
	41.671	108.993

Die liquiden Mittel gliedern sich in Bankguthaben und Kassenbestände.

OPERATIVER CASHFLOW

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 55.104 T€. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Veränderung der Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten gehen in den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein.

Im Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind u. a. enthalten:

- Zinseinnahmen in Höhe von 2,4 Mio. € (i. Vj. 2,7 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 40,0 Mio. € (i. Vj. 34,4 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 0,1 Mio. € (i. Vj. 0,4 Mio. €)

CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Es werden die liquiditätswirksamen Zu- und Abgänge zum Sach- und Finanzanlagevermögen des laufenden Jahres gezeigt. In dieser Position sind Zinszuflüsse in Höhe von 147 T€ und Zinsabflüsse in Höhe von 1.608 T€ enthalten.

CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2008 wurden eine Dividende an die Aktionäre in Höhe von 36.094 T€ und Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von 6.897 T€ geleistet.

WÄHRUNGSBEDINGTE UND ÜBRIGE VERÄNDERUNGEN

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus ergebnisneutralen Eigenkapitaleffekten, die im Zusammenhang mit der Umrechnung von ausländischen Beteiligungen stehen in Höhe von 1.329 T€. Des Weiteren werden hier die Veränderungen aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 17.101 T€ und übrige Veränderungen in Höhe von 1.022 T€ ausgewiesen.

CASHFLOW JE AKTIE

in T€		2008	2007
Durchschnittliche Aktien im Umlauf		34.374.998	34.374.998
Operativer Cashflow	T€	55.104	40.586
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,60	1,18
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	T€	79.835	76.915
Cashflow je Aktie	€	2,32	2,24

ERGEBNIS JE AKTIE

In Übereinstimmung mit IAS 33 wird das Ergebnis je Aktie ermittelt, indem der Konzernjahresüberschuss durch die gewichtete Durchschnittszahl der ausgegebenen Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien (Wandelanleihen und Aktienoptionen) oder durch Kapitalerhöhungen auftreten.

Das Grundkapital der Deutsche EuroShop AG ist nach dem im August 2007 erfolgten Aktiensplit in 34.374.998 nennwertlose Namensaktien eingeteilt.

in T€		2008	2007
Aktien im Umlauf		34.374.998	34.374.998
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	68.872	94.177
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	2,00	2,74
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	2,00	2,74

SONSTIGE ANGABEN

29. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2008	Fortgeführte Anschaffungs- kosten
Finanzielle Vermögenswerte			
Finanzanlagen			
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	AfS	30.316	3.145
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AfS	3.740	1.095
Sonstige Vermögenswerte *	LaR	2.717	2.717
Sonstige Finanzinvestitionen	LaR	2.093	1.034
Liquide Mittel	HfT	1.740	1.740
	LaR	41.671	41.671
Finanzielle Verbindlichkeiten			
Bankverbindlichkeiten			
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	899.808	899.808
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	117.320	117.320
Sonstige Verbindlichkeiten *	FLAC	3.039	3.039
	FLAC	25.001	10.455
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:			
Loans and Receivables (LaR)		46.481	45.422
Available-for-Sale (AfS)		34.056	4.240
Held-for-Trading (HfT)		1.740	1.740
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		1.045.168	1.030.622

* Nur Finanzinstrumente nach IAS 39 / IFRS 7

				Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2008	Buchwerte 31.12.2007	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2007
	15.381	11.790		30.316	32.851	4.759	15.381	12.711	32.851
	3.900		-1.255	3.740					
				2.717	3.179	3.179			3.179
		1.059		2.093	15.951	12.026		3.925	15.951
				1.740	3.681	3.681			3.681
				41.671	108.993	108.993			108.993
				940.764	895.952	895.952			897.972
				117.320	113.249	113.249			113.249
				3.039	8.651	8.651			8.651
		14.546		25.001	3.936	3.625		311	3.936
		1.059		46.481	128.123	124.198		3.925	128.123
	19.281	11.790	-1.255	34.056	32.851	4.759	15.381	12.711	32.851
				1.740	3.681	3.681			3.681
		14.546		1.086.124	1.021.788	1.021.477		311	1.023.808

Die Finanzanlagen beinhalten eine als Available-for Sale definierte Beteiligung, die am Bilanzstichtag ergebnisneutral bewertet wurde. Des Weiteren wird die Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft in Polen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen, die dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Die erstmals nach at equity bewerteten Beteiligungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die liquiden Mittel haben bis auf die Zinsswaps, die mit ihrem Barwert bilanziert sind, überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

Die sonstigen Vermögenswerte und sonstigen Finanzinvestitionen enthalten langfristige Beträge, die mit dem Barwert unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter angesetzt wurden.

Die Bankverbindlichkeiten haben langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 12. „Bankverbindlichkeiten“ angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 46.079 T€ im Finanzergebnis enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben bis auf die Zinsswaps, die mit dem Barwert bilanziert sind, regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten langfristige Beträge, die mit dem Barwert unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter angesetzt wurden.

Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Des Weiteren sind Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 6.191 T€ im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

MARKTRISIKEN

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Liquidität des Deutsche EuroShop Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Des Weiteren können kurzfristig Kreditlinien sowie Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente sind undiskontiert anzugeben und stellen sich zum 31. Dezember 2008 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2008	Cashflows 2009	Cashflows 2010 bis 2013	Cashflows ab 2014
Bankverbindlichkeiten	899.808	102.053	502.585	616.325

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil in 2009 fällig.

KREDITRISIKO

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 266 T€ (i. Vj. 213 T€) in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

WÄHRUNGS- UND BEWERTUNGSRISIKO

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken. Lediglich durch die Einbeziehung der osteuropäischen Objektgesellschaften entstehen durch die Bewertung von Fremdwährungsverbindlichkeiten am Bilanzstichtag Translationsgewinne oder -verluste, die aber aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, da sie nicht cashwirksam werden. Diese Beträge werden im Bewertungsergebnis ausgewiesen, das ausserdem die Wertveränderungen aus der Immobilienbewertung enthält.

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2008 eine theoretische Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,64%. Eine Erhöhung der Nettoanfangsrendite um 100 Basispunkte hätte eine Ergebnisreduzierung von 286.000 T€ zur Folge. Bei einer Reduzierung um 100 Basispunkte würde das Ergebnis um 409.000 T€ besser ausfallen.

ZINSRISIKO

Zur Ermittlung der Auswirkung von potentiellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und den damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäften, die als Cashflow-Hedge ergebnisneutral mit ihrem Barwert bilanziert wurden. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung um 14.856 T€ führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 157.400 T€ (i. Vj. 110.600 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

KAPITALMANAGEMENT

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Des Weiteren stellt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital	977.770	974.047
Eigenkapitalquote in %	48,72	49,29
Nettofinanzverschuldung	-856.397	-783.278

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Anteile der Minderheitsgesellschafter.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel und sonstiger Finanzinvestitionen. Die Erhöhung der Nettofinanzverschuldung im Geschäftsjahr stand im Zusammenhang mit unseren Bauprojekten in Hameln und Passau. Daneben wurden in 2008 Ausschüttungen in Höhe von insgesamt 42.991 T€ an die Konzernaktionäre und Minderheitsgesellschafter geleistet.

30. JOINT VENTURES UND NACH AT EQUITY BEWERTETE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Joint Ventures

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture quotaal in den Konzernabschluss einbezogen. Bei der Quotenkonsolidierung wird der Anteil der Vermögenswerte, die gemeinschaftlich beherrscht werden und der Anteil der Schulden, für die die Deutsche EuroShop AG gemeinschaftlich einsteht, in die Konzernbilanz übernommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet den Anteil an den Erträgen und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen.

Im Geschäftsjahr wurden Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge der als Joint Venture definierten Tochtergesellschaften gemäß IAS 31.56 folgendermaßen in den Konzernabschluss einbezogen:

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Kurzfristige Vermögenswerte	19.299	14.579
Langfristige Vermögenswerte	582.583	564.154
Kurzfristige Schulden	8.673	4.890
Langfristige Schulden	278.845	268.493
Erträge	39.483	50.805
Aufwendungen	-24.808	19.500

Nach at equity bewertete assoziierte Unternehmen

Zum Konzern gehören kleinere Grundstücksgesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop entweder mittelbar oder unmittelbar mit 50% beteiligt ist. Sie übt bei diesen Gesellschaften gemeinsam mit anderen Anteilseignern einen beherrschenden Einfluss aus. Erstmals in 2008 wurden diese Unternehmen im Wege der at equity Bewertung in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei wurde dem Beteiligungsbuchwert das anteilige Eigenkapital dieser Gesellschaften gegenübergestellt und ein etwaiger Differenzbetrag ergebniswirksam ausgewiesen. Im Berichtsjahr ist ein kumulierter Verlust in Höhe von 1.255 T€ aus der Bewertung dieser Beteiligungen entstanden, der im Bewertungsergebnis dargestellt ist.

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

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Kurzfristige Vermögenswerte	388	0
Langfristige Vermögenswerte	10.655	0
Kurzfristige Schulden	174	0
Langfristige Schulden	7.200	0
Erträge	772	0
Aufwendungen	-874	0

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) wird eine Segmentdifferenzierung nicht vorgenommen (Ein-Produkt/Ein-Regionen-Unternehmen).

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

VERPFLICHTUNGEN AUS MIET-, LEASINGVERTRÄGEN UND KREDITZUSAGEN

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Fällig 2009 (Vj. 2008)	80	80
Fällig 2010 (Vj. 2009)	42	80
Fällig nach 2010 (Vj. nach 2009)	10	89
	132	249

Im laufenden Geschäftsjahr sind Leasingaufwendungen in Höhe von 80 T€ angefallen.

SONSTIGE ANGABEN

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich vier Mitarbeiter beschäftigt.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Wirkung zum 2. Januar 2009 hat die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH ihre Beteiligung am City-Point Kassel von 40 % auf 90% erhöht. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich einschließlich der anteilig übernommenen Verbindlichkeiten auf rund 53,0 Mio. €.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Manfred Zaß, Königstein im Taunus, Vorsitzender
Bankkaufmann

- a) Hypo Real Estate Holding AG,
München (seit 17.11.2008)

Dr. Michael Gellen, Köln, stellvertretender Vorsitzender
Selbstständiger Rechtsanwalt

- b) Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
(bis 25.01.2008)
MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(bis 25.01.2008)
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(bis 25.01.2008)
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
(bis 25.01.2008)
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co.KG,
Frankfurt am Main (bis 12.09.2008)

Thomas Armbrust, Hamburg

Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA
Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg

- a) C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Beteiligungen,
Hamburg (Vorsitz)
TransConnect Unternehmensberatungs- und
Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG,
Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
LBBW Equity Partners GmbH & Co. KG, München
LBBW Equity Partners Verwaltungs GmbH, München

Dr. Jörn Kreke, Hagen
Kaufmann

- a) Douglas Holding AG, Hagen/Westfalen (Vorsitz)
Capital Stage AG, Hamburg (seit 28.05.2008)
- b) Kalorimeta AG & Co. KG, Hamburg
Urbana Gruppe, Hamburg

Alexander Otto, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projekt-
management G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

- a) HSH Nordbank AG, Hamburg
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
British American Tobacco (Industrie) GmbH,
Hamburg
British American Tobacco (Germany) GmbH,
Hamburg
BATIG Gesellschaft für Beteiligungen, Hamburg
Hamburg-Mannheimer Versicherungs AG,
Hamburg (bis 06.03.2008)
- b) Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

Dr. Bernd Thiemann, Kronberg im Taunus
Unternehmensberater

- a) EM.Sport Media AG, München (Vorsitz)
EQC AG, Osnabrück
Thyssen Krupp Stainless AG, Duisburg
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G.,
Hannover
VHV Leben AG, Hannover
Wave Management AG, Hamburg
(stellvertretender Vorsitz)
- b) Fraport AG, Frankfurt
Würth Gruppe, Künzelsau
(stellvertretender Vorsitz)
Odewald & Companie, Berlin
(stellvertretender Vorsitz)
M.M. Warburg & Co. KGaA Holding, Hamburg

VORSTAND

Claus-Matthias Böge, Hamburg (Sprecher des Vorstands)

Olaf G. Borkers, Hamburg

Die Bezüge der **Mitglieder des Aufsichtsrats** beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 312 T€ und verteilten sich wie folgt:

in T€	Gesamt 2008	Vorjahr
Manfred Zaß	83,30	35,70
Dr. Michael Gellen	62,49	26,77
Thomas Armbrust	41,65	17,85
Alexander Otto	41,65	17,85
Dr. Jörn Kreke	41,65	17,85
Dr. Bernd Thiemann	29,75	17,85
Inkl. 19% Umsatzsteuer	312,39	133,87

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 wurden die Aufsichtsratsvergütungen auf T€ 188 p. a. (zzgl. Umsatzsteuer) erhöht. Der Ausweis betrifft neben der Vergütung für das Jahr 2008 auch die Erhöhungsbeträge für das Jahr 2007.

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die **Bezüge des Vorstands** betragen 894 T€ und verteilten sich wie folgt:

in T€	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Nebenleistungen	Gesamt	Gesamt Vorjahr
Claus-Matthias Böge	300	250	66	616	544
Olaf G. Borkers	168	100	10	278	243

Die Nebenleistungen beinhalten die Überlassung eines Pkws zur dienstlichen und privaten Nutzung sowie Beiträge in eine Altersvorsorgeversicherung.

Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen. Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

CORPORATE GOVERNANCE

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im Dezember 2008 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG gelten als nahe stehende Personen im Sinne des IAS 24. Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestanden im Berichtsjahr Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit diesem Personen- und Gesellschaftskreis, die zu Konditionen abgewickelt wurden, die dem Fremdvergleich standhalten.

Mit der Douglas Unternehmensgruppe wurden im Rahmen bestehender Mietverträge Einnahmen im Geschäftsjahr in Höhe von 5.731 T€ (i. Vj. 4.807 T€) erzielt.

An die ECE Unternehmensgruppe wurden Honorare für Dienstleistungsverträge in Höhe von 31.984 T€ (i. Vj. 24.548 T€) gezahlt. Hiervon entfielen auf im Bau befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von T€ 19.594 (i. Vj. 3.552 T€) und auf im Betrieb befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von 12.390 T€ (i. Vj. 20.996 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 3.815 T€ (i. Vj. 3.246 T€).

Hamburg, den 07. April 2009

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

SONSTIGE ANGABEN

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 21 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang (in Klammern: Anteilsschwelle in %)	Neuer Stimmrechts- anteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon mittel- bar zu- zurechnen in %
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74
„Bravo-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03
Alexander Otto, Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5,10)	12,27	0,91	11,36
AROSA Vermögensverwaltungs- gesellschaft m.b.H., Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5,10)	11,36	11,36	0,00
Stockshare Nominees (Pty) LT1., Waverly/Südafrika	29.11.2007	Schwellenüberschreitung (5)	5,29	5,29	0,00
Attfund LT1., Pretoria/Südafrika	29.11.2007	Schwellenüberschreitung (5)	5,29	0,00	5,29
„Juliett-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	22.02.2008	Schwellenunterschreitung (3)	2,98	2,98	0,00
UBS AG, Zürich/Schweiz	21.04.2008	Schwellenüberschreitung (3)	3,07	3,05	0,02
UBS AG, Zürich/Schweiz	03.06.2008	Schwellenunterschreitung (3)	1,85	1,85	0,00

ANTEILSBESITZ

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES GEMÄSS § 285 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2008:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigen- kapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2008 in €	HGB- Ergebnisse 2008 in €
Vollkonsolidierte Unternehmen:					
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	14.279.224,97	-97.808,13
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	81.222,20	34.196,05
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	99,90 %	-	99,90 %	23.318.705,95	1.725.094,60
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	94,90 %	-	94,90 %	72.250.144,41	1.886.598,69
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94,90 %	-	94,90 %	27.210.244,26	6.411.718,92
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00 %	-	89,00 %	-4.146.429,27	1.058.516,98
Allée-Center Hamm KG, Hamburg	88,93 %	-	88,93 %	-38.202.966,22	3.546.519,71
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00 %	-	75,00 %	115.061.020,11	78.604,09
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	72,00 %	-	72,00 %	-2.515.098,85	305.040,36
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00 %	-	65,00 %	19.470.970,28	541.661,20
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00 %	-	74,00 %	49.785.071,63	2.326.519,22
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	478.263.184,21	274.093.031,05
Quotenkonsolidierte Unternehmen:					
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	21.913.724,01	173.943,44
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	27.594.046,30	2.128.092,14
CAK City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	28.641.941,80	-50.064,61
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OEG, Wien	50,00 %	50,00 %	-	16.531.508,08	186.153,51
Immobilien KG FEZ Harburg, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	-12.641.051,53	1.367.330,65
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	40,00 %	40,00 %	-	-13.636.902,02	-698.933,70
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	43,12 %	37,38 %	5,74 %	-20.648.516,14	12.975.458,30
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77 %	-	40,77 %	100.505.946,60	9.103.574,25
At equity Unternehmen:					
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %	-	1.758.441,45	-13.391,85
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %	-	3.679.564,99	-71.038,05
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %	-	3.773.208,36	-64.329,48
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %	-	140.867,60	1.120,41
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40,00 %	-	40,00 %	29.023,17	3.458,57
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00 %	50,00 %	-	881.337,91	-48.980,84
Beteiligungsunternehmen:					
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33,33 %	-	33,33 %	340.114.656,57	56.421.403,68
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	14.394.743,74	890.812,71

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses die Lage des Konzerns so dargestellt ist, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, den 07. April 2009



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 9. April 2009

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

ppa. Jensen
Wirtschaftsprüfer