

Testatsexemplar

Deutsche Geothermische Immobilien AG

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018

Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2018	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	Anlage II
Anhang	Anlage III
Lagebericht	Anlage IV
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage V

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		8.161,00	9.726,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.629.887,00	4.629.887,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.082.771,51		1.038.424,48
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 215.099,44 (Euro 208.834,41)			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.400,00</u>	1.088.171,51	5.400,00
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		532,34	2.486,01
		<u>5.726.751,85</u>	<u>5.685.923,49</u>
		<u><u>5.726.751,85</u></u>	<u><u>5.685.923,49</u></u>

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.210.000,00	1.210.000,00
II. Kapitalrücklage		4.522.000,00	4.522.000,00
III. Verlustvortrag		3.526.908,38-	2.072.899,51-
IV. Jahresfehlbetrag		709.833,28-	1.454.008,87-
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		169.970,68	730.701,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14,67		0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 14,67 (Euro 0,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220.087,75		74.551,77
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 220.087,75 (Euro 74.551,77)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.181.489,37		1.151.182,34
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.824.095,55 (Euro 813.990,04)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 357.393,82 (Euro 337.192,30)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.659.931,04</u>	4.061.522,83	1.524.396,50
- davon aus Steuern Euro 315,82 (Euro 323,17)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 204.163,19 (Euro 196.460,09)			
Übertrag		5.726.751,85	5.685.923,49

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		5.726.751,85	5.685.923,49
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 1.455.767,85 (Euro 1.327.936,41)			
		<hr/>	<hr/>
		5.726.751,85	5.685.923,49
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. sonstige betriebliche Erträge	201.940,65	46.812,47
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	28.800,00	109.373,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>6.113,62</u>	<u>17.462,30</u>
	34.913,62	126.835,82
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.824,35	10.240,64
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>180,00</u>	<u>80.350,20</u>
	2.004,35	90.590,84
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	786.985,81	1.192.870,78
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.831,31	57.686,65
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 34.831,31 (Euro 57.685,57)		
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>122.701,46</u>	<u>148.210,55</u>
- davon an verbundene Unternehmen Euro 75.105,39 (Euro 34.925,58)		
7. Ergebnis nach Steuern	709.833,28-	1.454.008,87-
8. Jahresfehlbetrag	<u><u>709.833,28</u></u>	<u><u>1.454.008,87</u></u>

Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main

Anhang für den Jahresabschluss zum 31.12.2018

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main, wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Aufgrund der Finanzplanung für die Geschäftsjahr 2019 geht der Vorstand bei der Bilanzierung zum 31. Dezember 2018 von der Fortführung des Unternehmens aus. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinstkapitalgesellschaft. Die diesbezüglichen Aufstellungserleichterungen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist wegen der größenabhängigen Befreiungen nach § 293 HGB von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses/Konzernlageberichts befreit und nimmt diese Befreiung in Anspruch. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 266 HGB und § 275 Absatz 2 HGB freiwillig nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Hiervon abgesehen werden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Deutsche Geothermische Immobilien AG
Firmensitz laut Registergericht:	Frankfurt am Main
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Frankfurt am Main
Register-Nr.:	HRB 103427

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Soweit handelsrechtlich zulässig wird die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entsprechend der steuerlichen Vorschriften gewählt. Vermögensgegenstände mit einem geringen Wert werden vereinfachend wie folgt behandelt: Vermögensgegenstände bis zu € 150,00 führen unmittelbar zu Aufwand. Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu € 800,00 werden sofort abgeschrieben.

Die aktivierten Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei den Finanzanlagen wird, soweit zum Bilanzstichtag eine Wertminderung eingetreten ist, nur bei dauerhafter Wertminderung der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Die liquiden Mittel werden mit den Nennwerten angesetzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten die Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für die nächste Berichtsperiode darstellen. Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt. Rückstellungen werden für alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Dabei werden Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst. Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen. Hierbei handelt es sich um 100% Anteile an der DGI Holding GmbH. Aufgrund dauernder Wertminderung wurden die Beteiligungen an der DGI Services GmbH (Frankfurt am Main), DGI Holding II GmbH (Frankfurt am Main) und DGI GeoSolutions GmbH (Frankfurt am Main) im Kalenderjahr 2016 mit dem niedrigen beizulegenden Wert angesetzt (§ 253 Absatz 3 Satz 5 HGB). Wertaufholungen ergaben sich nicht.

Angaben zu den Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

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

Art der Forderung 31.12.2018	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR
ggü. verbundene Unternehmen	1.082.771,51	867.672,07	215.099,44
sonstige Vermögensgegenstände	5.400,00	0,00	5.400,00
Summe	1.088.171,51	867.672,07	220.499,44

Eigenkapital, Schuldenposten

Das im Handelsregister eingetragene und vollständig eingezahlte Grundkapital beträgt € 1.210.000,00.

Anzahl der Aktien: 1.210.000 (Namensaktien)

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2015 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 25. August 2020 gegen Bar- und /oder Sacheinlage um insgesamt bis zu 550.000,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/I). Zudem wurde in der Hauptversammlung die Satzung der Gesellschaft dahingehend geändert, dass die Ermächtigung der Erhöhung des Grundkapitals um 110.000,00 EUR durchgeführt wird.

Das genehmigte Kapital 2015/I beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch € 440.000,00.

Außerdem wurde in der Hauptversammlung vom 26. August 2015 die Umstellung von auf den Inhaber lautende Stückaktien in auf den Namen lautende Stückaktien und die erforderliche Satzungsänderung vorgenommen. Der Eintrag der Satzungsänderung in das Handelsregister erfolgte am 26. November 2015. Das in auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilte Grundkapital ist durch eine Globalurkunde verbrieft. Die Namensaktien werden in einem Aktienregister geführt.

Überleitung gemäß § 158 Abs. 1 AktG:**31.12.2018****EUR**

Verlustvortrag aus dem Vorjahr	3.526.908,38
Jahresfehlbetrag	709.833,28
Bilanzverlust	4.236.741,66

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellungen bis zum 31.12.2018 handelt es sich hauptsächlich um Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen i. H. v. 112.900,00 EUR, Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten i. H. v. 30.000,00 EUR sowie für bestrittene Rechnungen i. H. v. 27.070,68 EUR.

Angaben zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten:

Art der Verbindlichkeiten zum 31.12.2018	Gesamtbetrag EUR	davon mit einer Restlaufzeit		
		kleiner 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR	größer 5 Jahre EUR
aus Lieferungen und Leistungen	220.087,75	220.087,75	0,00	0,00
gg. verbundenen Unternehmen	2.181.489,37	1.824.095,55	357.393,82	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	1.659.931,04	204.163,19	1.455.767,85	0,00
Summe	4.061.508,16	2.248.346,49	1.813.191,67	0,00

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern i. H. v. 1.659.615,22 EUR (Vorjahr: 1.336.393,66 EUR) enthalten.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**Sonstige Angaben****Nachtragsbericht**

Gegen die Wahl der Aufsichtsräte, die in der Hauptversammlung vom 14.12.2018 erfolgt war, richtet sich eine neuerliche Anfechtungsklage. Der Rechtsstreit ist im September 2019 erstinstanzlich terminiert. Alle gewählten Aufsichtsräte sind vorsorglich von Gerichte wegen entsprechend aufschiebend bedingt bestellt.

Haftungsverhältnisse

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB sind für die Beurteilung der Finanz-

lage der Gesellschaft nicht von Bedeutung. Es handelt sich ausschließlich um Verpflichtungen aus Mietverhältnissen die innerhalb von 3 Monaten kündbar sind. Diese sind am Stichtag noch vorhanden, da es sich um die Mieträume der Gesellschaft handelt. Die Mietverpflichtungen am Bilanzstichtag betragen für die 3 Monate € 7.551,00.

Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr wurden die Geschäfte der Gesellschaft durch den Vorstand geführt. Dem Vorstand gehörten an:

Herr Christoph Francois Trautsch (bis 02.02.2018, Handelsregistereintragung am 27. März 2018), Vorstand,

Herr Martin Müller (ab 02.02.2018, Handelsregistereintragung am 27. März 2018), Vorstand.

Die Angabe der Gesamtbezüge gemäß § 285 Nr. 9a HGB unterbleibt nach § 286 Absatz 4 HGB.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr folgende Mitglieder:

Herr Dr. Marcus Opitz (Vorsitzender bis 02.02.2018), selbständiger Kaufmann,

Herr Ulrich Schmid, geschäftsführender Gesellschafter,

Herr Andreas Seidel (ab 02.02.2018, Vorsitzender), Rechtsanwalt,

Herr Alexander Wiegand (bis 02.02.2018), selbständiger Kaufmann und geschäftsführender Gesellschafter.

Die Aufsichtsratsbezüge betragen im Berichtsjahr € 47.600,00.

Angaben zu Arbeitnehmern

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Arbeitnehmer beschäftigt.

Frankfurt am Main, den 29.07.2019

Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main

Martin Müller
Vorstand



ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2018

Deutsche Geothermische Immobilien AG
Frankfurt am Main

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand		Stand	Stand		Stand	Stand	
	01.01.2018	Zugänge	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.154,25	0,00	7.154,25	7.154,25	0,00	7.154,25	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	7.154,25	0,00	7.154,25	7.154,25	0,00	7.154,25	0,00	0,00
II. Sachanlagen								
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.462,07	259,35	22.721,42	12.736,07	1.824,35	14.560,42	8.161,00	9.726,00
Summe Sachanlagen	22.462,07	259,35	22.721,42	12.736,07	1.824,35	14.560,42	8.161,00	9.726,00
III. Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.707.487,00	0,00	4.707.487,00	77.600,00	0,00	77.600,00	4.629.887,00	4.629.887,00
Summe Finanzanlagen	4.707.487,00	0,00	4.707.487,00	77.600,00	0,00	77.600,00	4.629.887,00	4.629.887,00
Summe Anlagevermögen	4.737.103,32	259,35	4.737.362,67	97.490,32	1.824,35	99.314,67	4.638.048,00	4.639.613,00

**Deutsche Geothermische Immobilien AG, Frankfurt am Main
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

1. Allgemeines

Die in Frankfurt am Main ansässige Deutsche Geothermische Immobilien AG (DGI AG oder Gesellschaft) ist im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks als Holdingunternehmen namentlich im Bereich der Immobilienentwicklung und -verwertung tätig. Die Gesellschaft hält jeweils 100 %ige Beteiligungen an diversen Tochtergesellschaften, deren Gesellschaftszweck ebenso in der Immobilienbranche (Immobilienentwicklung und -verwertung) angesiedelt wurde.

Eine dieser Tochtergesellschaften, die DGI Holding GmbH, ist Alleingesellschafterin der Deutschen Geothermischen Immobilien PI GmbH (DGI PI GmbH). Die DGI PI GmbH, die Eigentümerin aller in der Gruppe betriebenen Immobilien in Celle und Rotenburg, generiert durch die Vermietung der vor Ort befindlichen Wohnungen weitestgehend die Umsatzerlöse, die in der DGI-Gruppe erwirtschaftet werden. Außer den Immobilien in Celle und Rotenburg verfügt die Gruppe über kein weiteres Immobilieneigentum.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes für 2018 ist die Wirtschaft auch in dem Berichtsjahr weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2018 im Verhältnis zum Vorjahr um 1,5 %. Damit konnte die deutsche Wirtschaft das neunte Jahr in Folge wachsen. Allerdings hat sich das Wachstum verlangsamt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt jedoch, dass das deutsche Wirtschaftswachstum 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % lag.

Der Immobilienbranche geht es weiterhin gut. Auf den Wohninvestmentmärkten blieben die Fertigstellungszahlen weiterhin hinter dem Einwohnerwachstum zurück. Eine Entspannung ist trotz des steigenden Wohnungsbaus nicht in Sicht, sodass sich die Verteuerung der Mieten auch in 2019 fortsetzen dürfte (Studie der DZ HYP zum Immobilienmarkt in Deutschland).

Außerdem: Nach einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte, Jahreszahlen 2018, Erstellungsdatum 22.07.2019, abrufbar unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Beschaeftigung/Entgeltstatistik/Entgeltstatistik-Nav.html>) sind die Bruttoverdienste sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2018 im Vergleich zu 2017 um knapp drei Prozent gestiegen (3,175 % in Niedersachsen). Dieses Wachstum lässt grundsätzlich nach Ansicht der Gesellschaft auf finanzstarke Wohnungssuchende und zahlungssichere Mieter schließen. Die EU-Kommission hat im Übrigen im März 2018 mit ihrem Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ ihre Pläne vorgestellt, wie sie unter anderem die Ziele des Pariser Klimaschutzübereinkommens versuchen will einzuhalten, wobei das Finanzsystem ein Teil der Lösung für

eine umweltverträglichere und nachhaltigere Wirtschaft sein soll. Das lässt nach dem Geschäftsbericht 2018 des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V) die Prognose zu, dass energieeffiziente Investitionen den Wert einer Immobilie steigern – über die bloße Energieeinsparung hinaus.

Insgesamt schätzt die DGI-Gruppe auf Grund ihrer eigenen Marktbeobachtung den Immobilienmarkt, insbesondere Immobilien, die energetisch nachhaltig betrieben werden, auch noch bis auf weiteres als Nachfragemarkt ein, was sicher im Rahmen der Bewertung von Immobilien maßgebend unterstützt und vor allem auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückgeführt werden kann. Auch die allgemein zu verzeichnende Wohnungsknappheit hilft der DGI PI GmbH erkennbar in Bezug auf ihr Vermietgeschäft. Wohnungswechsel erfolgen in der Regel übergangslos, bedingen allerdings auch zum Teil nicht unerhebliche Maklercourtage oder spezifischen Sanierungsaufwand, der nicht nur als solcher belastet, sondern auch Leerstände bedingt.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage

a) In der Hauptversammlung vom 2. Februar 2018 wurde dem bisherigen Alleinvorstand Trautsch das Vertrauen entzogen. Der nach dieser Hauptversammlung neu konstituierte Aufsichtsrat bestellte Herrn Martin Müller zum alleinigen Vorstand der Gesellschaft. Herr Müller ist zwischenzeitlich ebenfalls alleiniger Geschäftsführer aller (Enkel-) Tochtergesellschaften der DGI-Gruppe.

Der Geschäftsverlauf in 2018 und dessen von der Gesellschaft erzieltes Ergebnis hat sich zwar – vor allem bezogen auf das Vorjahr – erheblich verbessert. Der Jahresfehlbetrag konnte um die Hälfte reduziert werden, die Prozesse in der Buchhaltung wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angepasst. Das Jahresergebnis bleibt aber massiv sechsstellig negativ und kann schon deshalb nicht als zufriedenstellend angesehen werden. Ausschlaggebend für das erzielte Negativergebnis ist namentlich die Kostenseite. Die DGI-Gruppe insgesamt wird von kaum marktgerechten Finanzierungskosten belastet und muss unverhältnismäßig hohe Beratungskosten aufwenden, um Verbindlichkeiten oder Problemstellungen, die in den Vorjahren veranlasst worden waren, begründet abwehren und dementsprechend regulieren zu können. Die im Vorjahr getätigte Prognose bezüglich der sonstigen Erträge wurde nicht gehalten, da keine Weiterbelastung der Allgemeinen Geschäftskosten an die Tochtergesellschaften vorgenommen wurde. Insgesamt lagen Rechtskosten und Beratungsleistungen höher als prognostiziert. Die negative Ertragslage der Gesellschaft sorgt für einen nochmaligen Rückgang des Eigenkapitals.

aa) Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft stiegen nominal von T€ 2.750,2 (31.12.2017) in 2018 auf T€ 4.061,5. Der Anstieg in Höhe von T€ 1.311,3 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen DGI PI (T€ 996,0) sowie aus Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (T€ 145,5).

bb) Der Aufwand in der DGI-Gruppe insgesamt ist nach wie vor gekennzeichnet durch überdurchschnittlich hohe Ausgaben für externe Berater, namentlich anwaltliche Beratung. Die Gründe dafür ergeben sich aus verschiedenen Blickwinkeln.

Anwaltlicher Beistand war im Zusammenhang mit der Anfechtungsklage erforderlich, die sich gegen die Wahl eines Aufsichtsrats in der Hauptversammlung vom 2. Februar 2018 richtete. Die Klage wurde allein auf formale Gründe gestützt. Würde diese Klage nach einem jahrelangen Rechtsstreit, der sich über drei Instanzen ziehen kann, Erfolg haben, könnte dies unter Umständen bedeuten, dass zwischenzeitlich gefasste Beschlüsse des Aufsichtsrats unwirksam sind und – wie auch immer – nachgeholt werden müssten. Dafür war rechtlich Vorsorge zu treffen – etwa dadurch, dass das örtliche Amtsgericht entsprechend § 104 AktG angerufen wurde, um prophylaktisch das gewählte Aufsichtsratsmitglied von Gerichts wegen bestellen zu lassen. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat die Anfechtungsklage mit dem Urteil vom 27.06.2019 als unbegründet zurückgewiesen.

Anwaltlicher Beistand war insbesondere auch im Zusammenhang mit einer Regressklage erforderlich, die sich gegen den bisherigen Vorstand Trautsch richtet und einen Schaden von gerundet immerhin € 735.000,00 zum Gegenstand hat. Bedauerlicherweise verweigerte Herr Trautsch hierzu jegliche außergerichtliche Verständigung, die der Gesellschaft unter anderem einen unmittelbaren Rückgriff auf die bestehende D & O Versicherung ermöglicht hätte.

Vor allem musste anwaltlicher Beistand nachgefragt werden, um die in den Vorjahren abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu regulieren und dadurch den Bestand der DGI-Gruppe überhaupt bis auf weiteres zu gewährleisten. Mit anwaltlicher Hilfe ist es in dem Berichtsjahr gelungen, vor allem mit zwei nicht grundbuchlich gesicherten Gläubigern Regelungen zu treffen, die die ursprünglich vereinbarte Zinslast von 15 % p.a. aus € 5,0 Mio. und 7 % p.a. aus € 11,0 Mio. auf nunmehr 2,5 % p. a. limitiert oder für das Berichtsjahr und das Folgejahr sogar gänzlich ausschließt.

Endlich ist es mit anwaltlicher Hilfe auch unter anderem gelungen, gegenüber Vorberatern Vergleichsregelungen durchzusetzen, die sich zugunsten der DGI-Gruppe auf gerundet € 400.000,00 summieren. Daneben war anwaltlicher Beratungsaufwand vor allem auch durch das Beweisverfahren bedingt, das von der DGI PI GmbH vor dem Landgericht Bremen wegen des mangelhaft erfolgten Dachausbaus vor Ort eingeleitet worden war.

cc) Die Buchhaltung wurde neu aufgesetzt und entspricht jetzt sowohl den gesetzlichen als auch den organisatorischen Anforderungen (GoB).

dd) Der Erfolg des Immobilieninvestments selbst hängt vor allem von einer erfolgreichen Verwertung ab. 42 Dachgeschosswohnungen in Celle waren im Berichtsjahr derart baumangelbehaftet, dass sie nicht vermietet werden konnten. Diese Wohnungen müssen vor allem statisch und brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Dann sollte sich auch die Leerstandsquote merklich verbessern. Auch in Rotenburg wurden 14 Häuser statisch und energetisch saniert.

Ein stetiger Verbesserungsprozess der Wohnanlagen (Bäder, Bodenbeläge, Außenanlagen) wurde über alle verfügbaren betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Instrumente angestoßen. Damit soll namentlich der für 2019 anstehende Verkauf des Immobilienportfolios der DGI PI GmbH nachhaltig vorbereitet werden.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentlichen finanziellen Leistungsindikator betrachtet der Vorstand das handelsrechtliche Jahresergebnis.

3.1.1 Entwicklung der Vermögenslage

Die Vermögenslage und die Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017.

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2018 über je 100 % der Anteile an verbundenen Unternehmen der

- DGI Holding GmbH (darin: Enkeltochter DGI PI GmbH),
- DGI Services GmbH,
- DGI GeoSolutions GmbH.

Aufgelöst wurden die

- DGI Holding II GmbH,
- DGI P II GmbH.

Ferner existieren Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€1.082,8 (VJ: T€1.038,4).

Das **Anlagevermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€1,6 auf T€4.638,0 (VJ: T€4.639,6) verringert.

<u>Entwicklung der Vermögenslage</u>	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
<u>A. Anlagevermögen</u>						
<u>II. Sachanlagen/Geschäftsausstattung</u>	<u>8,2</u>	<u>0,1%</u>	<u>9,7</u>	<u>0,2%</u>	<u>-1,5</u>	<u>-15,5%</u>
<u>III. Finanzanlagen/Beteiligungen</u>	<u>4.629,9</u>	<u>80,8%</u>	<u>4.629,9</u>	<u>81,4%</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4.638,1</u>	<u>81,0%</u>	<u>4.639,6</u>	<u>81,6%</u>	<u>-1,5</u>	<u>0,0</u>

Das **Umlaufvermögen** stieg um T€42,4 auf T€1.088,7 (VJ: T€1.046,3). Die Position Forderungen gegen verbundene Unternehmen stieg um T€44,4 auf T€1.082,8 (VJ: T€1.038,4). Die liquiden Mittel liegen zum Stichtag bei T€0,5 (VJ: T€2,5). Die Bilanzsumme beträgt T€5.726,8 (VJ: T€5.685,9). Dies entspricht einer Veränderung von T€40,9.

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
B. Umlaufvermögen						
I. Forderungen						
1. Forderungen geg. verb. Unternehmen	1.082,8	18,9%	1.038,4	18,3%	44,4	4,3%
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5,4	0,1%	5,4	0,1%	0,0	0,0%
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	0,5	0,0%	2,5	0,0%	-2,0	-80,0%
	1.088,7	19,0%	1.046,3	18,4%	42,4	4,1%

3.1.2 Kapitalstruktur und Finanzlage

Das gezeichnete Kapital in Höhe von T€1.210,0 ist nach der in der Hauptversammlung vom 26. August 2015 getroffenen Beschlussfassung eingeteilt in 1.210.000 Namensaktien im rechnerischen Nennwert zu je € 1,00/Aktie. Das bilanzielle Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 beträgt T€1.495,3 (VJ T€2.205,1) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 709,8 reduziert.

Die Eigenkapitalquote liegt per Ende 2018 bei 26,1% und hat sich gegenüber dem Vorjahr von 38,7% um 12,6% Punkte verringert. Das bilanzielle Eigenkapital je Aktie per 31. Dezember 2018 beträgt € 1,24 je Aktie (VJ: € 1,82). Der Bilanzverlust stieg aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von T€ 709,8 von T€ 3.526,9 auf T€ 4.236,7 an.

	Stammkapital	Kapitalrücklage	Verlustvortrag	Summen
Entwicklung Eigenkapital	T€	T€	T€	T€
Stand 31.12.2017	1.210,0	4.522,0	-3.526,9	2.205,1
Jahresfehlbetrag			-709,8	-709,8
Stand 31.12:2018	1.210,0	4.522,0	-4.236,7	1.495,3

Die Rückstellungen verringerten sich von T€ 730,7 auf T€ 170,0. Davon entfallen T€ 30,0 auf Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten. Für bestrittene Verbindlichkeiten gegenüber diversen Kreditoren, v.a. Dienstleistern der DGI AG sind T€ 27,1 zurückgestellt.

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
B. Rückstellungen						
Sonstige Rückstellungen	170,0	3,0%	730,7	12,9%	-560,7	-76,7%

Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen um T€ 135,5 saldiert auf insgesamt T€ 1.659,9 (VJ: T€ 1.524,4), bedingt durch die Gewährung eines Kredites im Januar 2018 sowie von in 2018 aufgelaufenen Zinsen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen T€ 220,1 (Vj: T€ 74,6). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen auf Verbindlichkeiten aus Beratung. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen T€ 2.181,5 (VJ: T€ 1.151,2). Die Verbindlichkeiten gegenüber der DGI PI GmbH sind zur Finanzierung des laufenden Betriebes und auch zur Tilgung von Alt-Verbindlichkeiten um T€ 996 gestiegen.

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten aus LuL	220,1	3,8%	74,6	1,3%	145,5	195,0%
2. Verbind. geg. verb. Unternehmen	2.181,5	38,1%	1.151,2	20,2%	1.030,3	89,5%
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.659,9	29,0%	1.524,4	26,8%	135,5	8,9%
	4.061,5	70,9%	2.750,2	48,3%	1.311,3	47,7%

In 2018 sind Darlehen von Aktionären in Höhe von T€ 1.651,0 passiviert. Die gestundeten Darlehen werden mit ca. 5% bis 8% p.a. verzinst, nicht gestundete mit 11%.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2018 ihren Zahlungsverpflichtungen infolge der bei der DGI PI GmbH operativ erzielten Erlöse jederzeit nachkommen. Kontokorrentlinien sind nicht vereinbart. Im Übrigen nimmt die Gesellschaft in Anbetracht der aktuellen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt einen realistisch erscheinenden Marktpreis für ihr Immobilienportfolio an. Das schließt einen Überschuldungstatbestand aus.

In dem Berichtsjahr wurden von Aktionären der Gesellschaft der DGI PI GmbH neue Darlehen über T€ 500 gewährt. Diese werden mit 4% p.a. ab Auszahlung verzinst. Die Darlehen sind nach Eingang des Verkaufserlöses der Immobilien endfällig.

3.1.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 und vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

Ertragslage	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>		<u>Veränderung</u>	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
+ Sonstige betriebliche Erträge	201,9	-28,4%	46,8	-3,2%	155,1	331,4%
= Rohergebnis	201,9	-28,4%	46,8	-3,2%	155,1	331,4%
- Personalaufwand	34,9	-4,9%	126,8	-8,7%	-91,9	-72,5%
- Abschreibungen /EWB	16,5	-2,3%	10,2	-0,7%	6,3	61,8%
- Rechts- u. Beratungskosten	243,9	-34,4%	730,0	-50,2%	-486,1	-66,6%
- Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens)	528,5	-74,5%	543,2	-37,4%	-14,7	-2,7%
= Betriebsergebnis	-621,9	87,6%	-1.363,5	93,8%	741,6	54,4%
+ Finanzerträge	34,8	-4,9%	57,7	-4,0%	-22,9	-39,7%
- Finanzaufwand (inkl. Abschreibungen auf Finanzierungen)	122,7	-17,3%	148,2	-10,2%	-25,5	-17,2%
= Finanzergebnis	-87,9	12,4%	-90,5	6,2%	2,6	2,9%
= Jahresergebnis	-709,8	100,0%	-1.454,0	100,0%	744,2	51,2%

Im Geschäftsjahr ergab sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 709,8. Demzufolge hat sich das Jahresergebnis um T€ 744,2 gegenüber dem Vorjahr verbessert. Die Verbesserung basiert im Wesentlichen auf der Verringerung der Beratungskosten, des sonstigen betrieblichen Aufwands und der Personalkosten.

3.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG konzentriert sich in ihrem Entwicklungs- und Beteiligungsgeschäft an den allgemeinwirtschaftlichen Entwicklungschancen im Wohn- und Immobilienbereich sowie insbesondere den Möglichkeiten, ihr Know-how und Netzwerk im Bereich der geothermischen Energieeffizienzsteigerung wertsteigernd einzubringen. Die angewandte Holdingkonstruktion dient der Risikostreuung und soll der Chancenvielfalt entsprechen.

4. Risiken und Chancen

Die DGI-Gruppe hat in den Vorjahren durch Fehler in der kaufmännischen Geschäftsführung, in der Finanzierung ihrer immobilien Assets, die bei der DGI PI GmbH gebündelt sind, den Verstößen gegen das Prinzip nachhaltiger Unternehmensführung und namentlich den Versäumnissen im Zusammenhang mit der Ertüchtigung der zu vermietenden Objekte gerade auch in dem Geschäftsjahr 2017 Freiheitsgrade in den Handlungsoptionen verloren. Zur Bereinigung dieser Situation wurden maßgebende Finanzierungen, die namentlich die DGI Holding GmbH und die DGI PI GmbH betreffen, neu verhandelt. Für das Berichtsjahr – bezogen auf nicht grundbuchlich gesicherte Altgläubiger – besteht nur noch eine 2,5 % ige Zinsbelastung p.a. aus € 5,0 Mio, die aber erst 2019 fällig werden wird. Für weitere Kredite in Höhe von 11 Mio € konnten Zinsen und Gebühren in Höhe von 7% p.a. auf 0 % verhandelt werden.

Kreditorenverbindlichkeiten sind insgesamt zu überprüfen und das Immobilienportfolio der DGI PI GmbH ist zu vermakeln, um die stillen Reserven des Portfolios im Sinne der Gruppe realisieren zu können. Die dadurch gewonnene Liquidität und operative Beweglichkeit lässt für die Gruppe ein Geschäftsmodell erwarten, das dauerhaft und nachhaltig tragfähig sein wird. Das alles ist nicht mit den vorhandenen Ressourcen lösbar, sondern wird einen nicht unerheblichen Beratungsaufwand bedingen.

4.1 Marktbezogene Chancen und Risiken

Der Erfolg eines Immobilieninvestments – aktuell und wie in der Vergangenheit auch – hängt von Marktgegebenheiten und konjunkturellen Entwicklungen ab. Eine Verschlechterung der externen Bedingungen (etwa eine Zinserhöhung) führt regelmäßig zu Verlusten aus der Investmenttätigkeit und/oder erschwert die Aufnahme von Kapital, was die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in der Regel negativ beeinflusst. Ein positives Umfeld insgesamt kann dem gegenüber Vermögenseffekte bewirken, die nicht nur allein durch die Werthaltigkeit des einzelnen Investments begründet sind.

Schwankungen von Preisen auf dem Immobilienmarkt können die Werthaltigkeit eines Investments negativ wie auch positiv beeinflussen. Immobilieninvestoren, die im Wettbewerb zu der Gesellschaft stehen, können durch zusätzliche Kapitalaufnahme den Konkurrenzkampf um zu erwerbende Immobilienportfolien verschärfen. Schließlich kann auch die Änderung des Zinsniveaus sowohl die Bewertungen der Beteiligungen verändern als auch eventuell aufgenommene, nicht zinsgebundene Fremdmittel verbilligen oder verteuern und damit zu einer Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

Für den avisierten Verkauf der Immobilien in 2019 ist das anhaltend niedrige Zinsniveau förderlich. Daher ist darin derzeit die Chance eines hohen Verkaufspreises für das Immobilienportfolio der DGI PI GmbH zu sehen. Andererseits würde eine Erhöhung des Zinsniveaus kurz- bis mittelfristig den möglichen Verkaufserlös schmälern, was ein Risiko für die DGI-Gruppe darstellt.

4.2 Unternehmensbezogene Chancen und Risiken

a) Die per se beratungsintensive Holdingfunktion der Gesellschaft ist Chance und Risiko zugleich und muss auf ihre Effektivität und Effizienz ständig geprüft werden. Diese Überprüfung erscheint komplex, weil die unterschiedlichsten steuerlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu bewerten, abzuwägen und zu entscheiden sind.

Nach dem gegenwärtigen Meinungsstand kommt für die Gesellschaft selbst nach wie vor ein Delisting nicht in Betracht. Zwar könnten hierdurch Kosten reduziert werden. Andererseits wäre damit wohl wegen der dann de facto nicht mehr gegebenen Handelbarkeit der Aktien der DGI AG eine Entwertung der Aktien der DGI AG verbunden, die nicht vertretbar erscheint.

b) Der Erfolg des Immobilieninvestments selbst, das bei der DGI PI GmbH gebündelt ist, hängt vor allem davon ab, Mittel zu finden, den nach wie vor bestehenden Leerstand der Dachgeschosswohnungen zu beseitigen. Dazu müssen 40 Dachgeschosswohnungen vor allem statisch und brandschutztechnisch saniert werden. Seit Februar 2018 wurden im Übrigen schon unter Berücksichtigung des eingeschränkten Cash Flow erhebliche Anstrengungen unternommen, die Wohnanlagen attraktiver zu gestalten. Zum Beispiel waren fast alle Keller mit Müll zugestellt, die Außenanlagen waren nur als verkommen zu bezeichnen. Diese Situation wurde bereinigt. Ein stetiger Verbesserungsprozess der Wohnanlagen wurde über alle verfügbaren betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Instrumente angestoßen und ist erfolgreich.

c) Die Gesellschaft selbst rechtfertigt sich durch ihre Beteiligungen und namentlich ihren Grundbesitz bei ihrer (Enkel-) Tochter, der DGI PI GmbH. Die DGI PI GmbH haftet für alle Finanzausgaben, die namentlich gegenüber den SICAV Gesellschaften und der Alpha Investment Immobilien GbR gezeichnet wurden. Der Immobilienerwerb wurde wenig marktadäquat finanziert. Im Sinne einer Neuaufstellung entspricht es dann konsequent der Absicht der DGI-Gruppe, mit der Veräußerung des Portfolios Altverbindlichkeiten zu beseitigen. Der Verkaufsprozess wurde 2018 eingeleitet und wird – nach dem gegenwärtigen Stand erfolgreich und plangemäß in 2019 abgeschlossen, selbst wenn ein zu erzielender Marktpreis im Höchstbetrag nicht verlässlich vorhersagbar ist.

Der Wert der Immobilien der DGI PI GmbH im geordneten Verkaufsfall liegt nach allen der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Erkenntnissen deutlich, wohl achtstellig über ihrem Buchwert. Damit wird es im Ergebnis möglich sein, die Verbindlichkeiten der DGI-Gruppe auszugleichen. Risiken liegen in der Höhe der Verbindlichkeiten.

d) Grundsätzlich kann die Werthaltigkeit und die Ertragsaussicht von zukünftigen Immobilieninvestments trotz intensiver Prüfung durch die Gesellschaft und ihre Netzwerkpartner nicht gewährleistet werden. Misserfolge können den Bestand der Gesellschaft gefährden, Erfolge die Vermögenslage positiv beeinflussen. Die Gesellschaft ist abhängig von Informationen, die ihr von der Verkäuferseite zur Verfügung gestellt werden. Die Gesellschaft kann nicht vollständig ausschließen, dass diese Informationen fehlerhaft oder irreführend sind.

Das der Gesellschaft zur Verfügung stehende Kapital – selbst nach der Veräußerung der von ihr aktuell über die DGI PI GmbH gehaltenen Immobilien – reicht nicht für weitere großvolumige Investitionen aus und muss im Einzelfall entsprechend generiert werden. Solange sich die DGI AG und ihre Tochtergesellschaften noch nicht vollumfänglich aus den eigenen Erträgen finanzieren können, ist die DGI-Gruppe auf Finanzierungspartner angewiesen. Insoweit besteht allgemein das Risiko, dass Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen werden kann und damit die Gesellschaft mit ihren verbundenen Unternehmen in ihrem Bestand gefährdet ist.

Eine potenzielle Änderung der steuerlichen Gesetzgebung kann zudem die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen. Soweit die DGI-Gruppe Immobilienbeteiligungen fremdfinanziert, mögen die damit einhergehenden Verpflichtungen nach Ablauf der Vertragslaufzeit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens beeinflussen oder sogar die Insolvenz der Gesellschaft auslösen. Aus Sicht der Eigenkapitalgeber bietet das derzeit historisch sehr geringe Zinsniveau eventuell attraktive Kreditkonditionen, die die Eigenkapitalrendite positiv beeinflussen können.

4.3 Gesamtaussage zur Risikosituation/ Bestand gefährdendes Risiko

Die Gesellschaft als nicht operativ tätige Holding erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag von T€ 709,8 (Vj: T€ 1.454,0). Da die Gesellschaft originär keine Erträge erwirtschaftet, ist sie in Form von Gewinnausschüttungen oder Darlehensgewährungen ertrags- und liquiditätsmäßig von der Entwicklung ihrer ebenfalls nicht operativ tätigen Tochtergesellschaft, der DGI Holding GmbH, abhängig, die wiederum ertrags- und liquiditätsmäßig von der Ergebnisentwicklung ihre Tochtergesellschaft, der DGI PI GmbH, abhängt. Zwischen der DGI Holding GmbH als herrschendem Unternehmen und der DGI PI GmbH besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Die Finanzplanung der DGI-Gruppe für 2019 basiert auf den in der Buchhaltung erfassten Zahlungsverpflichtungen. Sie unterstellt die Veräußerung des Immobilienportfolios der DGI PI GmbH in Q4/2019 zu einem Preis, der nicht nur die Tilgung der bestehenden Verbindlichkeiten der Gruppe ermöglicht, sondern auch ein Reinvestment aus dem erzielten Überschuss zu marktadäquaten Bedingungen zulässt. Sollte der tatsächliche Verkaufserlös aus dem bereits in Gang gesetzten Verkaufsprozess deutlich unter

dem prognostizierten Wert liegen und/oder sich der Verkauf deutlich später als im vierten Quartal 2019 realisieren lassen, ist die DGI AG und die DGI-Gruppe insgesamt in ihrem Bestand gefährdet.

4.4 Risikomanagement

Ein effizientes Risikomanagement soll Gefahren frühzeitig und systematisch erkennen, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können und etwaige Risiken zu managen. Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der werthaltigkeits- und wachstumsorientierten Führung der Deutschen Geothermischen Immobilien AG seit 2018. In der Gesellschaft werden im Rahmen des Risikomanagements bei allen wesentlichen Geschäftsvorgängen und –prozessen entsprechend der Business-judgement-rule professionell mögliche Risiken erfasst, analysiert und überwacht. Das Management der Gesellschaft geht darüber hinaus nur angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken ein, wenn sie gleichzeitig eine Steigerung des Unternehmenswertes beinhalten. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter werden nicht getätigt.

Die Eigenkapital- und Liquiditätssituation wird seit der Bestellung des neuen Vorstands im Februar 2018 fortlaufend und auf Basis der Liquiditätsplanung überwacht. Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig detailliert über die Finanzlage und die Finanzierungsbemühungen berichtet. Dieses Vorgehen schafft eine optimale Transparenz und bildet so eine solide Basis für die Einschätzung von Chancen und Risiken. Dadurch sind Vorstand und Aufsichtsrat zeitnah in der Lage, entsprechende Maßnahmen im Sinne einer nachhaltig stabilen Finanz- und Liquiditätssituation des Unternehmens einzuleiten.

5. Prognosebericht

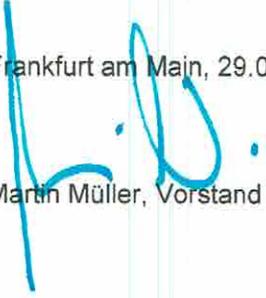
Die DGI-Gruppe besteht nach wie vor und bewegt sich zielgerichtet unter ihrer neuen Führung in ruhiges Fahrwasser. Existenzbedrohende Verbindlichkeiten konnten erfolgreich zu Gunsten der Gruppe verhandelt werden. Die geplante Reduzierung des Leerstands auf kleiner 5% wurde perspektiv erreicht. Im Juni 2019 betrug der Leerstand 4,5%, bezogen auf die sanierten Wohneinheiten (ohne 40 unsanierte Dachgeschosswohnungen in Celle). Der Verkauf der immobilien Assets der DGI PI ist angestoßen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nach wie vor, die DGI-Gruppe insgesamt nach der Veräußerung des Immobilienportfolios neu aufzustellen, um dadurch namentlich die Gesellschaftsstruktur in der Gruppe kostenminimierend zu vereinfachen. In diesem Sinne ist zu prüfen und zu entscheiden, vor allem dann aber auch auszuführen, welche Beteiligung innerhalb der DGI-Gruppe geschäftlichen Erfolg verspricht oder zumindest versprechen kann. Ergibt sich für die einzelne Beteiligung keine absehbare kaufmännische Perspektive, ist der Vorstand in Absprache mit dem Aufsichtsrat entschlossen, die Beteiligung aufzugeben. Das kann etwa in Form einer Verschmelzung geschehen, um Verlustvorträge zu nutzen, oder durch Liquidation selbst. Anfang 2019 wurden zwei Tochtergesellschaften liquidiert.

Das vollumfängliche Reinvestment überschüssiger liquider Mittel aus dem Verkauf des Immobilienportfolios, das von der DGI PI GmbH gehalten wird, ist beabsichtigt – allerdings auf der Grundlage markt-

üblicher (Finanzierungs-) Konditionen und nach streng kaufmännischen Grundsätzen. Die Idee, die Geothermie im Rahmen der Unterhaltung von Immobilien positiv nutzbar zu machen, soll weiter verfolgt werden, wenn fundierte Prüfungen zu einem positiven Ergebnis gelangt sind. Die Gesellschaft bleibt nach wie vor von dem auch wirtschaftlichen Erfolg der Geothermie überzeugt.

Frankfurt am Main, 29.07.2019


Martin Müller, Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Geothermische Immobilien AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der Deutsche Geothermische Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der Deutsche Geothermische Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen 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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Ich verweise auf die Angaben in Abschnitt 4.3 des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass die Finanzplanung der DGI-Gruppe für 2019 auf den in der Buchhaltung erfassten Zahlungsverpflichtungen basiert. Sie unterstellt die Veräußerung des Immobilienportfolios der DGI PI GmbH in Q4/2019 zu einem Preis, der nicht nur die Tilgung der bestehenden Verbindlichkeiten der Gruppe ermöglicht, sondern auch ein Reinvestment aus dem erzielten Überschuss zu marktadäquaten Bedingungen zulässt. Sollte der tatsächliche Verkaufserlös aus dem bereits in Gang gesetzten Verkaufsprozess deutlich unter dem prognostizierten Wert liegen und/oder sich der Verkauf deutlich später als im vierten Quartal 2019 realisieren lassen, ist die DGI AG und die DGI-Gruppe insgesamt in ihrem Bestand gefährdet. Wie in Abschnitt 4.3 des Lageberichts dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Meine Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem 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 Jahresabschluss und zum 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des 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 Jahresabschluss und im 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 Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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.

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018

Deutsche Geothermische Immobilien AG, 60311 Frankfurt am Main

Anlage V/Seite 6

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.

Landsberg a. Lech, 29. Juli 2019

Lichtenstern

Jeannette Lichtenstern

Wirtschaftsprüferin



Bericht des Aufsichtsrats der Deutschen Geothermischen Immobilien AG

Geschäftsjahr 2018

(1) Der Aufsichtsrat besteht entsprechend dem Vorjahresbericht unverändert in der Besetzung seit dem 02.02.2018 fort. Seit diesem Zeitpunkt amtieren die Herren Dr. Marcus Opitz (stellvertretender Vorsitzender), Ulrich Schmid sowie der Unterzeichner als Vorsitzender des Aufsichtsrats.

(2) Der Aufsichtsrat in der unter Ziffer (1) genannten Besetzung wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 14.12.2018 durch die jeweils erforderliche Mehrheit seitens der Aktionäre bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung im Jahre 2021 wiedergewählt. Hiergegen wurde seitens einer Aktionärin am 14.01.2019 Anfechtungsklage erhoben, die noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist. Das Verfahren ist vor dem Landgericht Frankfurt am Main auf den 26.09.2019 terminiert. Die Gesellschaft hat den derzeitigen Aufsichtsrat vorsorglich hilfsweise gerichtlich mit Wirkung zum 05.03.2019 bestellen lassen.

(3) Der Aufsichtsrat bestand in der Zeit vom 01.01.2018 bis zum 02.02.2018 aus den Herren Dr. Marcus Opitz als Vorsitzendem, Alexander Wiegand als stellvertretendem Vorsitzendem sowie Ulrich Schmid. Herr Wiegand schied zum Ablauf der Hauptversammlung vom 02.02.2018 durch die Neuwahl des Unterzeichners aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wahl von Herrn Seidel in der Hauptversammlung vom 02.02.2018 war ebenfalls angefochten worden. Diese Anfechtungsklage hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main mit dem Urteil vom 27.06.2019 abgewiesen.

(4) Der Aufsichtsrat ist in dem Berichtszeitraum den ihm nach § 171 AktG übertragenen Pflichten entsprechend der vorliegenden Aktenlage nachgekommen und hat auch im Übrigen den Vorstand der Gesellschaft bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 insgesamt zwölf Mal getagt, nämlich am 02.02.2018, am 07.02.2018, am 12.02.2018, am 06.03.2018, am 05.04.2018, am 23.05.2018, am 13.08.2018, am 04.10.2018, am 15.10.2018, am 05.11.2018, am 01.12.2018 sowie am 13.12.2018.

Der Vorstand nahm an den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig teil. Beschlüsse des Aufsichtsrats wurden auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen im schriftlichen Verfahren gefasst. Die Aufsichtsratssitzungen dienten sowohl der Information als auch der Diskussion von Sachthemen.

Die Aufsichtsratssitzungen, die jeweils mit einer Tagesordnung, die ihrerseits regelmäßig auf umfangreiche Anlagen Bezug nahm, vorbereitet wurden, waren im Geschäftsjahr 2018 das wichtigste Forum zum Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Bei besonderen Geschäftsvorfällen setzte der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah in Kenntnis. Darüber hinaus standen Aufsichtsrat und Vorstand in regelmäßigen, vor allem fernmündlichen Kontakt.

(5) Die Vermögenslage und Liquiditätssituation der Gesellschaft bildeten im Berichtsjahr einen Schwerpunkt der Tätigkeit - neben dem jeweils aktuellen Geschäftsverlauf auch der (Enkel-) Tochtergesellschaften. Der Vorstand berichtete regelmäßig zu der aktuellen Vermögenslage der DGI-Gruppe sowie deren Planungen.

(6) Der Aufsichtsrat hat in 2018 keine Ausschüsse gebildet. Er hat sich über grundsätzliche Themen wie Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements sowie über Personalangelegenheiten des Vorstands in den Aufsichtsratssitzungen unmittelbar beraten.

(7) Der vorgelegte Jahresabschluss per 31.12.2018 wurde von Frau WP Jeannette Lichtenstern, Landsberg am Lech, unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts des Vorstands geprüft und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend befunden. An der telefonisch durchgeführten Aufsichtsratssitzung vom 30.07.2019 hat Frau Wirtschaftsprüferin Lichtenstern teilgenommen, ihre Prüfungsfeststellung erläutert und zwecks Beantwortung von Fragen zur Verfügung gestanden.

(8) Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

(9) Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss nach Maßgabe des Bestätigungsvermerks nicht zu erheben.

Den Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat telekommunikativ am 30.07.2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Frankfurt am Main, den 30.07.2019

Der Aufsichtsrat



Andreas Seidel
Vorsitzender