



Bilanz	110
Gewinn- und Verlustrechnung	112
Kapitalflussrechnung	113
Eigenkapitalveränderungsrechnung	114
Anhang	116
Bestätigungsvermerk	153

# Konzernabschluss

Deutsche EuroShop AG



## Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ (IFRS)  
ZUM 31. DEZEMBER 2007

<b>AKTIVA</b> in T€	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.	8	13
Sachanlagen	2.	144.353	155.290
Investment Properties	3.	1.658.200	1.452.002
Finanzanlagen	4.	32.851	29.077
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.	3.802	16.508
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.839.214</b>	<b>1.652.890</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.	3.179	2.337
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0	2.184
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.	21.269	41.900
Sonstige Finanzinvestitionen	8.	3.681	2.688
Liquide Mittel	9.	108.993	94.214
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>137.122</b>	<b>143.323</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.976.336</b>	<b>1.796.213</b>

<b>PASSIVA</b> in T€	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital		34.375	22.000
Kapitalrücklagen		546.213	558.588
Gewinnrücklagen		280.210	215.688
<b>Summe Eigenkapital</b>	10.	<b>860.798</b>	<b>796.276</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	11.	849.258	752.100
Passive latente Steuern	12.	64.303	81.158
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	13.	113.249	101.642
Sonstige Verbindlichkeiten		540	403
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.027.350</b>	<b>935.303</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	11.	46.694	28.529
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.	8.651	6.497
Steuerrückstellungen	15.	520	1.308
Sonstige Rückstellungen	16.	25.070	18.543
Sonstige Verbindlichkeiten	17.	7.253	9.757
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>88.188</b>	<b>64.634</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.976.336</b>	<b>1.796.213</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2007

in T€	Anhang	2007	2006
Umsatzerlöse	18.	95.762	92.854
Sonstige betriebliche Erträge	19.	1.057	15.997
Grundstücksbetriebskosten	20.	-9.354	-10.409
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-6.082	-5.755
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.	-4.212	-6.346
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>77.171</b>	<b>86.341</b>
Erträge aus Beteiligungen	23.	1.505	1.940
Zinserträge		2.682	2.346
Zinsaufwendungen		-40.193	-38.874
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	24.	-14.087	-6.376
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-50.093</b>	<b>-40.964</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	25.	<b>50.760</b>	<b>72.299</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>77.838</b>	<b>117.676</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.	16.344	-17.365
Sonstige Steuern		-5	-4
<b>Konzernergebnis</b>		<b>94.177</b>	<b>100.307</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert		2,74	2,92
Ergebnis je Aktie (€), verwässert		2,74	2,92

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2007

in T€	2007	2006
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>94.177</b>	<b>100.307</b>
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-14.829
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	14.087	6.376
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	16	18
Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen	0	443
Wertveränderungen von Investment Properties nach IAS 40	-46.759	-66.491
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-4.216	-5.808
Latente Steuern	-16.719	16.866
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>40.586</b>	<b>36.882</b>
Veränderungen der Forderungen	32.243	-4.065
Veränderung der sonstigen Finanzinvestitionen	-993	-2.688
Veränderung langfristiger Steuerrückstellungen	-136	-5.534
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	5.739	-4.837
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-524	-5.101
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>76.915</b>	<b>14.657</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	0	80.921
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-164.457
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-144.345	-43.160
Ein- und Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	17	-4.889
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-144.328</b>	<b>-131.585</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	119.332	49.048
Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern	7	0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-36.094	-34.375
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-4.052	-4.017
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>79.193</b>	<b>10.656</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>11.780</b>	<b>-106.272</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>94.214</b>	<b>197.192</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	2.687
Währungsbedingte Veränderungen	3.695	0
Übrige Veränderungen	-696	607
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>108.993</b>	<b>94.214</b>

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2007

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage
<b>01.01.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>558.588</b>
Veränderung der Erstanwendungsrücklage IAS 39		
Veränderung der Erstanwendungsrücklage IAS 40		
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Veränderung IAS 39 Latente Steuern		
Cashflow Hedge		
Veränderungen des Gewinnvortrages		
Übrige Veränderungen	1	
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	1	0
Konzernergebnis		
Gesamtergebnis	22.000	558.588
Dividendenauszahlungen		
<b>31.12.2006</b>	<b>22.000</b>	<b>558.588</b>
<b>01.01.2007</b>	<b>22.000</b>	<b>558.588</b>
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Veränderung IAS 12 Erstanwendungsrücklage		
Veränderung IAS 40 Erstanwendungsrücklage		
Veränderung Cashflow Hedge		
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Übrige Veränderungen		
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0
Konzernergebnis		
Gesamtergebnis	22.000	558.588
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	12.375	-12.375
Dividendenauszahlungen		
<b>31.12.2007</b>	<b>34.375</b>	<b>546.213</b>

Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Summe
<b>142.067</b>	<b>2.000</b>	<b>724.654</b>
-18.964		-18.964
3.688		3.688
3.428		3.428
-284		-284
2.011		2.011
15.464		15.464
346		347
5.689	0	5.690
100.307		100.307
248.063	2.000	830.651
-34.375		-34.375
<b>213.688</b>	<b>2.000</b>	<b>796.276</b>
<b>213.688</b>	<b>2.000</b>	<b>796.276</b>
3.519		3.519
136		136
-861		-861
1.263		1.263
2.445		2.445
-63		-63
6.439	0	6.439
94.177		94.177
314.304	2.000	896.892
0		0
-36.094		-36.094
<b>278.210</b>	<b>2.000</b>	<b>860.798</b>

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007

## ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2007 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

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

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

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

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

Der Konzernabschluss wurde am 17. April 2008 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### Konsolidierungskreis

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

Zum 31. Dezember 2007 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen zwölf (i. Vj. dreizehn) voll konsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie acht (i. Vj. acht) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

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

Unternehmen ohne Geschäftsbetrieb oder mit geringem Geschäftsvolumen werden nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Sie machen insgesamt weniger als 1 % des Konzernumsatzes und des Konzernergebnisses aus. Es handelt sich um die Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking, die Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg, die Caspia Investments Sp. zo. o., Warschau, und die EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, die im Berichtsjahr zu einem Kaufpreis von 21 T€ erworben wurde.



Im Dezember 2007 wurde die Centro Commerciale Friuli Claus Matthias Böge & Co. S.a.s., Mailand, Italien, liquidiert.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2007, erstellt.

## Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

### Konzernwährung ist der Euro (€).

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

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

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

Für die Umrechnung des ungarischen Einzelabschlusses von Forint in Euro wurde ein Stichtagskurs von 253,73 HUF (i. Vj. 251,77 HUF) und ein Durchschnittskurs von 251,35 HUF (i. Vj. 264,26 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 3,593 PLN (i. Vj. 3,831 PLN) und ein Durchschnittskurs von 3,783 PLN (i. Vj. 3,896 PLN) zugrunde gelegt.

## ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat eine Reihe von Änderungen bei bestehenden International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einige neue IFRS verabschiedet, die seit 1. Januar 2007 verpflichtend anzuwenden sind. Die folgenden IFRS wurden im Berichtsjahr erstmalig angewendet:

- IAS 1 „Capital Disclosures“
- IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“
- IFRIC 7 „Applying the Restatement Approach“
- IFRIC 8 „Scope of IFRS 2“
- IFRIC 9 „Reassessment of Embedded Derivatives“
- IFRIC 10 „Interim Financial Reporting and Impairment“

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

Folgende neue bzw. überarbeitete und für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten Standards und Interpretationen sind zum 31. Dezember 2007 veröffentlicht, aber zu diesem Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- IAS 1 „Capital Disclosures“
- IAS 23 „Borrowing costs“
- IFRS 8 „Operating Segments“

## WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### Ertrags- und Aufwandsrealisation

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

### Immaterielle Vermögensgegenstände

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

### Sachanlagen

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

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Investment Properties entwickelt werden, werden zunächst als Sachanlagen und nach Fertigstellung als Investment Properties ausgewiesen. Im Berichtsjahr werden die noch im Bau befindliche Stadt-Galerie Hameln und die Stadt-Galerie Passau in den Sachanlagen ausgewiesen.

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

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

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und 13 Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

## Investment Properties

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

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

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden durch anerkannte, unabhängige externe Immobiliengutachter nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Als Marktwert wird derjenige Wert bezeichnet, den ein Käufer zum Bewertungszeitpunkt bereit wäre, an den Verkäufer zu zahlen. Der Käufer hätte zusätzliche Transaktionskosten wie z. B. Grunderwerbsteuern oder Maklerprovisionen zu tragen.

Die Marktwerte resultieren aus den zukünftigen Nettocashflows der Objekte, die auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Cashflows ergeben sich, wenn von den Mieterträgen eines Objektes die Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Betrieb, Instandhaltung und Mietausfall abgezogen werden. Bei den in 2007 erstellten Gutachten wurden durchschnittlich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 13,3 % (i. Vj. 13,6 %) der Mieterträge in Ansatz gebracht.

Der für die Abzinsung der zukünftigen Nettoerträge herangezogene Zinssatz von durchschnittlich 6,38 % (i. Vj. 6,44 %) basiert auf einer erwarteten Rendite für 10-jährige Bundesanleihen, die von den Gutachtern mit durchschnittlich 4,78 % (i. Vj. 4,73 %) gegenüber aktuell 4,36 % (Stand 31. Dezember 2007) prognostiziert wird. Hinzu kommen Risikozuschläge für die jeweilige Immobilie. Die Höhe des Risikozuschlages hängt von der Entwicklung sehr vieler Einzelindikatoren ab. Dabei spielt die Bewertung der regionalen Wirtschaftsentwicklung eine entscheidende Rolle.

Diese Bewertung umfasst eine langfristige Prognose der Bevölkerungsentwicklung und der Beschäftigungsquote und den damit verbundenen Einflüssen auf die Einzelhandelsnachfrage, eine Prognose der Entwicklung des wettbewerblichen Umfelds sowie der Bautätigkeit. Die Gutachter haben Risikozuschläge von durchschnittlich 1,60 % (i. Vj. 1,71 %) angesetzt.

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2007 eine theoretische Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,40 % gegenüber 5,39 % im Vorjahr. Bei Einbeziehung der Galeria Baltycka, die erstmals im Geschäftsjahr bewertet wurde, erhöht sich die Nettoanfangsrendite auf 5,49 %.

## Leasingvereinbarungen

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

## FINANZINSTRUMENTE

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

### 1. Derivative Finanzinstrumente

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

### 2. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und setzen sich ausschließlich aus dem HGB-Posten „Beteiligungen“ zusammen. Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden die Beteiligungen, an denen die Deutsche EuroShop AG keinen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwertes, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien (Bewertung analog zu Investment Properties) abzüglich der Nettoverschuldung erstellt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte wird von einer Unternehmensfortführung (going concern) ausgegangen.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird bei der Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking, der Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg, und an der CASPIA Investments Sp. zo. o., Warschau, in Polen auf den Ausweis mit dem Fair Value verzichtet. Des Weiteren hat unsere österreichische Objektgesellschaft im Juli 2007 eine Beteiligung an der EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. in Wien erworben. Hierbei handelt es sich um eine Grundstücksgesellschaft ohne nennenswerten operativen Geschäftsbetrieb, die aus diesem Grunde nicht in den Konzernabschluss einbezogen wird. Die genannten Beteiligungen sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

### 3. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

## 4. Sonstige Finanzinvestitionen

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

## 5. Abfindungsansprüche von Kommanditisten

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

## 6. Bankverbindlichkeiten

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

## 7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

## 8. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

## 9. Flüssige Mittel

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

## Latente Steuern

Nach IAS 12 wurden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Die Deutsche EuroShop AG ermittelt ihre latenten Steuern nach der bilanzorientierten Liability-Methode. Dabei wurde mit Blick auf die Unternehmensteuerreform und die damit verbundene Absenkung der Körperschaftsteuersätze ab 2008 für inländische Gesellschaften bereits ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und für ausländische Gesellschaften die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte gegenwärtig mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

## Sonstige Rückstellungen

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

## 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u.ä. Rechte  
sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten

in T€	2006
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>25</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Abgänge	0
Umbuchungen	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>25</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-7</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	-5
Zuschreibungen	0
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-12</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>18</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>13</b>

Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u.ä. Rechte  
sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten

in T€	2007
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>25</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Abgänge	0
Umbuchungen	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>25</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-12</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	-5
Zuschreibungen	0
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-17</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>13</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>8</b>

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

Bei den Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer von zwei bis fünf Jahren zugrunde gelegt. Sie wurden linear mit 20 bis 50 % berechnet.

## 2. Sachanlagen

2006 in T€	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>71.887</b>	<b>67</b>	<b>71.954</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	26.860	8	26.868
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	-58.490	0	-58.490
Veränderungen des Konsolidierungskreises	115.243	0	115.243
<b>Stand 31.12.</b>	<b>155.500</b>	<b>75</b>	<b>155.575</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>-42</b>	<b>-42</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	-230	-13	-243
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-230</b>	<b>-55</b>	<b>-285</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>71.887</b>	<b>25</b>	<b>71.912</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>155.270</b>	<b>20</b>	<b>155.290</b>

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

Die Zugänge in der Position Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen die Neubauobjekte in Hameln und Passau sowie geleistete Anzahlungen der Galeria Baltycka, die im Oktober 2007 eröffnet wurde. Die Umbuchungen resultieren aus dem Ansatz dieser Immobilie mit dem Marktwert nach IAS 40 zum Bilanzstichtag.

Der Gesamtbetrag enthält im Wirtschaftsjahr aktivierte Zinsen, die während der Bauzeit angefallen sind, in Höhe von 2.080 T€.



### 3. Investment Properties

in T€	Investment Properties
	2006
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>1.078.774</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	386
Investitionen des laufenden Jahres	3.418
Abgänge	-73.411
Umbuchungen	58.490
Veränderungen des Konsolidierungskreises	268.536
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.336.193</b>
<b>Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>59.497</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	66.491
Abgänge	-10.179
<b>Stand 31.12.</b>	<b>115.809</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>1.138.271</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.452.002</b>

Die Vorjahreswerte bei den Anschaffungskosten und bei den Zu- und Abschreibungen wurden angepasst.

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

Die Umbuchungen betreffen die Galeria Baltycka, die erstmalig gemäß IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt wurde. Da die Endabrechnung des Gesamtinvestments noch aussteht, wurde der Marktwert erstmals für ein neues Shoppingcenter unter Berücksichtigung eines vorläufigen Bewertungsgutachtens aus dem Jahr 2006 von der Deutsche EuroShop sachgerecht geschätzt.

Des Weiteren wurden Zuschreibungen auf die Immobilien nach IAS 40 in Höhe von 46.759 T€ vorgenommen.

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.077.481 T€.

Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 95.762 T€. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 11.537 T€.

#### 4. Finanzanlagen

in T€	Finanzanlagen 2006
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>109.455</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	4.889
Abgänge	0
Umbuchungen	0
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-95.639
<b>Stand 31.12.</b>	<b>18.705</b>
<b>Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>7.349</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	3.777
Abgänge	-754
<b>Stand 31.12.</b>	<b>10.372</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>116.804</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>29.077</b>

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

Bei den Zugängen handelt es sich um eine Kapitalaufstockung bei der Sechzehnte Alba Grundstücksgesellschaft mbH & Co. in Höhe von 50 T€, an der die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH beteiligt ist.

Des Weiteren hat unsere österreichische Objektgesellschaft, die EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OEG, Wien, im Juli 2007 Gesellschaftsanteile an der EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, zu einem Kaufpreis in Höhe von 21 T€ erworben.

In den Abgängen ist eine Eigenkapitalrückzahlung der polnischen Grundstücksgesellschaft, CASPIA Investments Sp. zo. o. an die Gesellschafter in Höhe von 543 T€ enthalten.

Die Sechzehnte Alba Grundstücksgesellschaft mbH & Co., die EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. und die CASPIA Investments Sp. zo. o werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

In den Finanzanlagen sind Beteiligungsunternehmen enthalten, die nicht in die Konsolidierung einfließen, sondern gemäß IAS 39 als „Available-for-Sale“ gehalten und zu Marktwerten angesetzt werden. Im Berichtsjahr wurde eine ergebnisneutrale Zuschreibung auf die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. zo. o., Warschau, in Höhe von 3.518 T€ vorgenommen. Der Beteiligungsbuchwert beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 28.092 T€.

Des Weiteren ist im Endbestand die Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking, enthalten. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf die Wahrnehmung der Funktion als Komplementärin der City-Point Kassel KG, Pöcking.

Der Beteiligungsbuchwert beträgt 13 T€. Die Gesellschaft wird aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert.

## 5. Sonstige langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.802	16.508
	<b>3.802</b>	<b>16.508</b>

Die Position enthält im Wesentlichen die Barwerte für Zinsswapgeschäfte in Höhe von 3.718 T€.

Die Deutsche EuroShop AG hat im Zusammenhang mit Darlehen zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 2.563 T€ betragen.

Außerdem enthält die Position den Barwert eines langfristigen Optionsgeschäfts in Höhe von 1.155 T€, das unsere polnische Objektgesellschaft im Jahre 2006 abgeschlossen hat. Aus diesem Geschäft fließen der Gesellschaft bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

Im Vorjahr waren hier im Wesentlichen vorausgezahlte Vermietungskosten und noch zu leistende Kapitaleinlagen enthalten.

## 6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.166	3.894
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-987	-1.557
	<b>3.179</b>	<b>2.337</b>

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

## 7. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Ausstehende Einlagen	11.326	15.273
Forderungen aus Umsatzsteuer	6.766	19.978
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	209	1.092
Zinsswap	207	207
Ertragsteueransprüche	39	2.360
Übrige Vermögensgegenstände	2.722	2.990
	<b>21.269</b>	<b>41.900</b>

Die ausstehenden Einlagen resultieren aus noch nicht eingezahlten Kapitaleinlagen anderer Gesellschafter für die Stadt-Galerie Passau KG und die Stadt-Galerie Hameln KG.

Die Umsatzsteuerforderungen betreffen im Wesentlichen unsere Beteiligungen in Hameln, Passau und Danzig.

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

Der Zinsswap betrifft den kurzfristigen Teil der Forderung, die unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten erläutert ist und unserer polnischen Objektgesellschaft im Jahr 2008 zufließen wird.

## Forderungsspiegel

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.179	3.179	0
	(2.337)	(2.337)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	25.071	21.269	3.802
	(58.408)	(41.900)	(16.508)
	<b>28.250</b>	<b>24.448</b>	<b>3.802</b>
	<b>(60.745)</b>	<b>(44.237)</b>	<b>(16.508)</b>

Vorjahreswerte in Klammern

## 8. Sonstige Finanzinvestitionen

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Festgelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten	0	1.720
Sonstige Wertpapiere	3.681	968
	<b>3.681</b>	<b>2.688</b>

Ausgewiesen werden DWS-Geldmarktfondsanteile, die zu Marktwerten angesetzt wurden, und längerfristig angelegte Geldbestände, die im Vorjahr in den liquiden Mitteln enthalten waren.

## 9. Liquide Mittel

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Festgelder kurzfristig	100.029	66.132
Konten in laufender Rechnung	8.770	28.059
Kassenbestände	194	23
	<b>108.993</b>	<b>94.214</b>

Im Berichtsjahr erfolgte eine Umgliederung von Wertpapieren und Festgeldanlagen in die sonstigen Finanzinvestitionen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

### 10. Eigenkapital und Rücklagen

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus dem Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

Die Deutsche EuroShop AG hat am 6. August 2007 eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit nachfolgendem Aktiensplit im Verhältnis 1:2 durchgeführt. Danach ist das Grundkapital in 34.374.998 nennwertlose Namensaktien eingeteilt und beträgt nach der Umstellung 34.374.998 €.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung vom 31. August 2007 kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 20. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu 17.187.499 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 17.187.499 € erhöhen.

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

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmuttergesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 36.094 T€ aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 19. Juni 2008 vorschlagen, diesen Betrag zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie zu verwenden. Aus dem Bilanzgewinn des vorangegangenen Wirtschaftsjahres in Höhe von 45.092 T€ wurde eine Dividende von 36.094 T€ an die Aktionäre ausgeschüttet und ein Betrag in Höhe von 8.998 T€ auf neue Rechnung vorgetragen.

### 11. Bankverbindlichkeiten

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Langfristige Bankverbindlichkeiten	849.258	752.100
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	46.694	28.529
	<b>895.952</b>	<b>780.629</b>

Die Bankverbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten am Bilanzstichtag angesetzt. Die Barwerte der Darlehen werden jeweils zum Bilanzstichtag neu ermittelt. Dabei werden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluten gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst.

Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf 897.972 T€. (i. Vj. 795.854 T€).

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.077.481 T€ (i. Vj. 871.829 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 5.756 T€ (i. Vj. 5.310 T€) aufwandswirksam erfasst.

## 12. Passive latente Steuern

in T€	Stand 01.01.2007	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2007
Passive latente Steuern	81.158	0	29.823	12.968	64.303

Durch die Absenkung des Körperschaftsteuersatzes ab 2008 von 25 % auf 15 % wurden latente Steuern in Höhe von 29.687 T€ ergebniswirksam aufgelöst. Des Weiteren wurden im Rahmen einer Betriebsprüfung 136 T€ Steuerrückstellungen ergebnisneutral aufgelöst.

Die passiven latenten Steuern wurden auf das laufende Konzernergebnis gebildet. Auf die inländischen Gesellschaften entfällt ein Zuführungsbetrag in Höhe von 10.111 T€, für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil 2.857 T€.

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 79.867 T€ (i. Vj. 107.502 T€) und wurden mit den aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorräte in Höhe von 15.564 T€ (i. Vj. 26.344 T€) verrechnet.

## 13. Abfindungsanspruch von Kommanditisten

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	113.249	101.642
	<b>113.249</b>	<b>101.642</b>

## 14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Bauleistungen	7.295	5.208
Honorare	729	107
Übrige	627	1.182
	<b>8.651</b>	<b>6.497</b>

## 15. Steuerrückstellungen

in T€	Stand 01.01.2007	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2007
Sonstige Ertragsteuern	957	767	63	86	213
Grundsteuer	351	56	0	12	307
	<b>1.308</b>	<b>823</b>	<b>63</b>	<b>98</b>	<b>520</b>

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

Die Grundsteuerückstellungen betreffen ausschließlich die inländischen Gesellschaften.

## 16. Sonstige Rückstellungen

in T€	Stand 01.01.2007	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2007
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	7.597	7.067	124	20.270	20.676
Honorare	5.712	5.712	0	65	65
Übrige	5.234	2.529	66	1.690	4.329
	<b>18.543</b>	<b>15.308</b>	<b>190</b>	<b>22.025</b>	<b>25.070</b>

Die Rückstellungen für bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Bau- und Instandhaltungsleistungen entfallen im Wesentlichen auf die im Bau befindlichen Objekte in Danzig und Hameln.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

## 17. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Mietkautionen	1.572	752
Umsatzsteuer	1.459	1.113
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	779	2.492
Kreditorische Debitoren	338	189
Übrige	3.105	5.211
	<b>7.253</b>	<b>9.757</b>

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

## Verbindlichkeitspiegel

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
Bankverbindlichkeiten	895.952	46.694	68.974	780.284
	(780.629)	(28.529)	(34.230)	(717.870)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.651	8.651	0	0
	(6.497)	(6.497)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	7.793	7.253	339	201
	(10.160)	(9.757)	(214)	(189)
davon aus Steuern	1.503	1.503	0	0
	(1.114)	(1.114)	(0)	(0)
	<b>912.396</b>	<b>62.598</b>	<b>69.313</b>	<b>780.485</b>
	<b>(797.286)</b>	<b>(44.783)</b>	<b>(34.444)</b>	<b>(718.059)</b>

Vorjahreswerte in Klammern



## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 18. Umsatzerlöse

in T€	2007	2006
Mindestmieteinnahmen	92.077	89.101
Umsatzmieteinnahmen	2.271	2.049
Übrige Erlöse	1.414	1.704
	<b>95.762</b>	<b>92.854</b>
<i>davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen</i>	95.762	92.441

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um weiterbelastete Nebenkosten und Nutzungsentschädigungen bzw. Abfindungen ausgeschiedener Mieter.

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

Aus den Mindestleasingzahlungen ergeben sich folgende Fälligkeiten:	2007	2006
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	108.147	88.138
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	425.781	330.147
Fälligkeit nach 5 Jahren	329.794	229.137
	<b>863.722</b>	<b>647.422</b>

Die Angaben gemäß IAS 17 erfolgten erstmals im Geschäftsjahr 2007. Im Vorjahr unterblieben diese Angaben (IAS 8).

### 19. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2007	2006
Gewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	433	302
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	131	75
Erträge aus dem Verkauf von Immobilien	0	14.829
Währungsgewinne	30	179
Übrige	463	612
	<b>1.057</b>	<b>15.997</b>

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

## 20. Grundstücksbetriebskosten

in T€	2007	2006
Center-Marketing	-2.048	-1.780
Instandhaltungen und Reparaturen	-1.659	-507
Vermietungskosten	-1.339	-1.487
Grundsteuer	-693	-822
Versicherungen	-426	-680
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-213	-271
Betriebsnebenkosten Frankreich	0	-204
Übrige	-2.976	-4.658
	<b>-9.354</b>	<b>-10.409</b>
<i>davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen</i>	-6.329	-8.396

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

## 21. Grundstücksverwaltungskosten

in T€	2007	2006
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	<b>-6.082</b>	<b>-5.755</b>
<i>davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen</i>	-5.208	-5.655

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

## 22. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2007	2006
Personalkosten	-1.179	-1.034
Marketingkosten	-458	-451
Gutachterkosten	-151	-160
Währungsgewinne	-21	-35
Abschreibungen	-16	-462
Übrige	-2.387	-4.204
	<b>-4.212</b>	<b>-6.346</b>

In den Übrigen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Prüfung der Konzerngesellschaften in Höhe von 275 T€ enthalten. Davon entfallen auf die BDO Deutsche Warentreuhand AG 245 T€. Des Weiteren wurden durch die BDO Warentreuhand AG übrige Beratungsleistungen in Höhe von 10 T€ erbracht.

## 23. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2007	2006
Erträge aus Beteiligungen	1.505	1.940
	<b>1.505</b>	<b>1.940</b>

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

## 24. Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile

in T€	2007	2006
Fremdanteile am Ergebnis der Personenhandelsgesellschaften	-14.087	-6.376
	<b>-14.087</b>	<b>-6.376</b>

Die Erhöhung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass durch die erstmalige Bewertung der Galeria Baltycka gemäß IAS 40 den Fremdgesellschaftern ein höherer Ergebnisanteil zugewiesen wurde.

Dabei entfielen im Berichtsjahr 10.658 T€ (Vj. 3.458 T€) auf das Bewertungsergebnis und 3.429 T€ (i. Vj. 2.918 T€) auf das laufende Ergebnis.

## 25. Bewertungsergebnis

in T€	2007	2006
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	46.759	66.491
Währungsgewinne	4.010	1.053
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung IFRS 3	-9	4.560
Übrige	0	195
	<b>50.760</b>	<b>72.299</b>

## 26. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2007	2006
Tatsächlicher Steueraufwand	-375	-500
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	19.576	-20.647
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-2.857	3.782
	<b>16.344</b>	<b>-17.365</b>

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Mit Blick auf die Unternehmensteuerreform und die damit verbundene Reduzierung der Steuersätze wurde im Jahr 2007 für die inländischen Gesellschaften mit einem Steuersatz von 15 % für die latente Steuer kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer berücksichtigt. Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze zum Ansatz gebracht.

### Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 16.344 T€ leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte.

Dabei wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag gerechnet.

in T€	2007	2006
<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>77.838</b>	<b>117.676</b>
<b>Theoretische Ertragsteuer 15,825 % (i.Vj. 26,375 %)</b>	<b>-12.318</b>	<b>-31.037</b>
Auflösung latenter Ertragsteuer	0	10.011
Steuerfreie Erträge	0	3.452
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	-695	528
Übrige	-330	-319
<b>Effektive Ertragsteuer</b>	<b>-13.343</b>	<b>-17.365</b>
Auflösung wegen Steuersatzreduzierung	29.687	0
<b>Tatsächliche Ertragsteuern</b>	<b>16.344</b>	<b>-17.365</b>

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

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

Gegenwärtig fällt Gewerbesteuer nur auf die nicht im Rahmen der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung begünstigten Erträge, wie z. B. Zinserträge, an. Im laufenden Jahr sind Gewerbesteueraufwendungen in Höhe von 82 T€ im tatsächlichen Steueraufwand enthalten.

Im Geschäftsjahr 2007 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 17 %.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

### Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

### Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Liquide Mittel	108.993	94.214
	<b>108.993</b>	<b>94.214</b>

Die liquiden Mittel gliedern sich in Bankguthaben und Kassenbestände. Der Vorjahreswert wurde um Anlagen in Geldmarktfonds und Termingelder, die länger als 3 Monate angelegt sind, korrigiert. Diese Beträge werden in der Cashflow-Rechnung nun in der Position „Veränderung von sonstigen Finanzinvestitionen“ ausgewiesen.

## Operativer Cashflow

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 40.586 T€. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

## Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

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

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

- Zinseinnahmen in Höhe von 2,7 Mio. € (i. Vj. 2,3 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 34,4 Mio. € (i. Vj. 33,3 Mio. €)
- gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 0,4 Mio. € (i. Vj. 0,5 Mio. €)

## Cashflow aus Investitionstätigkeit

Es werden die liquiditätswirksamen Zu- und Abgänge zum Sach- und Finanzanlagevermögen des laufenden Jahres gezeigt.

## Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2007 wurden eine Dividende an die Aktionäre in Höhe von 36.094 T€ und Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von 4.052 T€ geleistet.

## Währungsbedingte und übrige Veränderungen

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus ergebnisneutralen Eigenkapitaleffekten, die im Zusammenhang mit der Umrechnung von ausländischen Beteiligungen stehen.

## Cashflow je Aktie

		<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Durchschnittliche Aktien im Umlauf		34.374.998	34.374.998
Operativer Cashflow	T€	40.586	36.882
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,18	1,07
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	T€	76.915	14.657
Cashflow je Aktie	€	2,24	0,43

Die Darstellung des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde geändert und das Vorjahr entsprechend angepasst. Die Position enthält nun auch die Veränderungen sonstiger Finanzinvestitionen, die im Jahr zuvor Bestandteil des Finanzmittelbestandes waren. Des Weiteren wurden die Vorjahreswerte hinsichtlich der im Umlauf befindlichen Aktien mit Blick auf den Aktiensplit angepasst.

## ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

		<b>2007</b>	<b>2006</b>
Aktien im Umlauf		34.374.998	34.374.998
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	94.177	100.307
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	2,74	2,92
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	2,74	2,92

Die Vorjahreswerte wurden angepasst.

## SONSTIGE ANGABEN

## 27. Finanzinstrumente und Risikomanagement

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39	
		Buchwerte 31.12.2007	Fortgeführte Anschaf- fungskosten
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>			
Finanzanlagen	AfS	32.851	4.759
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.179	3.179
Sonstige Vermögenswerte *	LaR	15.951	12.026
Sonstige Finanzinvestitionen	HfT	3.681	3.681
Liquide Mittel	LaR	108.993	108.993
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Bankverbindlichkeiten	FLAC	895.952	895.952
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	113.249	113.249
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	8.651	8.651
Sonstige Verbindlichkeiten *	FLAC	3.936	3.625
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:			
Loans and Receivables (LaR)		128.123	124.198
Available-for-Sale (AfS)		32.851	4.759
Held-for-Trading (HfT)		3.681	3.681
Financial Liabilities Measured at amortised cost (FLAC)		1.021.788	1.021.477

\* Nur Finanzinstrumente nach IAS 39 / IFRS 7



Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2007	Buchwerte 31.12.2006	Fortgeführte		Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2006
				Anschaffungskosten	Anschaffungskosten		
15.381	12.711	32.851	29.077	4.504	15.381	9.192	29.077
		3.179	2.337	2.337			2.337
	3.925	15.951	29.256	27.245		2.011	29.256
		3.681	2.688	2.688			2.688
		108.993	94.214	94.214			94.214
		897.972	780.629	780.629			795.854
		113.249	101.642	101.642			101.642
		8.651	6.497	6.497			6.497
	311	3.936	8.017	8.017			8.017
	3.925	128.123	125.807	123.796		2.011	125.807
15.381	12.711	32.851	29.077	4.504	15.381	9.192	29.077
		3.681	2.688	2.688			2.688
	311	1.023.808	896.785	896.785			912.010

Die Finanzanlagen beinhalten eine als Available-for-Sale definierte Beteiligung, die am Bilanzstichtag ergebnisneutral bewertet wurde. Des Weiteren werden Gesellschaften, die aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden, mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen, die dem beizulegenden Zeitwert entsprechen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die liquiden Mittel haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

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

Die Bankverbindlichkeiten haben langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 12. „Bankverbindlichkeiten“ angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 34.437 T€ im Finanzergebnis enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

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

Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Des Weiteren sind Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 14.087 T€ im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

## MARKTRISIKEN

### Liquiditätsrisiko

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

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente sind undiskontiert anzugeben und stellen sich zum 31. Dezember 2007 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2007	Cashflows 2008	Cashflows 2009 bis 2012	Cashflows ab 2012
Bankverbindlichkeiten	895.952	86.089	284.512	904.332

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil in 2008 fällig.

## Kreditrisiko

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 213 T€ (i. Vj. 271 T€) in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

## Währungs- und Bewertungsrisiko

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

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2007 eine theoretische Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,40 %. Eine Erhöhung der Nettoanfangsrendite um 100 Basispunkte hätte eine Ergebnisreduzierung von 235.000 T€ zur Folge. Bei einer Reduzierung um 100 Basispunkte würde das Ergebnis um 338.000 T€ besser ausfallen.

## Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und den damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäften, die als Cashflow-Hedge ergebnisneutral mit ihrem Barwert bilanziert wurden. Eine Veränderung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalveränderung um 9.541 T€ führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen.

Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 110.600 T€ (i. Vj. 30.000 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

## Kapitalmanagement

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

in T€	31.12.2007	31.12.2006
<b>Eigenkapital</b>	<b>974.047</b>	<b>897.918</b>
Eigenkapitalquote in %	49,29 %	50,00 %
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>-783.278</b>	<b>-683.727</b>

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Anteile der Minderheitsgesellschafter.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel und sonstiger Finanzinvestitionen. Die Erhöhung der Nettofinanzverschuldung im Geschäftsjahr stand im Zusammenhang mit unseren Bauprojekten in Hameln, Passau und Danzig.

## 28. Joint Ventures

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture quotal in den Konzernabschluss einbezogen.

Bei der Quotenkonsolidierung wird der Anteil der Vermögenswerte, die gemeinschaftlich beherrscht werden, und der Anteil der Schulden, für die die Deutsche EuroShop AG gemeinschaftlich einsteht, in die Konzernbilanz übernommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet den Anteil an den Erträgen und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen.

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

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Kurzfristige Vermögenswerte	14.579	22.129
Langfristige Vermögenswerte	564.154	544.768
Kurzfristige Schulden	4.890	8.454
Langfristige Schulden	268.493	267.673
Erträge	50.805	71.680
Aufwendungen	19.500	20.481

Die Angaben gemäß IAS 31.56 erfolgten erstmals im Geschäftsjahr 2007. Im Vorjahr unterblieben diese Angaben (IAS 8). Die quotal in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 HGB enthalten.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

## SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### Verpflichtungen aus Miet-, Leasingverträgen und Kreditzusagen

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Fällig 2008 (Vj. 2007)	80	52
Fällig 2009 (Vj. 2008)	80	47
Fällig nach 2009 (Vj. nach 2008)	89	46
	<b>249</b>	<b>145</b>

Im Berichtsjahr sind Leasingaufwendungen in Höhe von 77 T€ angefallen.

## SONSTIGE ANGABEN

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich vier Mitarbeiter beschäftigt.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

## AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

### Aufsichtsrat

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

**Manfred Zaß**, Königstein im Taunus, Vorsitzender

Bankkaufmann

**Dr. Michael Gellen**, Köln, stellvertretender Vorsitzender

Rechtsanwalt

- a) Reality Capital Partners AG, Bonn (bis 30.11.2007)
- b) Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
  - MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
  - Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
  - Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
  - Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

**Thomas Armbrust**, Hamburg

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

- a) C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Beteiligungen, Hamburg (Vorsitz)
  - TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
  - Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
  - Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
  - Spiegel Holdings, Inc., Chicago/USA

**Dr. Jörn Kreke**, Hagen

Kaufmann

- a) Douglas Holding AG, Hagen (Vorsitz)

Alexander Otto, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

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

Dr. Bernd Thiemann, Frankfurt am Main

Mitinhhaber der Druker & Co., Frankfurt am Main (bis 31.12.2007)

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

## Vorstand

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher

Olaf G. Borkers, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 134 T€ und verteilten sich wie folgt:

in T€	Gesamt	Gesamt Vorjahr
Manfred Zaß	35,70	34,80
Dr. Michael Gellen	26,77	26,10
Thomas Armbrust	17,85	17,40
Alexander Otto	17,85	17,40
Dr. Jörn Kreke	17,85	17,40
Dr. Bernd Thiemann	17,85	17,40
Inkl. 19 % Umsatzsteuer (i. Vj. 16 %)	<b>133,87</b>	<b>130,50</b>

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die Bezüge des Vorstands betragen 787 T€ und verteilten sich wie folgt:

in T€	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Nebenleistungen	Gesamt	Gesamt Vorjahr
Claus-Matthias Böge	278	200	66	544	491
Olaf G. Borkers	168	70	5	243	188

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

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

## Corporate Governance:

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im Dezember 2007 den Aktionären zugänglich gemacht worden.



## NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

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

Mit der Douglas Unternehmensgruppe wurden im Rahmen bestehender Mietverträge Einnahmen im Geschäftsjahr in Höhe von 4.807 T€ (i. Vj. 4.291 T€) erzielt.

An die ECE Unternehmensgruppe wurden Honorare für Dienstleistungsverträge in Höhe von 24.548 T€ (i. Vj. 47.050 T€) gezahlt. Hiervon entfielen auf im Bau befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von 20.996 T€ (i. Vj. 36.985 T€) und auf im Betrieb befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von 3.552 T€ (i. Vj. 10.065 T€). Dem gegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 3.236 T€ (i. Vj. 3.246 T€).

Daneben wurde für die Stadt-Galerie Passau mit der ECE-Unternehmensgruppe ein Generalübernehmervertrag mit einem Auftragswert in Höhe von 91.400 T€ geschlossen. Im Berichtsjahr wurden Abschlagszahlungen von 39.200 T€ (i. Vj. 12.900 T€) geleistet.

Hamburg, den 9. April 2008

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## Sonstige Angaben

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

<b>Aktionär</b>	<b>Bestands- meldung zum</b>	<b>Vorgang (in Klammern: Anteilsschwelle in %)</b>	<b>Neuer Stimm- rechtsanteil in %</b>	<b>davon im Eigenbesitz in %</b>	<b>davon mittelbar zuzurech- nen in %</b>
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74
„Bravo-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03
Alexander Otto, Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5, 10)	12,27	0,91	11,36
AROSA Vermögensverwal- tungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5, 10)	11,36	11,36	0,00
Stockshare Nominees (Pty) Ltd., Waverly/Südafrika	29.11.2007	Schwellenüberschreitung (5)	5,29	5,29	0,00
Attfund Ltd., Pretoria/Südafrika	29.11.2007	Schwellenüberschreitung (5)	5,29	0,00	5,29
„Juliett-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	22.02.2008	Schwellenunterschreitung (3)	2,98	2,98	0,00

## ANTEILSBESITZ

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2007:

Name und Sitz des Unternehmens	Nominales Eigenkapital in €	Anteil am No- minalkapital in %	davon mittelbar in %	davon unmittelbar in %	HGB-Ergeb- nisse 2007 in €
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen</b>					
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	50.000,00	100,00	-	100,00	15.608,08
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00	-	100,00	22.026,15
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	235.000.000,00	99,90	-	99,90	2.319.390,25
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	50.000.000,00	89,00	-	89,00	1.140.273,24
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	21.630.000,00	87,74	-	87,74	3.010.835,21
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	50.000.000,00	72,00	-	72,00	-52.841,90
Forum Wetzlar KG, Hamburg	44.700.000,00	65,00	-	65,00	742.366,49
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	82.000.000,00	94,90	-	94,90	-2.246.309,79
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	46.200.000,00	94,90	-	94,90	6.398.444,17
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	125.900.000,00	75,00	-	75,00	-635.021,72
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	54.960.000,00	74,00	-	74,00	-68.309,18
	<b>in PLN</b>				<b>in PLN</b>
Centrum Handlowe Polska 5 Sp. zo. o. Sp. kom., Warschau/Polen	200.001.100,00	74,00	74,00	-	18.586.916,88
	<b>in €</b>				<b>in €</b>
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen</b>					
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	83.000.000,00	50,00	-	50,00	7.872.778,02
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	41.300.000,00	50,00	-	50,00	1.841.407,56
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	42.400.000,00	40,00	40,00	-	-737.700,04
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus- Zentrum Wieland KG, Hamburg	150.000.000,00	40,77	-	40,77	5.985.241,54
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	12.688.000,00	43,12	37,38	5,74	9.670.625,80
CAK City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	51.700.000,00	50,00	-	50,00	-51.441,06
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H & Co OEG, Wien	48.001.000,00	50,00	50,00	-	188.097,15
Immobilien KG FEZ Harburg, Hamburg	40.700.000,00	50,00	-	50,00	1.033.973,29
	<b>in PLN</b>				<b>in PLN</b>
Ilwro Joint Venture Sp. zo. o., Warschau/Polen	21.000.000,00	33,33	-	33,33	36.217.450,88
CASPIA Investments Sp. zo. o., Warschau/Polen	50.000,00	74,00	74,00	-	468.485,89
	<b>in €</b>				<b>in €</b>
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	25.564,60	40,00	-	40,00	7.586,48
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	25.000,00	50,00	50,00	-	-10.397,11
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	35.000,00	50,00	50,00	-	-13.402,63

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, den 9. April 2008



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 9. April 2008

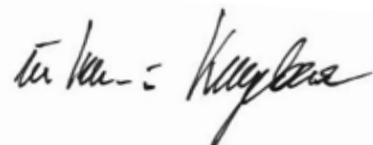
BDO Deutsche Warentreuhand  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez.

Rohardt

Wirtschaftsprüfer



zu Inn- u. Knyphausen

Wirtschaftsprüfer