

Deutschen Geothermischen Immobilien AG

München

**Jahresabschluss
31. Dezember 2014**

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA				PASSIVA			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		206.000,00	200.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.730,00	5.089,00	II. Kapitalrücklage		2.066.000,00	140.000,00
II. Sachanlagen				III. Bilanzverlust		437.831,03-	118.857,86-
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		7.000,00	1.502,00	B. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen				1. sonstige Rückstellungen		45.791,85	25.300,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.654.887,00	555.001,00	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34,79		0,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.597,71		30.788,18
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	975.571,47		30.294,25	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	355.949,86		315.345,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>68,10</u>		<u>196,07</u>	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.348.900,11</u>		<u>4.556,57</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.186,72	5.049,57			3.767.482,47	<u>350.689,75</u>
		<u>5.647.443,29</u>	<u>597.131,89</u>			<u>5.647.443,29</u>	<u>597.131,89</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. sonstige betriebliche Erträge	1.898,64	0,00
2. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.152,45	89,58
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	205.172,72	69.659,90
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.547,84	257,11
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 6.546,72 (Euro 0,00)		
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>112.094,48</u>	<u>345,00</u>
- davon an verbundene Unternehmen Euro 8.604,86 (Euro 345,00)		
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>318.973,17-</u>	<u>69.837,37-</u>
7. Jahresfehlbetrag	318.973,17	69.837,37
8. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>118.857,86</u>	<u>49.020,49</u>
9. Bilanzverlust	<u><u>437.831,03</u></u>	<u><u>118.857,86</u></u>

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Darstellung im Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Gemäß den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen für Kapitalgesellschaften erfolgt die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 266 HGB und § 275 Abs. 2 HGB nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Hiervon abgesehen werden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen.

Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr einen Betrag ausweisen, wurden gemäß § 265 Abs. 8 HGB nicht angegeben. Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde die Angabe im Anhang gewählt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden an den ertragsteuerlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des HGB ausgerichtet. Es sind insbesondere die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Finanzanlagen** werden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **liquiden Mittel** werden mit den Nennwerten angesetzt.

Rückstellungen werden für alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Dabei werden Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Angaben zu der Nutzung von Wahlrechten bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gesetzliche Wahlrechte bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt genutzt:

Die planmäßigen Abschreibungen im **Anlagevermögen** werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit einem geringen Wert werden vereinfachend wie folgt abgeschrieben: Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu Euro 150 werden sofort abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu Euro 410 werden sofort abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit einem darüber liegenden Wert werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände abgeschrieben. Soweit handelsrechtlich zulässig wird die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entsprechend den steuerlichen Vorschriften gewählt.

Bei den **Finanzanlagen** wird soweit zum Bilanzstichtag eine Wertminderung eingetreten ist, nur bei dauerhafter Wertminderung der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Vergleich zum Vorjahr stetig angewandt.

Angaben zu der Nutzung von Wahlrechten bei der Darstellung des Jahresabschlusses

Die Bilanz wurde unter vollständiger Ergebnisverwendung aufgestellt.

Die Darstellung im Jahresabschluss erfolgt stetig im Vergleich zum Vorjahr.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten

Vermögen und Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten **Forderungen**:

Art der Forderung zum 31.12.2014	Gesamtbetrag TEuro	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr TEuro	größer 1 Jahr TEuro
gegenüber verbundenen Unternehmen	975,6	4,8	970,8
sonstige Vermögensgegenstände	0,1	0,1	0,0
Summe	975,7	4,9	970,8

Eigenkapital, Schuldposten und Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Das im Handelsregister eingetragene und vollständig eingezahlte Grundkapital beträgt 206.000,00 Euro.

Anzahl der Aktien: 206.000 (nennwertlose Stückaktien)

Die Gesellschaft wurde am 9. Dezember 2010 mit einem Grundkapital in Höhe von 50.000,00 Euro gegründet. Mit Beschluss vom 27. Juni 2011 und Eintragung am 21. Juli 2011 wurde das Grundkapital um 150.000,00 Euro auf 200.000,00 Euro erhöht.

Weiterhin wurde mit Beschluss vom 27. Juni 2011 genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand wurde ermächtigt in der Zeit bis zum 27. Juni 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu 100.000,00 Euro zu erhöhen. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats über den Abschluss des Bezugsrechts entscheiden.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde insgesamt ein Betrag in Höhe von 140.000,00 Euro in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Beschluss vom 28. April 2014 wurde das Grundkapital durch die Ausgabe neuer Stückaktien um 6.000,00 Euro auf 206.000,00 Euro erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 13. Mai 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde insgesamt ein Betrag in Höhe von 1.926.000,00 Euro in die Kapitalrücklage eingestellt.

Überleitung gemäß § 158 Abs. 1 AktG:

	Euro
Gewinnvortrag/ Verlustvortrag aus dem Vorjahr:	-118.857,86
Jahresfehlbetrag	-318.973,17
Entnahmen aus/ Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	-437.831,03

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten **Verbindlichkeiten**.

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2014	Gesamtbetrag TEuro	davon mit einer Restlaufzeit		
		kleiner 1 J. TEuro	1 bis 5 J. TEuro	größer 5 J. TEuro
aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen	62,6	62,6	0,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	3.348,9	1.347,6	2.001,3	0,0
Summe	3.767,4	1.410,2	2.357,2	0,0

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 505.164,67 Euro enthalten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse, die nach § 251 HGB und § 268 Abs. 7 HGB angegeben werden müssen, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Im Geschäftsjahr wurden die Geschäfte der Gesellschaft durch den **Vorstand**

Herr Christoph Francois Trautsch, Vorstand

geführt.

Die Bezüge betragen im Geschäftsjahr 0,00 Euro.

Der **Aufsichtsrat** hat im Geschäftsjahr folgende Mitglieder:

Herr Thorsten Gohlke, Geschäftsführer (Vorsitzender)

Herr Prof. Christian Langbein, Rechtsanwalt (stellvertretender Vorsitzender)

Herr Niels Raeder, Vorstand

Die Aufsichtsratsbezüge betragen im Geschäftsjahr 18.000,00 Euro.

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über den **Anteilsbesitz** an nachstehenden Unternehmen, an denen das Unternehmen mindestens den fünften Teil der Anteile hält, berichtet. Die Berichterstattung über den Anteilsbesitz wird vollständig vorgenommen.

Firmenname	Beteiligungsquote	Jahresergebnis	Eigenkapital
DGI Holding GmbH	100,00 %	-5.811,0 TEuro	-1.340,5 TEuro
DGI Services GmbH	100,00 %	-0,8 TEuro	18,8 TEuro

Die Gesellschaft ist von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses/ Konzernlageberichts befreit und nimmt diese Befreiung in Anspruch.

Die Christoph F. Trautsch Kapitalgesellschaft mbH, München, hat uns gem. §§ 20 Abs. 5, 21 Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr an unserer Gesellschaft keine Mehrheitsbeteiligung mehr gehört.

München, den 29. Juni 2015

Gez. Christoph Francois Trautsch, Vorstand

1. **Allgemeines**
 2. **Geschäftsverlauf im Jahr 2014 und Lage**
 3. **Wirtschaftsbericht**
 - 3.1 **Finanzielle Leistungsindikatoren**
 - 3.1.1 **Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur inkl. Eigenkapitalspiegel**
 - 3.1.2 **Kapitalflussrechnung**
 - 3.1.3 **Ertragslage**
 - 3.2 **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**
 4. **Chancen & Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung**
 - 4.1 **Marktbezogene Chancen & Risiken**
 - 4.2 **Unternehmensbezogene Chancen & Risiken**
 - 4.3 **Risikomanagement**
 5. **Prognosebericht**
 6. **Nachtragsbericht**
 7. **Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**
-

1. **Allgemeines**

Die in München ansässige Deutsche Geothermische Immobilien AG (DGI AG) ist eine Immobilienentwicklungs- und -beteiligungsgesellschaft. Sie widmet sich der deutschlandweiten Anwendung geothermischer Energiebereitstellung im Zusammenhang mit dem Handel, der Verwertung und Verwaltung von Immobilien einschließlich der Errichtung und Sanierung von Gebäuden. Insbesondere wird sie bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, veräußern, an- und vermieten oder an- und verpachten. Diese Tätigkeit wird derzeit über die Enkelgesellschaft DGI PI GmbH ausgeübt. Darüber hinaus übernimmt die DGI

AG Projektentwicklungsaufgaben und erbringt technische und betriebswirtschaftliche Beratungsleistungen im Zusammenhang mit bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich der Bewertung sowie der Einbringung und Vermittlung von Handwerkerleistungen und Hausmeisterdiensten.

2. Geschäftsverlauf im Jahr 2014 und Lage

Akquisition des Immobilienportfolios in Celle und Rotenburg

Das Geschäftsmodell der DGI AG beruht auf dem Ankauf von Immobilien-Portfolios und auf der energetischen Sanierung. Das hierbei angewandte Trautsch-Modell® stellt die Immobilie zunächst auf eine geothermische Energieversorgung um und schreibt die Energiekosten für Warmwasser und Heizung für die Mieter in einer Energiepauschale fest. Dies bewirkt die Entkoppelung der Gas- und Ölpreisentwicklung und eine vollständige Planbarkeit für die Mieter.

Zur Anwendung unseres Geschäftsmodells haben wir im Jahre 2014 ein erstes Immobilienportfolio in Rotenburg und Celle erworben. Das Portfolio mit einer Netto-Wohnfläche von über 26.000 m² und 382 Wohnungen wird durch die DGI AG noch um 125 neugeschaffene Dachgeschoßwohnungen erweitert.

Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte über die DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG und die RiverRock Opportunities European Funds Ltd. RiverRock agierte hierbei als unser Mezzanine-Investor, über den wir den notwendigen Eigenkapitalanteil darstellen konnten. Durch diese Transaktion ist die DGI AG nunmehr in der Lage, bei Ankauf von weiteren Immobilien das jeweils benötigte Eigenkapital im Wege der Zwischenfinanzierung bereitzustellen. Für unsere Aktionäre bedeutet das mehr Sicherheit, da ihre Anteile am Unternehmen z.B. vor einer Verwässerung geschützt sind.

Das Investitionsvolumen für den Erwerb der Portfolios, die geothermische Erschließung sowie die Renovierungs- und Ausbauarbeiten beläuft sich auf ca. 28 Mio. €. Der Erwerb des Immobilienportfolios wurde von der DGI PI GmbH mit Fremdkapital in Höhe von 16,7 Mio. € und Eigenmitteln in Höhe von insgesamt 9,8 Mio. € finanziert, wovon die DGI AG aus freien Rücklagen 1,5 Mio. € über ihre 100%ige Zwischenholding, die DGI Holding GmbH, in die Kapitalrücklage der DGI PI GmbH einbrachte. Bereits Ende 2014 war die DGI AG aber in der Lage, das von RiverRock gewährte Mezzanine-Kapital über zwei Pensionskassen überwiegend zu refinanzieren. Die Pensionskassen dürfen sich in der DBI-Gruppe finanziell engagieren, weil diese die Vorschriften des Versicherungsaufsichtsgesetzes (VAG) erfüllt. Bei der Refinanzierung wurde die DGI AG von der Merck Finck & Co oHG (Merck Finck) unterstützt. Vor dem Hintergrund dieser erfolgreichen Transaktion beabsichtigt die DGI AG mit Merck Finck systematisch bei der Refinanzierung von Mezzanine-Kapital auch beim Ankauf zukünftiger Immobilienportfolios zusammenzuarbeiten. Hierfür wurden erste vertriebliche Maßnahmen mit diesem Finanzierungspartner unternommen, um auf dieses

Weise die nachhaltige Finanzierung des Geschäftsmodells auch in zukünftigen Projekten sicherstellen zu können.

Weitere Kooperationen

Aufgrund der positiven und umfangreichen Berichterstattung in der Fachpresse ist die DGI AG von verschiedenen Investoren, Bestandhaltern, Behörden, Verbänden, Gebietskörperschaften und Finanzinstitutionen kontaktiert worden. Es laufen konstruktive Gespräche, diese Unternehmen und Institutionen dauerhaft in die zukünftige Entwicklung der DGI AG einzubinden.

Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass sich das DGI-Geschäftsmodell durch eine besondere Sozialverträglichkeit und den ökologischen Mehrwert für die Umwelt auszeichnet. Die DGI AG ist in der Lage, den Kohlenstoffdioxid-Ausstoß eines durchschnittlichen bundesdeutschen Haushaltes pro Jahr um ca. 25% zu reduzieren. Dieses Potenzial kann für viele Millionen Haushalte in Deutschland zur Anwendung gebracht werden und begründet für die DGI AG eine hervorragende Marktstellung.

Dies stößt insbesondere auf großes Interesse bei der dena (Deutsche Energie Agentur) in Berlin, die gegenwärtig mit der DGI AG ein gemeinsames Pilotprojekt auf dessen Umsetzbarkeit prüft. Ziel einer Zusammenarbeit mit der dena ist es, erstmalig in Deutschland eine nahezu 100 % autarke Altbestandimmobilie zu entwickeln. Die Implementierung von Erdwärme, Wind- und Solartechnik in Kombination mit der Smart Grid-Technologie soll dabei in einer von der DGI AG bereits erworbenen Immobilie umgesetzt werden.

Mit den Technologiepartnern Glen-Dimplex Deutschland GmbH und der Turbina Energy AG, sowie mit Herrn Prof. Phillip Goltermann von der Fachhochschule Lübeck hat die DGI AG hierzu bereits erste Gespräche geführt, um das Pilotprojekt mit der dena durch eine Technologiegemeinschaft zu unterstützen. Auch hier steht Merck Finck mit dem Zugang zu seinem Technologie-Netzwerk hilfreich zur Seite.

Baufortschritt und Neuvermietung in Celle und Rotenburg

Nach dem Erwerb des Immobilienportfolios in Celle und Rotenburg konnte die DGI AG unverzüglich mit den für die Anwendung des Trautsch Modells erforderlichen Baumaßnahmen beginnen. Die Großbaustellen in Celle und Rotenburg befinden sich vollumfänglich im Zeitplan. Die Fertigstellung der verschiedenen Gewerke (Modernisierung des Altbestands, Geothermie und DG-Ausbau) ist für Ende des 4. Quartals 2015 vorgesehen. Somit werden - nach dem Erwerb im Februar 2014 - in einer Rekordzeit von nur 22 Monaten insgesamt 76 Gebäude modernisiert, 125 neue Dachgeschoßwohnungen errichtet und ca. 28 Bohrkilometer an Sonden „geteuft“ (also im Erdreich verlegt) sein. Ebenso entwickelt sich die die Neuvermietung der auf Geothermie umgestellten Bestandwohnungen und der neu errichteten DG-Wohnungen oberhalb der Erwartungen der DGI AG. An beiden Standorten wird das Angebot geothermisch versorgten Wohnraums gut angenommen.

Gründung DGI Services GmbH

Mit der Gründung der DGI Services GmbH im Dezember 2014 erweiterte die DGI AG ihr Geschäftsfeld im Bereich der Objektbetreuung und der Dienstleistungen. Zukünftig bietet die DGI Services GmbH eine auf die Bedürfnisse von geothermisch betriebenen Wohnimmobilien ausgerichtete Gesamtbetreuung an. Hierzu zählen insbesondere die klassische Objektbetreuung, das Monitoring von Wärmepumpen sowie die Überwachung von Ein- und Austrittstemperaturen der Sondenfelder. Dies alles wird durch geschulte Fachleute und Objektbetreuer realisiert.

Finanzierungen

Am 15. Januar 2014 schloss die Gesellschaft mit der Atraves GmbH einen Darlehensvertrag. Per Jahresende valutierte das Darlehen mit 338.833,33 Euro. Riverrock gewährte der Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von ca. 2.001 T€. Private Darlehensgeber stellten der DGI AG ferner ca. 1.002 T€ zur Verfügung.

Nach § 3 a der Satzung der Deutschen Geothermischen Immobilien AG war der Vorstand gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2011, eingetragen im Handelsregister am 21. Juli 2011, ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Juni 2016 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 100.000 € durch Ausgabe von bis zu 100.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/I).

Unter teilweiser Ausnutzung der vorstehenden Ermächtigung hat der Vorstand am 28. April 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 200.000 € aus dem Genehmigten Kapital 2011/I ohne Bezugsrecht um bis zu 6.000 € auf bis zu 206.000 € zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde in voller Höhe gezeichnet. Das Genehmigte Kapital 2011/I beträgt nach der Durchführung der vorgenannten Kapitalmaßnahme noch 94.000 €. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 13. Mai 2014 im Handelsregister eingetragen. Die neuen Aktien wurden unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 Aktiengesetz (AktG) zum Ausgabebetrag von 72,00 € je Aktie ausgegeben. Sie sind ab dem 01. Januar 2013 voll gewinnberechtigt. Das Agio von 71,00 € je neuer Aktie wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch diese Kapitalerhöhung erlöste die Deutsche Geothermische Immobilien AG neue Finanzmittel in Höhe von 432.000 € – vor Kosten. Die eingeworbenen finanziellen Mittel dienen der DGI AG mittelbar zur Erweiterung des Immobilienbestandes und werden vor allem für Voruntersuchungen der zunehmend zahlreich angebotenen Portfolios verwendet.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

3.1.1 Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in Euro für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013. Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2014 vor allem über je 100 % der Anteile an den verbundenen vorgenannten Unternehmen DGI Holding GmbH (4.630 T€) und DGI Services GmbH (25 T€) mit einem Bilanzansatz in Höhe von insgesamt ca. 4.655 T€. Ferner existiert eine Forderung gegen verbundene Unternehmen in Höhe von ca. 976 T €. Das Bankguthaben sank von ca. 5 T€ auf ca. 3 T€.

Entwicklung der Vermögenslage

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			6.730,00	0,12	5.089,00	0,85
II. Sachanlagen						
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			7.000,00	0,12	1.502,00	0,25
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen			4.654.887,00	82,42	555.001,00	92,94
B. Umlaufvermögen						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	975.571,47	17,27			30.294,25	5,07
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>68,10</u>	0,00			<u>196,07</u>	0,03
			975.639,57	17,28	30.490,32	5,11
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks						
			3.186,72	0,06	5.049,57	0,85
			<u>5.647.443,29</u>	100,00	<u>597.131,89</u>	100,00

Entwicklung der Kapitalstruktur

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital			206.000,00	3,65	200.000,00	33,49
II. Kapitalrücklage			2.066.000,00	36,58	140.000,00	23,45
III. Bilanzverlust			437.831,03-	7,75	118.857,86-	19,90
B. Rückstellungen						
1. sonstige Rückstellungen			45.791,85	0,81	25.300,00	4,24
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34,79	0,00			0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.597,71	1,11			30.788,18	5,16
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	355.949,86	6,30			315.345,00	52,81
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.348.900,11</u>	59,30			<u>4.556,57</u>	0,76
			3.767.482,47	66,71	350.689,75	58,73
			<u>5.647.443,29</u>	100,00	<u>597.131,89</u>	100,00

Die Erhöhung des Eigenkapitals beruht auf der Agio-Buchung (426 T€) aus der Kapitalerhöhung um nominal 6 T€ auf nominal 206 T€ sowie einer weiteren Dotierung der Kapitalrücklagen um 1.500,0 T€ saldiert mit dem Bilanzverlust per Ende 2014 in Höhe von ca. 438 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich Ende 2014 auf ca. 32 % nach ca. 37 % per 31. Dezember 2013. Der Bilanzverlust stieg aufgrund des Jahresfehlbetrages von ca. 319 T€ auf ca. 438 T€ an.

Die Rückstellungen (für Abschluss- und Prüfungsaufgaben sowie für sonstige Ausgaben) erhöhten sich von ca. 25 T€ auf ca. 46 T€.

Die Tochtergesellschaft Deutsche Geothermische Immobilien PII GmbH gewährte der Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von ca. 356 T€.

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich vor allem durch die eingangs genannte Aufnahme des Darlehens von der Atraves GmbH auf insgesamt ca. 339 T€. Riverrock gewährte der Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von ca. 2.001 T€. Private Darlehensgeber stellten der DGI AG ferner ca. 1.002 T€ zur Verfügung.

Eigenkapitalpiegel für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

	Gezeichnetes Kapital Euro	Kapitalrücklage Euro	Bilanzverlust Euro	Eigenkapital Euro
Stand 31. Dezember 2013	200.000,00	140.000,00	-118.857,86	221.142,14
Zuführung zum gezeichneten Kapital	6.000,00			6.000,00
Zuführung zur Kapitalrücklage		1.926.000,00		1.926.000,00
Jahresfehlbetrag			-318.973,17	-318.973,17
Stand 31. Dezember 2014	206.000,00	2.066.000,00	-437.831,03	1.834.168,97

3.1.2 Kapitalflussrechnung

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel der DGI AG gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, welche die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und den Grundsätzen des vom Deutschen Standardisierungsrat DSR erarbeiteten Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 2 (DRS 2) entspricht.

Kapitalflussrechnung für das Jahr 2014 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013

	2014	2013
1. Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	-318.973	-69.837
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.152	89
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	20.491	20.660
4. +/- Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-945.149	-28.037
5. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	133.383	35.690
6. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.100.096	-41.435
7. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.291	-1.526

8.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2.000	-5.154
9.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.098.511	-555.001
10.	=	Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-2.115.802	-561.681
11.	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.932.000	140.000
12.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.433.500	315.000
13.	-	Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-151.500	0
14.	=	Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.214.000	455.000
15.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.898	-148.116
16.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.050	153.166
17.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.152	5.050
		Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:		
	-	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.187	232.165
	-	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten (Laufzeit bis einem Jahr)	-35	0
		Finanzmittelfonds	3.152	232.165

Die wesentlichen Kapitalabflüsse resultieren aus den Investitionen in die Tochtergesellschaft DGI Holding GmbH.

Die größten Zuflüsse erfolgten aus einer Dotierung der Kapitalrücklage in Höhe von 1.500 T€, der Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um insgesamt 432 T€ sowie aus den Darlehensgewährungen durch Riverrock und die Atraves GmbH.

3.1.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 und vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		1.898,64	0,00
2. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.152,45	89,58
3. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten	6.796,56		0,00
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	2.915,00		400,00
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	8.122,34		0,00
ad) Fahrzeugkosten	7.332,20		1.552,33
ae) Werbe- und Reisekosten	74.964,94		15.924,01
af) verschiedene betriebliche Kosten	104.921,68		51.783,56
b) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>120,00</u>		<u>0,00</u>
		205.172,72	69.659,90
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.547,84	257,11
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>112.094,48</u>	<u>345,00</u>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>318.973,17-</u>	<u>69.837,37-</u>
7. Jahresfehlbetrag		318.973,17	69.837,37
8. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		<u>118.857,86</u>	<u>49.020,49</u>
9. Bilanzverlust		<u><u>437.831,03</u></u>	<u><u>118.857,86</u></u>

Geringen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von ca. 2 T€ standen Abschreibungen (ca. 10 T€) sowie Ausgaben vor allem für Rechts- und Beratungskosten (ca. 54 T€), Buchführungs- und Abschlussprüfungskosten (ca. 24 T€), Werbe- und Reisekosten (ca. 75 T€) und die Aufsichtsratsvergütung (18 T€) gegenüber.

Die Darlehensaufnahmen führten zu Zinsbelastungen von insgesamt ca. 112 T€. Die Zinseinnahmen lagen bei ca. 7 T€.

3.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG konzentriert sich in ihrem Entwicklungs- und Beteiligungsgeschäft an den allgemeinwirtschaftlichen Entwicklungschancen im (Wohn-)Immobilienbereich sowie insbesondere den Möglichkeiten, ihr Know-how und Netzwerk im Bereich der geothermischen Energieeffizienzsteigerung wertsteigernd einbringen zu können.

Als Holdinggesellschaft ihrer mittelbaren Immobilienbeteiligungen achtet die DGI AG aus der Eigentümerposition heraus, aber auch in ihrer Rolle als beratender Wissensträger auf den sinnvollen und wertstiftenden Finanzmitteleinsatz in den einzelnen Beteiligungen bezüglich deren individueller Investitionstätigkeit. Genauso steht aber immer der Ausgleich zwischen einer angemessenen Risikostreuung einerseits und einer attraktiven Chancenvielfalt der gesamten DGI-Gruppe im Fokus ihrer Geschäftstätigkeit.

Die DGI AG bringt sich aktiv in die Investitionsentscheidungen innerhalb der Unternehmensstruktur ein und sieht sich als pro-aktiver Part und koordinierender Kopf der DGI Gruppe.

4. Chancen & Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG ist einer Reihe von Chancen & Risiken ausgesetzt, von denen die folgenden als wesentlich betrachtet werden können.

4.1 Marktbezogene Chancen & Risiken:

- Der Erfolg der Immobilieninvestments hängt vom allgemeinen Wohnungsmarkt und von konjunkturellen Entwicklungen ab: Eine Verschlechterung der externen Bedingungen kann zu Verlusten aus der Investmenttätigkeit führen und/oder die Aufnahme von Kapital erschweren und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen. Ein positives Umfeld kann dagegen Vermögenseffekte bewirken, die nicht nur allein durch die Werthaltigkeit des einzelnen Investments begründet sind.
- Volatilität des Immobilienmarktes: Schwankungen von Preisen auf dem Immobilienmarkt können die Werthaltigkeit der Investments negativ wie auch positiv beeinflussen.

- Währungs- und Wechselkursrisiko: Bei Investments außerhalb des Euro-Raumes können Währungskursschwankungen den Wert von Beteiligungen negativ wie positiv beeinflussen. Die DGI AG investiert aber auf absehbare Zeit nur im Euro-Raum.
- Verschärfter Wettbewerb: Immobilieninvestoren, die im Wettbewerb zur Deutschen Geothermischen Immobilien AG stehen, können durch zusätzliche Kapitalaufnahme den Konkurrenzkampf um zu erwerbende Immobilienportfolios verschärfen.
- Chancen & Risiken aus Änderung der Zinsen: Durch die Änderung des Zinsniveaus können sich sowohl die Bewertungen der Beteiligungen verändern, als auch eventuell aufgenommene, nicht zinsgebundene Fremdmittel verbilligen oder verteuern und damit zu einer Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

4.2 Unternehmensbezogene Risiken:

- Chancen & Risiken der Investitionstätigkeit der Gesellschaft: Die Werthaltigkeit von Immobilieninvestments kann trotz intensiver Prüfung durch die Gesellschaft und ihrer Netzwerkpartner nicht gewährleistet werden. Misserfolge können den Bestand der Gesellschaft gefährden, Erfolge die Vermögenslage die Deutsche Geothermische Immobilien AG dagegen positiv beeinflussen.
- Abhängigkeit vom Informationen: Die Gesellschaft ist abhängig von Informationen, die ihr vom Verkäufer und ihren Netzwerkpartnern zur Verfügung gestellt werden. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass diese Informationen falsch oder irreführend sind.
- Keine historische Geschäftsaktivität: Die Deutsche Geothermische Immobilien AG hat erst im Oktober 2013 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Die ersten beiden Immobilienportfolios wurden im ersten Quartal 2014 erworben. Das Management und die Netzwerkpartner sind persönlich allerdings bereits seit Jahrzehnten im Wohnimmobilienmarkt aktiv.
- Limitierte finanzielle Mittel: Das derzeit vorhandene Geschäftskapital reicht nicht für weitere großvolumige Investitionen aus und muss in jedem Einzelfall entsprechend generiert werden. Für die Finanzierung künftiger Erwerbe sind aber bereits verschiedene interessierte Geldgeber adressiert, die ihre generelle Finanzierungsbereitschaft signalisiert haben.
- Steuerliche Risiken: Eine potenzielle Änderung der steuerlichen Gesetzgebung kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens nachhaltig negativ beeinflussen.
- Chancen und Risiken aus einer Kreditfinanzierung: Die Deutsche Geothermische Immobilien AG (bzw. ihre Tochter- und Enkelgesellschaften) beabsichtigen den künftigen Erwerb von Immobilienbeteiligungen vor allem unter Aufnahme von Fremdmitteln durchzuführen. Die damit einzugehenden Verpflichtungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens stark negativ beeinflussen und sogar die Insolvenz der Gesellschaft auslösen. Aus Sicht der Ei-

genkapitalgeber bieten das derzeit historisch sehr geringe Zinsniveau eventuell attraktive Kreditkonditionen, die die Eigenkapitalrendite positiv beeinflussen können.

4.3 Risikomanagement

Ein effizientes Risikomanagement soll Gefahren frühzeitig und systematisches erkennen, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können und etwaige Risiken zu managen. Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der werthaltigkeits- und wachstumsorientierten Führung der Deutsche Geothermische Immobilien AG. In der Deutsche Geothermische Immobilien AG werden daher im Rahmen des Risikomanagements bei allen wesentlichen Geschäftsvorgängen und -prozessen mögliche Risiken erfasst, analysiert und überwacht. Die Risikostrategie setzt vor allem stets eine Bewertung der Risiken einer Immobilienbeteiligung und der mit ihr verbundenen Chancen voraus. Das Management der Gesellschaft geht darüber hinaus nur angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken ein, wenn sie gleichzeitig eine Steigerung des Unternehmenswertes beinhalten. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Eigenkapital- und Liquiditätssituation wird fortlaufend überwacht. Dem Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2014 regelmäßig detailliert über die Finanzlage und die Finanzierungsbemühungen berichtet. Dieses Vorgehen schafft eine optimale Transparenz und bildet so eine solide Basis für die Einschätzung von Chancen und Risiken. Dadurch sind Vorstand und Aufsichtsrat sofort in der Lage, entsprechende Maßnahmen im Sinne einer nachhaltig stabilen Finanz- und Liquiditätssituation des Unternehmens einzuleiten.

5. Prognosebericht

Die DGI AG plant innerhalb der Unternehmensgruppe für das Jahr 2015 einen weiteren Zukauf eines für die Anwendung des Trautsch Modells geeigneten Immobilienportfolios. Hierfür werden bereits Gespräche mit Bestandhaltern und überregionalen Immobilien-Vertriebsgesellschaften geführt. Dieses Ziel ist abhängig von den sich bietenden Kauf- bzw. Beteiligungsmöglichkeiten und steht ferner unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Finanzierungsmöglichkeit. Letztere sieht der Vorstand aufgrund fortgeschrittener Gespräche mit Kapitalmarktpartnern als bei Bedarf verfügbar an. Für die Geschäftsentwicklung der Tochter- und Enkelgesellschaften ist der Vorstand optimistisch gestimmt.

6. Nachtragsbericht

Seit dem 01. Januar 2015 ist hinsichtlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Geothermischen Immobilien AG folgender bedeutsamer Aspekt als bedeutsam zu nennen:

Die DGI AG hat im Juni 2015 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts durchgeführt, wodurch ihr 1,26 Mio. € zugeflossen sind. Es wurden 14.000 neue Aktien zu einem Preis von je 90,00 € mit Dividendenberechtigung ab dem 01. Januar 2014 platziert.

Aus diesen finanziellen Mittel wurden bereits Verbindlichkeiten (z.B. das Darlehen der Atraves GmbH) getilgt.

7. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Für das Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit folgender Erklärung schließt:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der herrschenden Gesellschaft oder der mit der herrschenden Gesellschaft verbundenen Unternehmen wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

München, den 29. Juni 2015

Gez. Christoph F. Trautsch

Vorstand

Deutsche Geothermische Immobilien AG

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Deutsche Geothermische Immobilien AG

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Geothermische Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014

Deutsche Geothermische Immobilien AG, 80335 München

Blatt 2

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Landsberg a. Lech, 29. Juni 2015



Jeannette Lichtenstern

Wirtschaftsprüferin