



DEUTSCHE EIGENHEIM UNION AG

Deutsche Eigenheim Union AG

Konzernbericht

zum 31. Dezember 2021



Handelsregister:

Berlin-Charlottenburg

HR-Nr.:

HRB 236221

Die Aktie

Grundkapital	36.050.000,00 EUR	
Aktiengattung	Inhaberaktien	
WKN / ISIN	A0STWH / DE000A0STWH9	
Anzahl der Aktien	36.050.000 Stück	
Symbol	JZ6	
Börsenzulassung	Börse Düsseldorf	Börse Frankfurt
Börsensegment	Primärmarkt	Open Market
Erster Handelstag	30.12.2021	04.01.2022
Designated Sponsor	BankM	
Listing Partner, Spezialist	ICF Bank AG	

Inhalt

	Seite
Brief an die Aktionäre	1
Bericht des Aufsichtsrates	2
Konzernlagebericht	6
Konzernabschluss	10
Konzernanhang	15
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	30
Impressum / Redaktionelles	34

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Eigenheim Union AG schafft mit ihren Projekttochtergesellschaften bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Im Geschäftsjahre 2021 wurden 17 Wohneinheiten übergeben.

Hieraus resultiert ein Umsatz von 4,8 Mio. EUR und ein Periodenfehlbetrag von -633 TEUR.

Die Bestandserhöhung von 3,4 Mio. EUR führt zu einer Gesamtleistung von 8,2 Mio. EUR.

Wir beauftragten die Pflanzung von Bäumen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg mit einem Auftragsvolumen von mehr als 100 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist ein Umsatz von rund 7,7 Mio. EUR und ein Jahresüberschuss von mehr als 0,5 Mio. EUR geplant.

Die Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern nach bezahlbarem Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist weiterhin hoch. Unser Ziel ist es, im Geschäftsjahr 2023 bereits mit mehr als 100 Wohneinheiten einen Beitrag zu leisten, der einen Unterschied ausmacht im Leben unserer Kunden.

An dieser Stelle dürfen wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement danken. Den Aufsichtsratsmitgliedern danken wir für die gute Zusammenarbeit.

Berlin, 4. Mai 2021

Vorstand



Dr. Christian Pahl



Thomas Zienterski



Vincent Busch

Bericht des Aufsichtsrates

1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat der Deutsche Eigenheim Union AG nahm im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Die Geschäftsführung der Gesellschaft wurde vom Aufsichtsrat überwacht. Der Vorstand wurde bei seiner Tätigkeit vom Aufsichtsrat im Rahmen der Wahrnehmung der Kontrollrechte beraten. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, einbezogen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig mündlich, telefonisch und schriftlich, zeitnah über die wesentlichen Vorkommnisse des Geschäftsverlaufs, die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und des Konzerns, die Unternehmensplanung sowie die Investitionsmaßnahmen. Der Aufsichtsrat konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

2. Sitzungen, Beratungen und Beschlussfassungen

Der Jahresabschluss 2020 wurde in der Sitzung vom 06.05.2021 vom Aufsichtsrat festgestellt. Der amtierende Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr 2021 fünf ordentliche Sitzungen ab (23.03., 30.04., 06.05., 05.11., 02.12.). Alle Sitzungen waren beschlussfähig. Folgende Themen standen in den Sitzungen unter anderem im Mittelpunkt:

- die strategische Entwicklung und deren operative Umsetzung
- die aktuelle Wettbewerbs-, Organisations- und Personalsituation

Zwischen dem amtierenden Aufsichtsrat und dem amtierenden Vorstand fanden weitere informelle Treffen bzw. Telefonkonferenzen statt, um neue wesentliche geschäftspolitische Entwicklungen zu diskutieren.

3. Jahresabschluss

Der Aufsichtsrat überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Der vom Vorstand aufgestellte Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der Deutsche Eigenheim Union AG für das Geschäftsjahr zum 31.12.2021 sind von dem beauftragten Abschlussprüfer Harry Haseloff, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 der Deutsche Eigenheim Union AG führte seitens des Abschlussprüfers, Wirtschaftsprüfer Harry Haseloff, ebenfalls zu keinen Einwendungen, so dass ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde.

Der aufgestellte Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Konzernlagebericht der Deutsche Eigenheim Union AG und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden

jedem Aufsichtsratsmitglied vor der Bilanzsitzung am 24.05.2022 ausgehändigt. In der Bilanzsitzung am 24.05.2022 berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für Fragen der Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung. Das Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers haben wir auf der Aufsichtsratssitzung am 24.05.2022 zustimmend zur Kenntnis genommen.

4. Besetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat setzte sich in der Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 aus den Aufsichtsratsmitgliedern Frau Silke Mihr (Vorsitzende), Herrn Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart (stellv. Vorsitzender), Herrn Peter Marggraff (Mitglied), zusammen.

5. Sonstiges

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Christian Pahl, Herrn Thomas Zienterski, Herrn Vincent Busch für die erfolgreiche Leitung der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe im Jahr 2021. Allen Mitarbeitern der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe dankt der Aufsichtsrat für das Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, den 24. Mai 2022



Silke Mihr

(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Nachhaltiges Bauen bedeutet für uns

Eigenheime zum Wohlfühlen mit Respekt vor der Umwelt zu schaffen und der Natur etwas zurückzugeben.

Aktuell beauftragen wir die Pflanzung von Bäumen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg mit einem Auftragswert von mehr als 100 TEUR.



verantwortungsvoll

Wir übernehmen durch faires, zukunftsorientiertes und transparentes Handeln selbst aktiv Verantwortung für jetzige und kommende Generationen.



wohngesund

Sowohl bei der Planung, als auch der Ausführung unserer Eigenheime stehen Sie, Ihr Wohlbefinden und Ihre Gesundheit, immer im Vordergrund.



energieeffizient

Dank des Einsatzes regenerativer Heiztechnik und neuester Wärmedämmung als Standard sparen Sie Kosten und produzieren weniger Emissionen.



Ressourcen schonend

Durch enge Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern, ständige Prozessoptimierung und Qualitätssicherung vermeiden wir unnötige Verschwendung.

Unser aktives ökologisches Engagement

Wir sind der Überzeugung, dass Veränderungen, die wir uns für unsere Umwelt wünschen, von uns selbst angestoßen werden müssen. Deshalb beteiligen wir uns aktiv an Renaturierungs- & Aufforstungsmaßnahmen in der Region Berlin-Brandenburg. Damit werden zuvor menschlich genutzte oder verbaute Flächen wieder in ihren ursprünglichen oder zumindest naturnahen Zustand gebracht und regional typische Pflanzen und Tiere angesiedelt.



Hohe Wohnqualität und durchdachte Funktionalität

Jedes Eigenheim stellt in seiner Beschaffenheit Ihr Wohlbefinden und den Schutz Ihrer Gesundheit in den Mittelpunkt. Dabei achten wir schon bei der Planung insbesondere auf die Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort, die Bauweise, den bestmöglichen Lärmschutz, Brandschutz und verfügbare risiko- und schadstoffarme Bauprodukte. Damit Sie mit gutem Gefühl einziehen und es auch lange nutzen können.

Geringer Energieverbrauch und niedrige Heizkosten

Nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll: All unsere Haustypen werden mit effizienten Dämmstoffen und regenerativen Heizsystemen ausgestattet, welche z.B. die Umgebungsluft für die Gewinnung von Wärmeenergie nutzen. Moderne Lüftungsanlagen nutzen vorgewärmte Außenluft und sorgen dabei für ein gesundes Raumklima und schonen dabei gleichzeitig die Umwelt und Ihren Geldbeutel. Mit dem Ziel unabhängig von fossilen Energieträgern zu werden und gleichzeitig von niedrigen Energiekosten zu profitieren.



Hohe Wohnqualität und durchdachte Funktionalität

Dank gut organisierten Abläufen, zuverlässigen Dienstleistern und einer ausgewählten Produktpalette können wir sicherstellen Baumängel bzw. mangelhafte Verarbeitung zu reduzieren. Darüber hinaus verwenden wir bei allen Haustypen die gleichen hochwertigen Bauprodukte und bieten diese ergänzend in unserem Online-shop für Baustoffe zum Kauf an. Damit produzieren wir weder unnötigen Überschuss noch verschwenden ungenutzte Ressourcen.

Deutsche Eigenheim Union AG

IFRS Konzernlagebericht

zum 31. Dezember 2021

- I. Grundlagen des Unternehmens
- II. Wirtschaftsbericht
- III. Prognosebericht
- IV. Chancen- und Risikobericht



Handelsregister:
HR-Nr.:

Berlin-Charlottenburg
HRB 236221

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Deutsche Eigenheim Union AG schafft mit ihren Projekttochtergesellschaften bezahlbaren Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Grundstücke werden dann gekauft, wenn die Gemeinden die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum begrüßen. Die Erwerber der Häuser sind Selbstnutzer und Kapitalanleger. Grundstückseigentümer können ebenfalls ein Haus für ihr Grundstück kaufen.

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 16 Wohneinheiten (mit Grundstück) in Freienbrink an die Erwerber übergeben. Ein Haus wurde an einen Kunden mit eigenem Grundstück übergeben.

Ertragslage

Der Umsatz betrug EUR 4.792.657,35. Die erzielte Rohmarge betrug EUR 1.151.111,89 und damit 13,99% von der Gesamtleistung. Unter Berücksichtigung von Personalaufwand, sonstigem betrieblichem Aufwand und Abschreibungen resultierte ein negatives operatives Ergebnis (EBIT) von EUR -310.170,40. Der Jahresfehlbetrag betrug EUR -633.071,48.

Finanzlage

Die Finanzlage der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe ist als stabil zu bezeichnen. Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Sämtliche Verbindlichkeiten können stets innerhalb der Zahlungsziele beglichen werden.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe ist als stabil zu bezeichnen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von EUR 99.085,49 (31.12.2020) auf EUR 39.040,00 gesunken. Die Vorräte sind auf EUR 5.392.419,42 (31.12.2020: EUR 5.031.129,58) gestiegen. Die Deutsche Eigenheim Union-Gruppe verfügt zum Berichtsstichtag über EUR 96.243,48 (31.12.2020: EUR 811.623,63) liquide Mittel.

Finanzieller Leistungsindikator

Für die interne Unternehmenssteuerung nutzen wir die Kennzahl Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag. Der Jahresfehlbetrag betrug EUR -633.071,48 (31.12.2020: EUR -811.229,47) zum Berichtsstichtag. Die Bestandserhöhungen betragen EUR 3.436.409,31. Es wurden passivierte Erwerberaten vereinnahmt in Höhe von EUR 4.557.460,51. Die wirtschaftliche Lage der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe kann insgesamt als stabil bezeichnen werden.

III. Prognosebericht

Die voraussichtliche Entwicklung der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe beurteilen wir positiv.

Die Schaffung von bezahlbarem und bezugsfertigem Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg stößt auf große Nachfrage. Für Selbstnutzer sind die attraktiven Wohnraumangebote der

Deutsche Eigenheim Union im Einzugsgebiet der Bundeshauptstadt mit niedrigen Zinsen bezahlbar. Kapitalanleger können steuerliche Abschreibungsförderprogramme nutzen und die Mieten ohne gesetzliche Restriktionen (anders als in Berlin, wo die Bezirke jeweils eigene Mietpreis-Restriktionen auflagen) vereinbaren.

IV. Chancen- und Risikobericht

Chancenbericht

In der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist die Bevölkerung in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen.

Aus diesem Trend ergeben sich Chancen für Deutsche Eigenheim Union. Die Deutsche Eigenheim Union konzentriert sich im Bereich der Wohnimmobilien auf die nachfrageintensive Metropolregion Berlin-Brandenburg und entwickelt für Selbstnutzer und Kapitalanleger bezahlbaren Wohnraum. Mit dem steigenden Projektvolumen der Deutsche Eigenheim Union wirken positive Skaleneffekte auf die Estandskosten.

Branchenspezifische Risiken

Die Entwicklung des Immobilienmarktes wird maßgeblich beeinflusst von makroökonomischen Faktoren und der Nachfrage. Die Wirtschaftsleistung, das Wirtschaftswachstum, das verfügbare Einkommen, die Arbeitslosenquote, die Entwicklung der Konsumausgaben, das Zinsniveau und die Steuerpolitik sind wesentliche Parameter, die auf die Marktnachfrage einwirken.

Die Deutsche Eigenheim Union AG wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Branchensituation auf die Schaffung von bezahlbarem und bezugsfertigem Wohnraum für Selbstnutzer und Kapitalanleger ausgerichtet, da hier ein günstiges Risikoprofil vorliegt.

Baukosten Risiken

In der Baubranche ist mit Risiken, wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand und damit steigenden Finanzierungskosten zu rechnen. Die Deutsche Eigenheim Union reduziert diese Risiken durch ihr Konzept und beschäftigt erfahrene Ingenieure, die sorgfältige Planungen erarbeiten und die Grundlage für planungsgerechte Leistungserfüllung legen. Es können Risiken auftreten hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauleistungen und angemessenen Baupreisen. Die Deutsche Eigenheim Union begegnet dem Baukostenrisiko mit etablierten Geschäftsbeziehungen zu ausgewählten Unternehmen und erwirtschaftet Einkaufsvorteile aufgrund von attraktiven Bauvolumina. Die aktuellen Bauprojekte weisen keine nennenswerten Abweichungen von den geplanten Kostenrahmen aus.

Ertragsorientierte Risiken

Im Rahmen konjunktureller Schwankungen kann die Nachfrage nach Wohnimmobilien schwanken. Reduzierte Nachfrage und Zahlungsbereitschaft kann zu Ertragsrisiken führen. Eine Überschreitung des Verkaufszeitraumes birgt Risiken zusätzlicher Finanzierungskosten. Die Deutsche Eigenheim Union entwickelt qualitativ hochwertige Immobilien zu bezahlbaren Preisen. Die Nachfragesituation und die Preiselastizität für das Wohnraumangebot wird konstant überwacht. Den ertragsorientierten Risiken wird damit Rechnung getragen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Liquiditätssituation der Unternehmensgruppe ist gut. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Die Eigenkapitalsituation ist davon geprägt, dass in den Jahren 2019 und 2020 Kosten entstanden, aber keine wesentlichen Erträge erzielt wurden, und somit jeweils ein Jahresfehlbetrag festzustellen war, der in den Bilanzverlust einging. Im Jahr 2021 wurden wesentliche Erträge erzielt (Umsatz: EUR 4.792.657,35) – allerdings reichte das Geschäftsvolumen noch nicht für eine Überschreitung der Gewinnschwelle (Jahresfehlbetrag: EUR -633.071,48). Zum Bilanzstichtag betrug der kumulative Bilanzverlust in Summe EUR -1.578.238,14. Für das Jahr 2022 wird eine wesentliche Überschreitung der Gewinnschwelle erwartet, wenn planmäßig 24 Wohneinheiten im vierten Quartal 2022 an die Erwerber übergeben werden.

Risikomanagementsystem

Die Deutsche Eigenheim Union-Gruppe nutzt ein Risikomanagementsystem, welches signifikante und bestandsgefährdende Risiken systematisch identifiziert, um deren Auswirkungen zu bewerten und geeignete Maßnahmen zu erarbeiten. Das Risikomanagementsystem hat zum Ziel finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden oder geeignete Gegenmaßnahmen unverzüglich umzusetzen. Vorstand und Aufsichtsrat werden frühzeitig über Risiken informiert im Rahmen des Risikomanagementsystems. Die Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung sind wichtige Aspekte und Parameter des Risikomanagementsystems. Die operative Entwicklung wird fortlaufend überwacht, um rechtzeitig Planabweichungen zu ermitteln. Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie und Maßnahmen bei der Steuerung der Risiken.

Gesamtaussage

Der Immobilienmarkt für bezahlbaren und bezugsfertigen Wohnraum für Selbstnutzer in der Metropolregion Berlin-Brandenburg entwickelt sich positiv. Die Deutsche Eigenheim Union bedient die stetige Nachfrage nach bezahlbarem und bezugsfertigem Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg und verfügt über ein ausgereiftes Risikomanagementsystem. Die Entwicklung des qualitativ hochwertigen Angebotes erfolgt unter strenger Beobachtung und Würdigung der Nachfragesituation und der Preiselastizität für das Wohnraumangebot. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Berlin, 4. Mai 2022



Dr. Christian Pahl
Vorstandsmitglied



Thomas Zienterski
Vorstandsmitglied

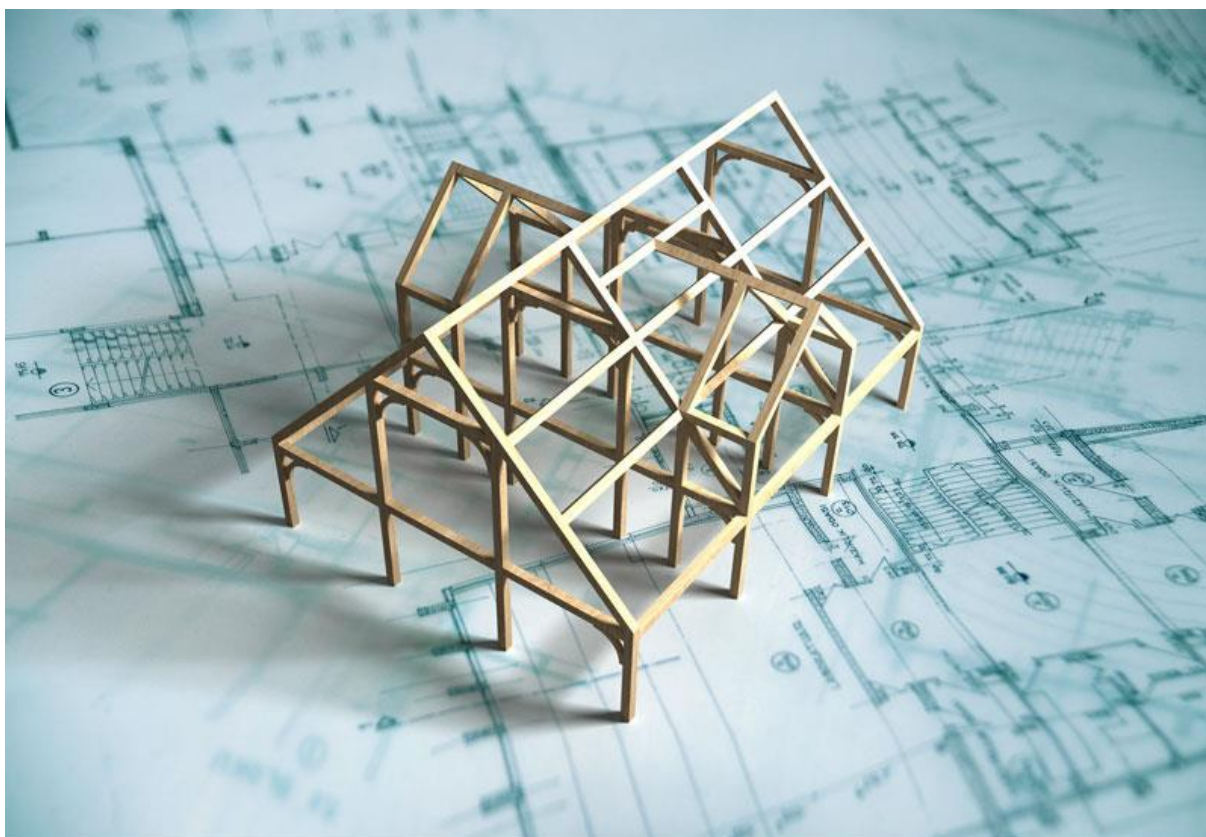


Vincent Busch
Vorstandsmitglied

Konzernabschluss Deutsche Eigenheim Union AG

zum 31. Dezember 2021

- I. Konzern – Bilanz
- II. Konzern – Gesamtergebnisrechnung
- III. Konzern – Kapitalflussrechnung
- IV. Konzern – Eigenkapitalveränderungsrechnung
- V. Konzern – Anlagevermögen



Handelsregister:
HR-Nr.:

Berlin-Charlottenburg
HRB 236221

Deutsche Eigenheim Union AG Konzern-Bilanz

31.12.2021

(Bilanzierung nach IFRS)

AKTIVSEITE	Anhang Verweis	pro forma		PASSIVSEITE	Anhang Verweis	pro forma	
		2021 EUR	2020 EUR			2021 EUR	2020 EUR
Liquide Mittel	5.1.	118.415,49	811.623,63	Rückstellungen	5.7.	326.802,17	75.841,41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2.	39.040,00	99.085,49	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.8.	95.604,89	952.457,21
Vorräte	5.3.	5.392.419,42	5.031.129,58	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9.	259.775,21	249.273,45
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4.	11.850,37	22.502,07	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.10.	1.673.747,50	1.571.001,92
				Erhaltene Erwerberzahlungen	5.11.	4.557.460,51	3.817.686,62
Kurzfristige Vermögenswerte		5.561.725,28	5.964.340,77	Kurzfristige Verbindlichkeiten		6.913.390,28	6.666.260,61
Immaterielle Vermögenswerte	5.5.	6.735,00	9.488,00	Miet-/Leasingverbindlichkeiten	5.12.	323.400,67	0,00
Firmenwerte	5.5.	35.735.731,20	35.735.731,20				
Sachanlagen	5.5.	390.347,15	21.457,00				
Rechnungsabgrenzungsposten	5.6.	14.014,18	2.576,98				
Langfristige Vermögenswerte		36.146.827,53	35.769.253,18	Langfristige Verbindlichkeiten		323.400,67	0,00
				Gezeichnetes Kapital	5.13.	36.050.000,00	36.050.000,00
				Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	5.13.	0,00	-37.500,00
				Bilanzgewinn	5.13.	-1.578.238,14	-945.166,66
				Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	5.13.	34.471.761,86	35.067.333,34
				Eigenkapital	5.13.	34.471.761,86	35.067.333,34
						82,65%	84,03%
AKTIVA GESAMT		41.708.552,81	41.733.593,95	PASSIVA GESAMT		41.708.552,81	41.733.593,95

Zur Methodik:

Die Hauptversammlung der Deutsche Eigenheim Union AG beschloss am 24.09.2021 den Erwerb der Eigenheim Union 1898 AG per Sacheinlage zum Wert von 36 Mio. EUR mit Wirkung auf den 01.01.2021. Der pro forma Konzernabschluss 2020 vermittelt ein wirtschaftliches Gesamtbild für das Geschäftsjahr 2020.

Deutsche Eigenheim Union AG Konzern-Gesamtergebnisrechnung

31.12.2021

(Bilanzierung nach IFRS)

	Anhang	pro forma	
	Verweis	2021	2020
		EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	8.1.	4.792.657,35	64.746,44
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	8.2.	3.436.409,31	0,00
3. Gesamtleistung	8.3.	8.229.066,66	64.746,44
4. sonstige betriebliche Erträge	8.4.	49.361,99	69.660,96
5. Materialaufwand	8.5.		
Aufwendungen für bezogenen Waren und Leistungen		-7.147.374,77	-23.505,46
6 Personalaufwand	8.6.		
a) Löhne und Gehälter		-612.906,47	-468.899,78
b) soziale Abgaben		-103.898,78	-57.283,22
		-716.805,25	-526.183,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.7.	-117.747,21	-10.790,28
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	8.8.	-606.671,82	-342.232,39
9. operatives Ergebnis		-310.170,40	-768.303,73
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.9.	36,40	655,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.10.	-143.935,12	-41.518,36
12. Finanzergebnis		-143.898,72	-40.862,80
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in %		-454.069,12 -9,47%	-809.166,53 -1249,75%
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.11.	-179.002,36	-2.062,94
15. Jahresergebnis/Gesamtergebnis der Berichtsperiode		-633.071,48	-811.229,47
unverwässertes Ergebnis je Aktie		-0,0176	-0,0225

Zur Methodik:

Die Hauptversammlung der Deutsche Eigenheim Union AG beschloss am 24.09.2021 den Erwerb der Eigenheim Union 1898 AG per Sacheinlage zum Wert von 36 Mio. EUR mit Wirkung auf den 01.01.2021.

Der pro forma Konzernabschluss 2020 vermittelt ein wirtschaftliches Gesamtbild für das Geschäftsjahr 2020.

Deutsche Eigenheim Union AG Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

(Bilanzierung nach IFRS)

	2021	pro forma
	EUR	EUR
Periodenergebnis	-633.071,48	-811.229,47
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	117.747,21	10.790,28
Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60.045,49	-98.342,36
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-361.289,84	-4.838.888,33
Zunahme/Abnahme der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	10.651,70	-6.475,40
Zunahme/Abnahme der Rechnungsabgrenzungsposten	-11.437,20	-2.576,98
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	250.960,76	68.766,41
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.501,76	237.010,09
Zunahme/Abnahme der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	102.745,58	1.502.462,47
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Erwerberzahlungen	739.773,89	3.817.686,62
Zinsaufwendungen / -erträge	143.898,72	40.862,80
Ertragsteueraufwand/-ertrag/-nicht zahlungswirksame Vorgänge	-264.809,15	2.580,00
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	165.717,44	-77.353,87
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-181.575,21	-39.759,28
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-181.575,21	-39.759,28
Veränderungen der Miet-/Leasingverbindlichkeiten	323.400,67	0,00
Veränderungen der Bankverbindlichkeiten	-856.852,32	951.623,92
Zinsaufwendungen / -erträge	-143.898,72	-40.862,80
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-677.350,37	910.761,12
Cash Flow	-693.208,14	793.647,97
Liquide Mittel am 01.01.2021 / Vorjahr	811.623,63	17.975,66
Liquide Mittel am 31.12.2021 / Vorjahr	118.415,49	811.623,63
Veränderung Liquide Mittel	-693.208,14	793.647,97

Zur Methodik:

Die Hauptversammlung der Deutsche Eigenheim Union AG beschloss am 24.09.2021 den Erwerb der Eigenheim Union 1898 AG per Sacheinlage zum Wert von 36 Mio. EUR mit Wirkung auf den 01.01.2021.

Der pro forma Konzernabschluss 2020 vermittelt ein wirtschaftliches Gesamtbild für das Geschäftsjahr 2020.

Deutsche Eigenheim Union AG Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

31.12.2021

(Bilanzierung nach IFRS)

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gesetzliche Rücklage EUR	Bilanzgewinn EUR	Eigenkapital gesamt EUR
1. Stand 1. Januar 2021	36.050.000,00		-945.166,66	35.104.833,34
2. Periodenergebnis			-633.071,48	-633.071,48
3. Stand 31. Dezember 2021	36.050.000,00	0,00	-1.578.238,14	34.471.761,86

Deutsche Eigenheim Union AG - Konzern-Anlagevermögen

31.12.2021

(Bilanzierung nach IFRS)

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Anschaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2021 EUR	Abschreibungen 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Software	11.896,06	1.377,00		13.273,06	2.408,06	4.130,00		6.538,06	6.735,00
2. Firmenwert	35.735.731,20			35.735.731,20					35.735.731,20
II. Beteiligungen									
1. Beteiligungen	0,00			0,00					0,00
III. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	0,00	71.633,08		71.633,08		11.454,08		11.454,08	60.179,00
2. Andere Anlagen, Betriebs-und Geschäftsausstattung	30.961,22	410.874,28		441.835,50	9.504,22	102.163,13		111.667,35	330.168,15
Sachanlagen	30.961,22	482.507,36	0,00	513.468,58	9.504,22	113.617,21	0,00	123.121,43	390.347,15
Insgesamt	35.778.588,48	483.884,36	0,00	36.262.472,84	11.912,28	117.747,21	0,00	129.659,49	36.132.813,35

Zur Methodik:

Die Hauptversammlung der Deutsche Eigenheim Union AG beschloss am 24.09.2021 den Erwerb der Eigenheim Union 1898 AG per Sacheinlage zum Wert von 36 Mio. EUR mit Wirkung auf den 01.01.2021. Der pro forma Konzernabschluss 2020 vermittelt ein wirtschaftliches Gesamtbild für das Geschäftsjahr 2020.

Deutsche Eigenheim Union AG

Konzernanhang

zum 31. Dezember 2021

1. Allgemeine Angaben
2. Konsolidierungskreis
3. Konsolidierungsgrundsätze
4. Schätzungen und Annahmen
5. Angaben zur Konzernbilanz einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
6. Anlagespiegel
7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen
8. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung
9. Ergebnis je Aktie
10. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane
11. Mitarbeiterzahl
12. Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen
13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag



Handelsregister:

Berlin-Charlottenburg

HR-Nr.:

HRB 236221

1 Allgemeine Angaben

Die Deutsche Eigenheim Union AG wurde am 28. März 2007 gegründet. In der Hauptversammlung am 24. September 2021 wurde der Erwerb der Eigenheim Union 1898 AG mittels Sacheinlage beschlossen. Der Erwerb und die Erstkonsolidierung erfolgt auf den 1. Januar 2021.

Zusätzlich zur Erstkonsolidierung der Eigenheim Union 1898 AG und ihrer Tochtergesellschaften auf den 1. Januar 2021 erfolgt eine pro forma Konzerndarstellung per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020, da die erworbene Eigenheim Union 1898 AG mit ihren Tochtergesellschaften in diesen Zeiträumen bereits wirtschaftlich tätig war und die pro forma Konzerndarstellung ein besseres Verständnis der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 ermöglicht.

Die Eigenheim Union 1898 AG wurde am 3. September 2007 gegründet. Am 12. August 2019 erfolgte durch den Vorstand die Ausrichtung auf die Schaffung von bezahlbarem und bezugsfertigem Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 209989 B eingetragen und hat ihren Sitz in Berlin. Die Geschäftsadresse befindet sich in der Ringbahnstraße 16/18/20, 12099 Berlin. Die Eigenheim Union 1898 AG ist eine Holdinggesellschaft.

Die Eigenheim Union 1898 AG ist Muttergesellschaft (100%) der Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH, HIRA Diedersdorf Erschließung UG (haftungsbeschränkt), Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH und Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH.

Der Konzernabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 der Deutsche Eigenheim Union AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, freiwillig aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung vorgenommen. Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.

Die Bilanz des Deutsche Eigenheim Union-Konzerns ist nach Fristigkeitsgesichtspunkten aufgestellt worden, wobei Vermögenswerte und Schulden, deren Realisation bzw. Tilgung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird, nach IAS 1 als kurzfristig eingestuft wurden. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden sind entsprechend IAS 1.56 jeweils vollständig unter den langfristigen Vermögenswerten bzw. langfristigen Schulden ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird als Teil der Gesamtergebnisrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2 Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 der Deutsche Eigenheim Union AG wurde neben der Deutsche Eigenheim Union AG die Eigenheim Union 1898 AG, die Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH, die HIRA Diedersdorf

Erschließung UG (haftungsbeschränkt), die Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH, die Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH, mit einbezogen.

Die erfolgten Konsolidierungen stellen sich wie folgt dar:

- Eigenheim Union 1898 AG (ab dem 12. August 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH (ab dem 19. September 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH (ab dem 30. September 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH (ab dem 21. November 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- HIRA Diedersdorf Erschließung UG (haftungsbeschränkt) (ab dem 23. Oktober 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH (ab dem 17. Juli 2020, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH (ab dem 26. Juli 2021, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH (ab dem 24. September 2021, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH (ab dem 17. Juli 2020, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH (ab dem 17. Juli 2020, Stichtag der Erstkonsolidierung)

Die Gründung der Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH erfolgte am 19. September 2019.

Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH erfolgte am 30. September 2019. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH erfolgte am 21. November 2019. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Eigenheim Union 1898 AG erwarb am 23. Oktober 2019 die HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungsbeschränkt) zum Kaufpreis von EUR 35.000,00. Eine Darlehensforderung wurde mit gleicher Urkunde gekauft für EUR 15.000,00. Die Gesellschaft verfügt über einen Erschließungsvertrag im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben für 24 Wohneinheiten in Diedersdorf. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH erfolgte am 17. Juli 2020. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH erfolgte am 26. Juli 2021. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die

Gründung der Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH erfolgte am 24. September 2021. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH erfolgte am 17. Juli 2020. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH erfolgte am 17. Juli 2020. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals.

Die Beteiligungsquote der Deutsche Eigenheim Union AG an den Tochtergesellschaften stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsquote in %
Eigenheim Union 1898 AG, Berlin	100,00
Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungsbeschränkt), Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH, Schönefeld	100,00

3 Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der Deutsche Eigenheim Union AG (Mutterunternehmen) aufgestellt.

Der Erwerb von Geschäftsbetrieben wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Mit dem Unternehmenserwerb verbundene Kosten wurden bei Anfall grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden wurden – mit Ausnahme von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden – mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die latenten Steueransprüche bzw. latenten Steuerschulden wurden gemäß IAS 12 „Ertragsteuern“ erfasst und bewertet. Der Geschäfts- oder Firmenwert entspricht dem Überschuss aus der Summe der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem Saldo der zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Beträge der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden.

Forderungen und Schulden zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie konzerninterne Umsatzerlöse, andere konzerninterne Erträge sowie die entsprechenden Aufwendungen werden konsolidiert. Zwischenergebnisse werden eliminiert.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen nach IAS 12 insoweit vorgenommen, als sich der abweichende Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder ausgleicht.

4 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Beträge der Vermögenswerte, Schulden und finanziellen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag sowie die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres beeinflussen können. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. Zudem erforderte der Erwerb der Anteile an der Eigenheim Union 1898 AG sowie der HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungsbeschränkt) den Test der Werthaltigkeit des jeweils erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerts zum Bilanzstichtag. Für den Test der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts ist es erforderlich, den Nutzungswert der Zahlungsmittel generierenden Einheit, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet worden ist, zu ermitteln. Die Berechnung des Nutzungswerts bedarf der Schätzung künftiger Cashflows aus der Zahlungsmittel generierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen des Managements.

Die vom Management verwendeten Grundlagen für die Beurteilung der Angemessenheit der Wertberichtigungen auf Forderungen sind die Fälligkeitsstruktur der Forderungssalden, die Bonität der Kunden sowie Veränderungen der Zahlungsbedingungen. Bei einer Verschlechterung der Finanzlage der Kunden kann der Umfang der tatsächlich vorzunehmenden Ausbuchungen den Umfang der erwarteten Ausbuchungen übersteigen.

Für jedes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragsteuer zu berechnen, und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen vorliegen, führen diese Differenzen grundsätzlich zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern im Konzernabschluss. Das Management muss bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern Beurteilungen treffen. Aktive latente Steuern werden in dem Maße angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden können. Die Nutzung aktiver latenter Steuern hängt von der Möglichkeit ab, im Rahmen der jeweiligen Steuerart ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zu erzielen. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der künftigen Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z. B. Ertragslage der Vergangenheit, operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnten diese nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern erfolgswirksam abzuwerten.

5 Angaben zur Konzernbilanz einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Abschlüsse der zugehörigen Konzernunternehmen werden Geschäftsvorfälle, die auf andere Währungen als die funktionale Währung (EUR) des Konzernunternehmens lauten, mit den am Tag der Transaktion gültigen Kursen umgerechnet. Zum Bilanzstichtag werden sämtliche monetären Posten in Fremdwährung zum gültigen Stichtagskurs umgerechnet. Nicht monetäre Posten in

Fremdwährung, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sind mit den Kursen umzurechnen, die zum Zeitpunkt der Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert Gültigkeit hatten.

5.1 Barmittel und Bankguthaben

Barmittel und Bankguthaben, die sich insgesamt auf EUR 118.415,49 (31.12.2020: EUR 811.623,63) belaufen, werden zu Anschaffungskosten bewertet. Sie umfassen Barbestände, auf Abruf zur Verfügung stehende Bankguthaben und andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte, die im Zeitpunkt der Anschaffung eine Laufzeit von maximal drei Monaten aufweisen.

5.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich insgesamt auf EUR 39.040,00 (31.12.2020: EUR 99.085,49) belaufen, sind unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Wertminderungen werden erfasst, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintreten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows negativ ändert haben. Die Kriterien, die zu einer Wertminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen, orientieren sich an der Ausfallwahrscheinlichkeit der Forderung und der erwarteten Bonität der Kunden.

5.3 Vorräte

Unter den Vorräten, die sich insgesamt auf EUR 5.392.419,42 (31.12.2020: EUR 5.031.129,58) belaufen werden fertige und unfertige Erzeugnisse sowie geleistete Anzahlungen ausgewiesen, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet wurden. Nach IAS 2 wurden sämtliche Kosten mit einbezogen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der jeweiligen Vorräte angefallen sind. Zu aktivierende Fremdkapitalkosten sind nicht angefallen. Die Anwendung von IAS 11 ist nicht einschlägig.

5.4 Sonstige Vermögensgegenstände und eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen

Bei den sonstigen kurzfristigen Vermögensgegenständen, die sich insgesamt auf EUR 11.850,37 (31.12.2020: EUR 10.002,07) belaufen, handelt es sich u. a. um in der Folgeperiode abziehbare Vorsteuerbeträge sowie um debitorische Kreditoren. Eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen betragen EUR 0,00 (31.12.2020: EUR 12.500,00).

5.5 Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Firmenwerte

Die Sachanlagen, die sich insgesamt auf EUR 390.347,15 (31.12.2020: EUR 21.457,00) belaufen, enthalten gemäß IFRS 16 aktivierte Leasinggegenstände in Höhe von EUR 300.932,15 (31.12.2020: EUR 0,00). Die Sachanlagen, sowie entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen (Software) in Höhe von EUR 6.735,00 (31.12.2020: EUR 9.488,00), sowie der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 35.735.731,20 (31.12.2020: EUR 35.735.731,20) werden unter Anwendung von IAS 16 bzw. IAS 38 zu Anschaffungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzung vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Sofern erforderlich, verringern Wertminderungen die (fortgeführten) Anschaffungskosten. Eine Neubewertung des Sachanlagevermögens entsprechend dem nach IAS 16 bestehenden Wahlrecht erfolgte nicht.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear. Die Abschreibungen entsprechen dem Verlauf des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens. Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte werden linear über unterschiedliche Nutzungsdauern (drei bis 15 Jahre) abgeschrieben.

Im Falle, dass der Buchwert den voraussichtlich erzielbaren Betrag übersteigt, wird entsprechend IAS 36 eine Wertminderung auf diesen Wert vorgenommen. Der erzielbare Betrag bestimmt sich aus dem Nettoverkaufserlös oder – falls höher – dem Barwert des geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung des Vermögensgegenstands.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, darf nicht abgeschrieben werden. Stattdessen hat der Erwerber ihn zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zuzuordnen und gemäß IAS 36 auf Wertminderung zu prüfen, und zwar einmal jährlich oder häufiger, falls Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte.

Wenn der erzielbare Betrag einer Zahlungsmittel generierenden Einheit kleiner als ihr Buchwert ist, ist der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert des der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes und dann anteilig den anderen Vermögenswerten zuzuordnen. Jeglicher Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwertes wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in künftigen Perioden nicht aufgeholt werden. Der in der Konzernbilanz ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert von EUR 35.734.500,00 wurde in Höhe von EUR 34.500,00 dem Bauträgergeschäft der HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungsbeschränkt) als zahlungsmittelgenerierende Einheit zugeordnet und in Höhe EUR 35.700.000,00 dem übrigen Bauträgergeschäft der Eigenheim Union 1898 AG.

5.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten, die sich insgesamt auf EUR 14.014,18 (31.12.2020: EUR 2.576,98) belaufen, betreffen vorausgezahlte Versicherungsbeiträge und Mieten.

5.7 Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen, die sich insgesamt auf EUR 326.802,17 (31.12.2020: EUR 75.841,41) belaufen, umfassen Abgrenzungen, die gebildet werden, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

5.8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 95.604,89 (31.12.2020: EUR 952.457,21).

5.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sich insgesamt auf EUR 259.775,21 (31.12.2020: EUR 249.273,45) belaufen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

5.10 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, die sich insgesamt auf EUR 1.673.747,50 (31.12.2020: EUR 1.571.001,92) belaufen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der

Effektivzinsmethode bilanziert. Es handelt sich dabei um Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten sowie weitere sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

5.11 Erhaltene Erwerberzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern, die sich insgesamt auf EUR 4.557.460,51 (31.12.2020: EUR 3.817.686,62) belaufen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

5.12 Miet-/Leasingverbindlichkeiten

Die in Verbindung mit IFRS 16 passivierten Miet-/Leasingverbindlichkeiten betragen EUR 323.400,67 (31.12.2020: EUR 0,00).

5.13 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 36.050.000,00 ist eingeteilt in 36.050.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00. Die Deutsche Eigenheim Union AG hält zum Stichtag keine eigenen Aktien.

6 Anlagespiegel

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle „Entwicklung des Konzerns-Anlagevermögens“ dargestellt.

7 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen liegen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs.

8 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Grundsätze der Ertragsrealisierung

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohneinheiten werden nach der Übergabe der Wohneinheiten an Erwerber erfasst. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Baustoffen werden nach dem vereinbarten Gefahrenübergang gebucht.

Segmentberichterstattung nach IFRS 8

Produkte und Dienstleistungen, aus denen die Erträge der berichtspflichtigen Segmente resultieren

Gemäß IFRS 8 sind Geschäftssegmente auf Basis der internen Berichterstattung über Konzernbereiche abzugrenzen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger der Gesellschaft im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesen Segmenten und der Bewertung ihrer Ertragskraft überprüft wird. An den Vorstand als Hauptentscheidungsträger berichtete Informationen zum Zwecke der Allokation von Ressourcen auf die Geschäftssegmente des Konzerns sowie der Bewertung ihrer Ertragskraft beziehen sich auf die Arten von Gütern oder Dienstleistungen, die hergestellt oder erbracht werden. Das berichtspflichtige Segment des Konzerns gem. IFRS 8 ist danach das Geschäft mit der Schaffung von Wohnraum. Der Konzernumsatz entspricht dem Segmentumsatzerlös und das Konzernergebnis entspricht dem Segmentergebnis. Das Konzernvermögen entspricht dem Segmentvermögen und die Konzernverbindlichkeiten entsprechen den Segmentverbindlichkeiten.

Produkte und Dienstleistungen

Sämtliche Produkte im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneinheiten wurden zu einer Gruppe vergleichbarer Produkte zusammengefasst. Sämtliche in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellten Umsätze beziehen sich im Wesentlichen auf die oben beschriebene Produktgruppe.

Geografische Informationen

Der Konzern ist in der Metropolregion Berlin-Brandenburg tätig.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden – unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung – berücksichtigt, wenn sie realisiert sind. Erlöse aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen und Erlöse aus Dienstleistungen sind realisiert, wenn die maßgeblichen Chancen und Risiken übergegangen sind und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

8.1 Umsatzerlöse

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich im Wesentlichen um Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohneinheiten.

8.2 Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Bestandserhöhungen belaufen sich insgesamt auf EUR 3.436.409,31 (31.12.2020: EUR 0,00).

8.3 Gesamtleistung

Die Gesamtleistung beträgt EUR 8.229.066,66 (31.12.2020: EUR 64.746,44).

8.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich insgesamt auf EUR 49.361,99 (31.12.2020: EUR 69.660,96).

8.5 Materialaufwand

Die Position Materialaufwand in Höhe von EUR 7.147.374,77 (31.12.2020: EUR 23.505,46) enthält sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneinheiten sowie aus dem Verkauf von Baustoffen entstanden sind.

8.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben in Höhe von EUR 716.805,25 (31.12.2020: EUR 526.183,00).

8.7 Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 117.747,21 (31.12.2020: EUR 10.790,28). Hiervon entfallen EUR 83.387,85 (31.12.2020: EUR 0,00) auf Abschreibungen in Bezug auf aktivierte Miet-/Leasinggegenstände gemäß IFRS 16. Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte werden linear über unterschiedliche Nutzungsdauern (drei bis 15 Jahre) abgeschrieben.

8.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich insgesamt auf EUR 606.671,82 (31.12.2020: EUR 342.232,39) belaufen, beinhalten eine Vielzahl von Einzelpositionen. Dazu zählen insbesondere die Raumkosten, Transportkosten, Versicherungen und Beiträge, Reparaturen und Instandhaltungen, Werbe- und Reisekosten, Rechts- und Beratungskosten und sonstige verschiedene betriebliche Kosten sowie sonstige Steuern (Kosten-Steuern).

8.9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von EUR 36,40 (31.12.2020: EUR 655,56) resultieren aus der Vergabe von Darlehen bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln.

8.10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Bei den Zinsen handelt es sich um Aufwendungen für die Verzinsung aufgenommener Darlehen in Höhe von EUR 143.935,12 (31.12.2020: EUR 41.518,36). Hiervon entfallen EUR 11.188,55 (31.12.2020: EUR 0,00) auf Zinsen in Bezug auf aktivierte Miet-/Leasinggegenstände gemäß IFRS 16.

8.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Position lässt sich wie folgt aufgliedern:

	31.12.2021	pro forma 31.12.2020
	EUR	EUR
Steueraufwand der laufenden Periode	179.002,36	2.062,94
Latenter Steueraufwand aus Bewertungsunterschieden	0,00	0,00
Latenter Steuerertrag aus Bewertungsunterschieden	0,00	0,00
	179.002,36	2.062,94

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt gesellschaftsbezogen unter Verwendung der einschlägigen Effektivsteuersätze.

9 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Jahresüberschusses durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien. Nach IAS 33.19 ist bei der Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie die Anzahl der Stammaktien der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während der Periode im Umlauf gewesenen Stammaktien zu verwenden. Verwässerungseffekte sind nicht zu berücksichtigen.

	31.12.2021	pro forma 31.12.2020
	EUR	EUR
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresfehlbetrag	-633.071,48	-811.229,47
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	36.050.000	36.050.000
Ergebnis je Aktie	-0,0176	-0,0225

10 Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

10.1 Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Vertretungsbefugnis	Beruf
Dr. Pahl	Christian	Vorstandsmitglied	Gemeinschaftlich	Kaufmann
Zienterski	Thomas	Vorstandsmitglied	Gemeinschaftlich	Kaufmann
Busch	Vincent	Vorstandsmitglied	Gemeinschaftlich	Kaufmann

Es werden die Vorstandsmitglieder zum Zeitpunkt der Berichtserstellung aufgeführt.

10.2 Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Mihr	Silke	Vorsitzende	Steuerberaterin
Dr. Schubart	Constantin Carl Henry	Stv. Vorsitzender	Professor, Dozent
Marggraff (†31.03.2022)	Peter	Mitglied	Kaufmann

Es werden die Aufsichtsratsmitglieder zum Zeitpunkt der Berichtserstellung aufgeführt.

Auf der Hauptversammlung am 17. März 2021 wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates mit Wirkung ab Beendigung dieser Hauptversammlung zum Aufsichtsratsmitglied bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, gewählt.

11 Mitarbeiterzahl

In der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe wurden im Berichtszeitraum durchschnittlich 9,5 Arbeitnehmer beschäftigt (31.12.2020: durchschnittlich 4 Arbeitnehmer).

12 Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

Das Risikomanagement der Eigenheim Union-Gruppe hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden.

Das Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung umgesetzt werden können. Gleichzeitig werden der Vorstand und der Aufsichtsrat informiert. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung.

Die Deutsche Eigenheim Union-Gruppe ist allgemein Risiken ausgesetzt. Im Rahmen konjunktureller Schwankungen kann die Nachfrage nach Wohnimmobilien schwanken. Reduzierte Nachfrage und Zahlungsbereitschaft kann zu Ertragsrisiken führen. Eine Überschreitung des Verkaufszeitraumes birgt Risiken zusätzlicher Finanzierungskosten. Die Deutsche Eigenheim Union entwickelt qualitativ hochwertige Immobilien zu bezahlbaren Preisen. Die Nachfragesituation und die Preiselastizität für das Wohnraumangebot wird konstant überwacht.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist mit Risiken wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand und damit steigenden Finanzierungskosten verbunden.

Die Deutsche Eigenheim Union beschäftigt erfahrene Projektleiter, die sorgfältige Planungen erarbeiten und die Grundlage für planungsgerechte Leistungserfüllung legen. Es können Risiken auftreten hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauleistungen und angemessenen Baupreisen. Die Deutsche Eigenheim Union begegnet dem Baukostenrisiko mit etablierten Geschäftsbeziehungen zu ausgewählten Unternehmen und erwirtschaftet Einkaufsvorteile aufgrund von attraktiven Bauvolumina.

12.1 Fremdkapital- und Zinsänderungsrisiko

Der Konzern hat zur operativen Umsetzung seines Geschäftsmodells Darlehen in Anspruch genommen. Wegen des festvereinbarten Zinssatzes bestehen für Darlehen keine Zinsänderungsrisiken. Zum Bilanzstichtag bestanden Darlehen in Höhe von EUR 1.696.309,76 (31.12.2020: EUR 2.452.009,05). Die übrigen Finanzverbindlichkeiten unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen bis Laufzeitende fest vereinbart sind.

12.2 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

12.2.1 Vermögenswerte

31.12.2021 in TEUR	Kurzfristig			Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Liquide Mittel	Summe der Buchwerte	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	39	118	157	157

pro forma 31.12.2020 in TEUR	Kurzfristig			Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Liquide Mittel	Summe der Buch- werte	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögens- werte	99	812	911	911

Bei den in der vor- und nachstehenden Tabelle dargestellten Instrumenten betrachtet der Vorstand die Buchwerte in der Konzernbilanz als gute Näherung an deren beizulegende Zeitwerte.

12.2.2 Verbindlichkeiten

31.12.2021 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	96	260	1.623	1.979	1.979

pro forma 31.12.2020 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	952	249	1.500	2.701	2.701

12.3 Wechselkursrisiko

Wechselkursrisiken treten bei Finanzinstrumenten auf, die auf fremde Währung lauten, d.h. auf eine andere Währung als die funktionale Währung (EUR). Bestimmte Geschäftsvorfälle (Wareneinkauf) im Konzern lauten auf fremde Währungen, daher entstehen Risiken aus Wechselkursschwankungen. Diese sind wegen der geringen Größenordnung vernachlässigbar.

12.4 Sonstige Preisrisiken

Sonstige Preisrisiken können sich aus steigenden Einkaufspreisen ergeben. Langfristige Lieferverträge und ähnliche Maßnahmen, die diese Risiken eingrenzen könnten, bestehen derzeit nicht. Der Abschluss solcher Verträge würde die erforderliche Flexibilität des Managements bei der Ausschreibung von Materialbedarf und Dienstleistungsbedarf negativ beeinflussen.

12.5 Risiko aus dem Ausfall von Forderungen

Das Ausfallrisiko von Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten ist begrenzt. Die Erwerber bezahlen bereits während der Bauphase den Kaufpreis in Raten. Baustoffe werden in der Regel gegen Vorkasse ausgeliefert.

12.6 Liquiditätsrisiko

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

In den folgenden Tabellen sind die erwarteten zukünftigen Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten (undiskontierte Tilgungszahlungen) zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 dargestellt. Die Zinszahlungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	Buchwert 31.12.2021 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Rückstellungen	327	325	0	2
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	1.719	1.719	0	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	4.839	4.839	0	0

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	Buchwert pro forma 31.12.2020 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Rückstellungen	76	74	0	2
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	2.452	2.452	0	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	4.067	4.067	0	0

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 4.557 (31.12.2020: TEUR 3.818) auf erhaltene Anzahlungen von Erwerbern und mit TEUR 260 (31.12.2020: TEUR 249) auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zum 04. Mai 2022 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 4. Mai 2022



Dr. Christian Pahl

Vorstandsmitglied



Thomas Zienterski

Vorstandsmitglied



Vincent Busch

Vorstandsmitglied

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Aufsichtsrat der Deutsche Eigenheim Union AG, Berlin:

Prüfungsurteile

Ich habe den nach IFRS aufgestellten Konzern-Jahresabschluss der Deutsche Eigenheim Union AG – bestehend aus Konzernbilanz zum 31.12.2021, Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021, Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021, Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31. Dezember 2021, Konzernanhang (notes), für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 sowie dem Konzernlagebericht geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzern-Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS sowie den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzern-Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzern-Lagebericht in Einklang mit dem Konzern-Jahresabschluss, entspricht den IFRS bzw. den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Gemäß § 322 III 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzern-Jahresabschlusses und des Konzern-Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Konzern-Jahresabschlusses und des Konzern-Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Konzern-Jahresabschluss und zum Konzern-Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzern-Jahresabschluss und den Konzern-Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzern-Jahresabschlusses, der den IFRS sowie den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzern-Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzern-Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzern-Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzern-Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzern-Jahresabschluss in Einklang steht, den IFRS bzw. den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzern-Lageberichts in Übereinstimmung mit den IFRS bzw. den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzern-Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzern-Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzern-Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzern-Jahresabschluss und zum Konzern-Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW)

festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzern-Jahresabschlusses und Konzern-Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre meine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus:

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzern-Jahresabschluss und im Konzern-Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzern-Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzern-Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzern-Jahresabschluss und im Konzern-Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzern-Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzern-Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzern-Jahresabschluss unter Beachtung der IFRS

sowie der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- beurteile ich den Einklang des Konzern-Lageberichts mit dem Konzern-Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzern-Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Berlin, den 23. Mai 2022



Harry Haseloff
Wirtschaftsprüfer



Impressum

Geschäftsadresse: Ringbahnstraße 16/18/20 12099 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 233 21 36 0 E-Mail: info@deutsche-eigenheim-union.de
Web: www. deutsche-eigenheim-union.de

Investor Relations: Anfragen an: info@ deutsche-eigenheim-union.de

Aufsichtsrat: Vorsitzende des Aufsichtsrates: Silke Mihr
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart
Mitglied des Aufsichtsrates: Peter Marggraff (†31.03.2022)

Vorstand: Dr. Christian Pahl, Thomas Zienterski, Vincent Busch

Sitz: Berlin, Amtsgericht Charlottenburg, HRB 236221

Konzeption, Gestaltung und Realisierung: Deutsche Eigenheim Union AG

Redaktionelles

Bei diesem Bericht handelt es sich um die erste redaktionelle Fassung. Wir behalten uns redaktionelle Änderungen vor.