

Konzernbilanz zum 31.12.2018
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

Aktivseite	€	€	Vorjahr T€	Passivseite	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Kapital	2.500.000,00		2.500,0
1. entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	40.361,00		79,3	II. Gewinnrücklagen			
2. Markenrecht	188.888,00		222,2	1. gesetzliche Rücklage	337.497,57		337,5
3. geleistete Anzahlungen	<u>154.347,18</u>	383.596,18	62,2	2. andere Gewinnrücklagen	<u>3.294,43</u>		3,3
					340.792,00		
II. Sachanlagen				III. Bilanzgewinn	85.273.040,91		65.601,8
1. Grundstücke und Bauten	74.237.576,81		4.608,4	IV. Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.667.737,15		4.209,4		5.164.435,90	<u>93.278.268,81</u>	8.472,6
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>308.403,58</u>	78.213.717,54	0,0	B. Mezzaninekapital		<u>40.146.261,99</u>	27.360,2
III. Finanzanlagen				C. Rückstellungen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	22.500,00		22,5	1. Steuerrückstellungen	13.874.691,65		16.785,1
2. Beteiligungen	1.008.805,78		501,3	2. sonstige Rückstellungen	<u>19.372.256,81</u>	<u>33.246.948,46</u>	20.170,2
3. Wertpapiere	<u>259.006,68</u>	1.290.312,46	0,0	D. Verbindlichkeiten			
		<u>79.887.626,18</u>		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	497.341.850,67		420.888,9
B. Umlaufvermögen				./. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	<u>-48.960.417,49</u>		-104.336,1
I. Vorräte					448.381.433,18		
1. unfertige Projekte	727.582.575,10		563.025,3	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.911.984,66		13.640,7
./. erhaltene Anzahlungen	<u>-202.297.399,28</u>		-138.058,6	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.345.372,08</u>	<u>472.638.789,92</u>	8.724,1
	525.285.175,82			E. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	6,4
2. fertige Projekte	24.900,00		217,8	F. Passive latente Steuern		<u>16.929.577,01</u>	15.042,0
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte	<u>3.752.789,35</u>	529.062.865,17	13.000,0				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.311.338,49		2.335,7				
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0,00		46,1				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.148.429,97</u>	23.459.768,46	15.400,9				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten							
./. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	<u>-48.960.417,49</u>	23.205.288,74	-104.336,1				
		<u>575.727.922,37</u>					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>624.297,64</u>	166,8				
		<u>656.239.846,19</u>	<u>495.196,7</u>			<u>656.239.846,19</u>	<u>495.196,7</u>

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2018
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert 31.12.2018 €	Buchwert Vorjahr €
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2018 €	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2018 €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte										
a) EDV-Software	217.817,61	19.786,73	8.702,16	228.902,18	167.117,61	30.118,73	8.694,16	188.542,18	40.360,00	50.700,00
b) Lizenzen an gewerblichen Schutzrechten	9.622,49		9.622,49	0,00	9.617,49		9.617,49	0,00	0,00	5,00
c) Filmrechte	85.585,47			85.585,47	57.056,47	28.528,00		85.584,47	1,00	28.529,00
	<u>313.025,57</u>	<u>19.786,73</u>	<u>18.324,65</u>	<u>314.487,65</u>	<u>233.791,57</u>	<u>58.646,73</u>	<u>18.311,65</u>	<u>274.126,65</u>	<u>40.361,00</u>	<u>79.234,00</u>
2. Markenrecht	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00	277.779,00	33.333,00	0,00	311.112,00	188.888,00	222.221,00
3. geleistete Anzahlungen	62.228,09	92.119,09	0,00	154.347,18	0,00	0,00	0,00	0,00	154.347,18	62.228,09
	<u>875.253,66</u>	<u>111.905,82</u>	<u>18.324,65</u>	<u>968.834,83</u>	<u>511.570,57</u>	<u>91.979,73</u>	<u>18.311,65</u>	<u>585.238,65</u>	<u>383.596,18</u>	<u>363.683,09</u>
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten	5.171.522,52	73.603.888,77	3.492.439,76	75.282.971,53	563.108,52	520.712,20	38.426,00	1.045.394,72	74.237.576,81	4.608.414,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung										
a) Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.349.087,67	202.048,20	38.423,20	5.512.712,67	1.383.960,52	694.981,20	37.918,20	2.041.023,52	3.471.689,15	3.965.127,15
b) GWG bis 410,00 € (vor 2007)	4.923,58			4.923,58	4.923,58			4.923,58	0,00	0,00
c) GWG-Sammelposten	590.809,44	63.127,46	10.148,28	643.788,62	346.512,44	111.376,46	10.148,28	447.740,62	196.048,00	244.297,00
	<u>5.944.820,69</u>	<u>265.175,66</u>	<u>48.571,48</u>	<u>6.161.424,87</u>	<u>1.735.396,54</u>	<u>806.357,66</u>	<u>48.066,48</u>	<u>2.493.687,72</u>	<u>3.667.737,15</u>	<u>4.209.424,15</u>
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	308.403,58	0,00	308.403,58	0,00	0,00	0,00	0,00	308.403,58	0,00
	<u>11.116.343,21</u>	<u>74.177.468,01</u>	<u>3.541.011,24</u>	<u>81.752.799,98</u>	<u>2.298.505,06</u>	<u>1.327.069,86</u>	<u>86.492,48</u>	<u>3.539.082,44</u>	<u>78.213.717,54</u>	<u>8.817.838,15</u>
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	22.500,00			22.500,00	0,00			0,00	22.500,00	22.500,00
2. Beteiligungen	501.303,76	507.502,02		1.008.805,78	0,00			0,00	1.008.805,78	501.303,76
3. Wertpapiere	0,00	359.005,68	99.999,00	259.006,68	0,00			0,00	259.006,68	0,00
	<u>523.803,76</u>	<u>866.507,70</u>	<u>99.999,00</u>	<u>1.290.312,46</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.290.312,46</u>	<u>523.803,76</u>
	<u>12.515.400,63</u>	<u>75.155.881,53</u>	<u>3.659.334,89</u>	<u>84.011.947,27</u>	<u>2.810.075,63</u>	<u>1.419.049,59</u>	<u>104.804,13</u>	<u>4.124.321,09</u>	<u>79.887.626,18</u>	<u>9.705.325,00</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2018
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

	2018			2017		
	€	€	v.H.	€	€	v.H.
1. Umsatzerlöse		136.590.286,94	46,06		261.964.753,09	73,41
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen und fertigen Projekten		159.984.398,42	53,94		94.879.886,88	26,59
Gesamtleistung		296.574.685,36	100,00		356.844.639,97	100,00
3. sonstige betriebliche Erträge		2.770.404,58	0,93		750.179,53	0,21
4. Materialaufwand		-215.500.477,12	-72,66		-293.351.030,00	-82,21
5. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	-9.706.125,59		-3,27	-8.120.148,84		-2,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.448.943,06	-11.155.068,65	-0,49	-1.169.570,68	-9.289.719,52	-0,33
6. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.419.049,59		-0,48	-894.127,40		-0,25
b) auf Umlaufvermögen	-121.440,47	-1.540.490,06	-0,04	0,00	-894.127,40	0,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-17.181.765,02	-5,79		-13.113.813,23	-3,67
8. Ergebnis aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		-46.074,32	-0,02		-950.344,81	-0,27
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		887.552,53	0,30		405.080,25	0,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-16.293.581,12	-5,49		-9.716.120,34	-2,72
Zwischensumme (Ergebnis vor Steuern)		38.515.186,18	12,99		30.684.744,45	8,59
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag						
a) laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.610.282,81		-2,57	-12.935.674,66		-3,62
b) latente Steuern	-1.887.563,84	-9.497.846,65	-0,64	6.469.368,73	-6.466.305,93	1,81
12. Ergebnis nach Steuern		29.017.339,53	9,78		24.218.438,52	6,78
13. sonstige Steuern		253.920,82	0,09		-33.665,62	-0,01
14. Jahresüberschuss		29.271.260,35	9,87		24.184.772,90	6,77
15. Ergebnisvortrag		65.601.826,08			46.573.074,99	
16. nicht beherrschende Anteile		-5.600.045,52			-1.156.021,81	
17. Ausschüttung		-4.000.000,00			-4.000.000,00	
18. Bilanzgewinn		85.273.040,91			65.601.826,08	

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2018
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

	2018		2017
	T€	T€	T€
1. Konzernjahresergebnis	29.271		24.185
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.419		894
3. + Zunahme der Rückstellungen (inkl. passive latente Steuern)	1.090		3.625
4. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-96.069		-149.968
5. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der erhaltenen Anzahlungen - soweit nicht offen von den Vorräten abgesetzt - sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.796		10.456
6. +/- Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7.827		-91
7. + Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	46		950
8. + Zinsaufwendungen / Zinserträge	15.406		9.311
9. + Ertragsteueraufwand	9.498		6.466
10. +/- Ertragsteuerzahlungen	-13.262		2.599
11. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		-42.978	-91.573
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0		0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-79.428		-2.132
14. - übernommene Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	-46		-950
15. + erhaltene Zinsen	888		405
16. = Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		-78.586	-2.677
17. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz)Krediten	131.828		117.148
18. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Mezzaninekapital	12.786		1.910
19. + Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0		0
20. - gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.000		-4.000
21. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen fremder Gesellschafter	0		25
22. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen fremder Gesellschafter	-8.908		-5.622
23. - gezahlte Zinsen	-16.294		-9.716
24. = Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		115.412	99.745
25. zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 11, 16 und 24)		-6.152	5.495
26. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		29.358	23.863
27. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 25 und 26)		23.206	29.358

Finanzmittelbestand

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	72.166	133.694	-61.528
abzgl. projektbezogene Bankverbindlichkeiten	-48.960	-104.336	55.376
Finanzmittelbestand	23.206	29.358	-6.152

Entwicklung des Konzerneigenkapitals zum 31.12.2018
der
PANDION AG (PANDION-Gruppe), Im Mediapark 8, 50670 Köln

	Eigenkapital des Mutterunternehmens									Nicht beherrschende Anteile				Konzern-eigenkapital			
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen					Gewinn- / Verlustvortrag	Konzernjahres-überschuss / -fehlbetrag, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung und Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung		Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne / Verluste	Summe	
	Gezeichnetes Kapital		Summe	Gewinnrücklagen				Summe									
	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien		gesetzliche Rücklage	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	satzungs-mäßige Rücklagen	andere Gewinn-rücklagen										Summe
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€			
Stand am 01.01.2018	2.500.000	0	2.500.000	337.498	0	0	3.294	340.792	340.792	65.601.826	0	68.442.618	8.472.577	0	0	8.472.577	76.915.195
Kapitalerhöhung / -herabsetzung z. B.:																	
Ausgabe von Anteilen	+	+	0					0	0			0	+			0	0
Erwerb / Veräußerung eigener Anteile			0	+/-		+/-	+/-	0	0			0	+/-			0	0
Einziehung von Anteilen	-	-	0					0	0			0				0	0
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	+	+	0	-	-	-	-	0	0			0	+			0	0
Einforderung / Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen	+	+	0					0	0			0				0	0
Einstellung in / Entnahmen aus Rücklagen				+/-	+/-	+/-	+/-	0	0	+/-		0				0	0
Ausschüttung							-	0	0	-4.000.000		-4.000.000	+/-			0	-4.000.000
Währungsumrechnung												0		+/-		0	0
sonstige Veränderungen												0	-3.670.308		-5.210.003	-8.880.311	-8.880.311
Änderungen des Konsolidierungskreises	+/-	+/-	0	+/-	+/-	+/-	+/-	0	0	+/-	+/-	0	-27.875	+/-	+/-	-27.875	-27.875
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag				+/-	+/-	+/-	+/-	0	0	+/-	23.671.215	23.671.215			5.600.045	5.600.045	29.271.260
Stand am 31.12.2018	2.500.000	0	2.500.000	337.498	0	0	3.294	340.792	340.792	61.601.826	23.671.215	88.113.833	4.774.394	0	390.042	5.164.436	93.278.269

Herr Reinhold Knodel hält eine Beteiligung in Höhe von 6 % an der PANDION Real Estate GmbH, 6 % an der PANDION Belvedere Projektverwaltungs GmbH sowie 0,38 % an der PANDION Klostersgärten GmbH & Co. KG. Die PANDION AG hält eine Beteiligung von 94 % an der PANDION Real Estate GmbH; sämtliche Anteile an der PANDION AG werden von Herrn Reinhold Knodel gehalten.

**Konzernanhang
für das Geschäftsjahr 2018
der
PANDION AG
(PANDION-Gruppe)
Im Mediapark 8
50670 Köln**

Gliederung

- I. Allgemeine Angaben
- II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- III. Konsolidierungsgrundsätze
- IV. Angaben zu Konsolidierungsmethoden
- V. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- VII. Nachtragsbericht
- VIII. Sonstige Angaben

I. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der PANDION AG mit Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichtes Köln, HRB 61156, wird auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt. Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Bestimmungen der § 266 bzw. § 275 HGB.

Der Konzernabschluss wird grundsätzlich unter Beachtung des Standards des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. (DRSC) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens, der den Abschlussstichtagen sämtlicher Konzerngesellschaften entspricht, aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Das Sachanlagevermögen wird in der Regel entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände orientiert sich an den geltenden steuerlichen Regelungen.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder den fortgeführten Buchwerten ausgewiesen.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips und nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Fremdkapitalzinsen werden gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert. Soweit gemäß § 252 Abs. 2 HGB zulässig, werden bereits erwirtschaftete Margenbestandteile im Rahmen einer Teilgewinnrealisierung aktiviert. Des Weiteren werden angemessene Teile projektbezogener Gemeinkosten aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten oder einem niedrigeren Stichtagswert angesetzt. Die Wertberichtigungen werden unter dem Gesichtspunkt des kaufmännischen Vorsichtsprinzips in ausreichendem Umfang gebildet.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Ausgaben vor dem Bilanzstichtag werden als aktive Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Nachrangdarlehen und stille Beteiligungen, die neben einer festen Verzinsung auch variabel vergütet werden, werden als Mezzaninekapital mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

Für drohende Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen gebildet.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für zwischen steuerlichen und handelsrechtlichen Wertansätzen bestehende Differenzen, die sich in späteren Wirtschaftsjahren voraussichtlich ausgleichen, werden latente Steuern abgegrenzt. Des Weiteren werden latente Steuerbeträge für Differenzen bei Anwendung der Neubewertungsmethode im Rahmen von Erstkonsolidierungsvorgängen passiviert.

Unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ werden auch projektbezogene Bankenzinsen ausgewiesen. Eine Aktivierung erfolgt bei Vorliegen der Voraussetzungen im Rahmen der Ermittlung des Postens „Bestandsveränderungen“.

III. Konsolidierungsgrundsätze

Zum 31.12.2018 wurden alle Gruppengesellschaften, deren Anteile zum 31.12.2018 von der PANDION AG als Konzernobergesellschaft bzw. Herrn Reinhold Knodel unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich gehalten wurden, im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Auf den Ausweis von Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern wurde im Falle des Minderheitsgesellschafters Reinhold Knodel wegen Personenidentität verzichtet.

Bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises wurde das Stetigkeitsprinzip beachtet. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt geändert:

Im Geschäftsjahr wurden zum einen die in 2018 von der PANDION Real Estate GmbH und der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH zu 94,9 % erworbene Tochtergesellschaft PANDION Kronprinzenpark GmbH & Co. KG sowie die zu 100,0 % von der PANDION Real Estate GmbH angekaufte Tochtergesellschaft PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG einbezogen. Zum anderen wurde die von der PANDION Real Estate GmbH und der PANDION Vertriebsgesellschaft mbH zu jeweils 50 % gegründete PANDION Anzinger Straße Gewerbe GmbH & Co. KG erstmalig in den Konsolidierungskreis einbezogen. Die Erstkonsolidierung erfolgte jeweils zum Gründungszeitpunkt bzw. zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs.

Vollkonsolidierte Unternehmen

Folgende 48 Unternehmen wurden zum 31.12.2018 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

	konzernrechtlicher Status	Anteile in %	Sitz
PANDION AG	Muttergesellschaft		Köln
PANDION Real Estate GmbH*	Tochtergesellschaft	94,00	Köln
PANDION Vertriebsgesellschaft mbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Servicegesellschaft mbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Design GmbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Innovation AG	Tochtergesellschaft	51,00	Köln
PANDION Projektmanagement GmbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
SIEBENGBIRGE Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Projektverwaltungsgesellschaft mbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Gallwitz GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Gallwitz Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION VISTA GmbH & Co. KG**	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION VISTA Projektverwaltungs GmbH**	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION IsarBelle GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Belvedere GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Belvedere Projektverwaltungs GmbH*	Enkelgesellschaft	94,00	Köln
PANDION Isolden GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Isolden Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Office drei GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Office vier GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION LQC 5 GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Kloostergärten GmbH & Co. KG***	Enkelgesellschaft	93,96	Monheim
PANDION Kloostergärten Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Arnulfstraße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Schäringerstraße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Beuthstraße GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION I GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Flux Verwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION III GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Flux Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	75,00	Monheim
PANDION Franziskanerkloster GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Deroystraße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Wallstraße GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION Conrad 29 GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION IV GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Zollhafen GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION VI GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION VII GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION VIII GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION IX GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION X GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION XI GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION XII GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Ehrenveedel GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	94,90	Monheim
PANDION Kronprinzenpark GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	94,90	Monheim
PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Anzinger Straße Gewerbe GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald

* die restlichen 6 % werden von Herrn Reinhold Knodel, dem 100 %igen Anteilseigner der PANDION AG, gehalten

** die Gesellschaften haben im März 2019 ihren Sitz nach Zossen verlegt

*** 0,38 % werden von Herrn Reinhold Knodel, dem 100 %igen Anteilseigner der PANDION AG, gehalten

Assoziierte Unternehmen

Zum 31.12.2018 werden die HOCHTIEF PANDION Oettingenstraße GmbH & Co. KG, Essen, und die HOCHTIEF PANDION Oettingenstraße Verwaltungs-GmbH, Essen, nach §§ 311, 312 HGB als assoziierte Unternehmen berücksichtigt. Die PANDION Real Estate GmbH ist jeweils mit 50 % an den Gesellschaften beteiligt.

IV. Angaben zu Konsolidierungsmethoden

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung wurde im Einklang mit § 301 HGB zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung vorgenommen. Bei Erwerbsvorgängen nach dem 31.12.2009 erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode. Assoziierte Unternehmen werden in der Konzernbilanz nach der Buchwertmethode (§ 312 Abs. 1 Satz 1 HGB) angesetzt.

Schuldenkonsolidierung

Die konzerninternen Schuldverhältnisse wurden durch Konsolidierung eliminiert.

Eliminierung von Zwischenergebnissen

Zwischenergebnisse werden grundsätzlich eliminiert. Im Geschäftsjahr 2018 sind keine eliminierungspflichtigen Zwischenergebnisse angefallen.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung

Die konzerninternen Leistungsbeziehungen wurden in der Weise konsolidiert, dass Umsatzerlöse und Dienstleistungserlöse mit Materialaufwendungen und mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen verrechnet wurden. Gleiches gilt für die Verrechnung der Zinserträge mit den Zinsaufwendungen, auch soweit letztere Bestandteil der Herstellungskosten sind.

Soweit im Geschäftsjahr in den Einzelabschlüssen Beteiligungserträge von Gruppenunternehmen erfasst worden sind, wurden diese im Rahmen des Konzernabschlusses eliminiert.

Latente Steuern

Der Ausweis latenter Steuern resultiert zum einen aus der Berücksichtigung handelsrechtlicher Teilgewinnrealisierungen und Differenzen zwischen handels- und steuerbilanziellen Wertansätzen auf Ebene der Einzelabschlüsse und zum anderen aus der Neubewertung von Vermögenswerten im Zuge von Erstkonsolidierungen. Diese werden auf Basis unternehmensindividueller Steuersätze ermittelt.

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen werden gemäß § 312 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem Buchwert einbezogen.

V. Erläuterungen zur Konzernbilanz

A k t i v a

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens einschließlich der hierauf im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen ist im gesonderten Konzernanlagespiegel als Bestandteil des Konzernanhangs dargestellt.

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** sind EDV-Software und ähnliche Rechte ausgewiesen, die entsprechend ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel 3 Jahren abgeschrieben werden.

Das Recht zur Nutzung des Markennamen „PANDION“ wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die **Sachanlagen** beinhalten im Wesentlichen die in 2018 in den Bestand übernommenen Grundstücke und Geschäftsbauten der Projekte Albertussee in Düsseldorf und Kronprinzenpark in Bonn. Außerdem beinhalten die Sachanlagen die Einheiten des Boardinghouses in München mit einer Abschreibungsdauer von bis zu 33 1/3 Jahren und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Abschreibung von Mietereinbauten erfolgt über die Dauer des Mietvertrages. Die anderen Anlagen sowie die Gegenstände im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von mehr als 1 bis 15 Jahren abgeschrieben. Ein in 2017 angeschafftes Flugzeug wird über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von 250,00 € werden - sofern sie selbstständig nutzbar sind - im Zugangsjahr voll abgeschrieben und bei einem Wert von 250,01 € bis 1.000,00 € in einen über die Dauer von 5 Jahren abzuschreibenden Sammelposten eingestellt.

Umlaufvermögen

Zum Bilanzstichtag wurden beim **Vorratsvermögen** gemäß § 252 Abs. 2 HGB Teilgewinnrealisierungen für mehrere Projekte vorgenommen, da bei der hier vorliegenden langfristigen Fertigung anderenfalls der Konzernjahresabschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt. Die nach maßgeblichen Literaturauffassungen an eine Teilgewinnrealisierung zu stellenden Anforderungen können als erfüllt angesehen werden. Hierbei wurden von der erwarteten Marge - orientiert am Bauten- und Verkaufsstand - Abschläge für Kaufpreinsnachlässe, Garantieleistungen und Baukostensteigerungen sowie eines Sicherheitsabschlags vorgenommen sowie eine Rückstellung für latente Steuern gebildet.

Des Weiteren werden Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert.

Im Rahmen der Vorratsbewertung werden des Weiteren angemessene projektbezogene Teile der Gemeinkosten aktiviert.

Unter den Vorräten werden auch die im Rahmen der Erstkonsolidierungen in 2018 und den Vorjahren in Höhe von insgesamt 47,4 Mio. € ermittelten Differenzen aus der Neubewertung (vor latenten Steuern) der erworbenen Grundstücke ausgewiesen.

Die erhaltenen Anzahlungen werden offen von den unfertigen Projekten abgesetzt.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (im Wesentlichen Restkaufpreiskonten für fertiggestellte und bereits übergebene Einheiten) wurden - sofern erforderlich - wertberichtigt.

Die in der Position **sonstige Vermögensgegenstände** zusammengefassten Forderungen beinhalten im Wesentlichen Darlehensgewährungen und Steuererstattungsansprüche (Ertragsteuer sowie Umsatzsteuer). Unter den Darlehen werden u. a. Forderungen mit marktüblicher Verzinsung gegen den Alleingesellschafter des Mutterunternehmens in Höhe von insgesamt 8.934 T€, gegen Unternehmen, die diesem Gesellschafter zuzurechnen sind, mit 1.656 T€ sowie gegen nicht beherrschende Gesellschafter in Höhe von 3.043 T€ ausgewiesen. Die Restlaufzeit hierfür beträgt voraussichtlich mehr als 1 Jahr.

Die **Bankguthaben** wurden unter offener Absetzung der durch erhaltene Anzahlungen von Erwerbern gedeckten Projektfinanzierungen ausgewiesen. Die Guthaben unterliegen zu weit überwiegendermaßen Verfügungsbeschränkungen (erhaltene Anzahlungen).

Im **Rechnungsabgrenzungsposten** sind im Wesentlichen KFZ-Leasing-Sonderzahlungen sowie vorausgezahlte Wartungs-, Kreditbearbeitungsgebühren, Messe- und Veranstaltungsaufwendungen enthalten.

Passiva

Eigenkapital

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft von 2.500.000,00 € ist eingeteilt in 2.500.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die **Entwicklung des Konzerneigenkapitals** ist in einer gesonderten Entwicklung des Konzern-eigenkapitals dargestellt.

Mezzaninekapital

Unter dieser Position werden zum Bilanzstichtag stille Beteiligungen von Investoren ausgewiesen, die neben einer festen Verzinsung ihrer Einlage auch eine Beteiligung am Ergebnis des jeweiligen Projektes erhalten. Des Weiteren werden als Mezzaninekapital auch die mit Rangrücktritt versehenen Darlehen privater und institutioneller Geldgeber ausgewiesen, die sowohl fest verzinst als auch in Abhängigkeit vom Projektgewinn variabel vergütet werden.

Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** umfassen die Nachzahlungsverpflichtungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für die Geschäftsjahre 2017 und 2018.

Die Position **sonstige Rückstellungen** beinhaltet insbesondere Rückstellungen für Verpflichtungen aus Gewährleistungsansprüchen, für Prüfungs- und Beratungsleistungen, für Urlaubsansprüche, noch nicht abgerechnete Leistungen von Vorunternehmen - insbesondere auch für fertige Projekte - sowie die voraussichtlichen Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten mit Vorunternehmen, Erwerbern, Wohnungseigentümergeinschaften etc.

Verbindlichkeiten

Unter den **sonstigen Verbindlichkeiten** werden im Wesentlichen Darlehensgewährungen von privaten Kapitalgebern oder fremden Dritten (2.282 T€), Restkaufpreisverbindlichkeiten aus Anteilserwerben (1.296 T€) sowie Steuerverbindlichkeiten (477 T€) ausgewiesen.

In dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel sind die einzelnen **Verbindlichkeiten** nach den Restlaufzeiten aufgliedert.

Angaben zu den Restlaufzeiten

	gesamt	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	497.341.850,67	271.100.467,91	226.241.382,76	2.329.578,28
abzgl. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	-48.960.417,49	-28.319.849,06	-20.640.568,43	
verbleibender Saldo	448.381.433,18 (316.552.805,32)	242.780.618,85 (151.581.921,64)	205.600.814,33 (164.970.883,68)	2.329.578,28 (2.459.388,94)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.911.984,66 (13.640.668,44)	19.911.984,66 (8.686.268,44)	0,00 (4.954.400,00)	
3. sonstige Verbindlichkeiten	4.345.372,08 (8.724.130,02)	3.234.350,81 (8.724.130,02)	1.111.021,27 (0,00)	
gesamt	472.638.789,92 (338.917.603,78)	265.926.954,32 (168.992.320,10)	206.711.835,60 (169.925.283,68)	2.329.578,28 (2.459.388,94)

Klammerwerte: Vorjahr

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im vollem Umfang durch Grundschulden, Abtretung von Kaufpreisen, Verpfändung von Margen und Bürgschaften besichert.

Passive latente Steuern

Unter dem Posten **Passive latente Steuern** werden die passivierten Ertragsteuerlatenzen in Zusammenhang mit differierenden Wertansätzen aus Teilgewinnrealisierungen und Neubewertungen im Rahmen der Erstkonsolidierung (ggf. unter Berücksichtigung von Anpassungen) ausgewiesen.

Die latenten Steuern wurden auf Basis der tatsächlichen (derzeit gültigen) Steuersätze kalkuliert:

<u>Steuerart:</u>	<u>Steuersatz:</u>
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	15,82 %
Gewerbsteuer Köln	16,63 %
Gewerbsteuer München	17,15 %
Gewerbsteuer Berlin	14,35 %
Gewerbsteuer Zossen	7,00 %
Gewerbsteuer Monheim	8,75 %
Gewerbsteuer Grünwald	8,40 %

Zum Bilanzstichtag werden passive latente Steuern in Höhe von 16.930 T€ (Vj. 15.042 T€) ausgewiesen; die Veränderung im Geschäftsjahr beträgt 1.888 T€.

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** werden in folgenden Unternehmensbereichen generiert:

	Betrag in €
Bauträgerumsätze (inkl. Erlösschmälerungen)	127.754.880,00
Verkauf Teilgrundstück	2.832.306,00
Vermittlungumsätze	39.904,66
Umsätze aus Verwaltungsdienstleistungen	705.150,73
Vermietungumsätze	4.592.830,18
Umsätze Boardinghouse	550.484,89
sonstige Umsätze	114.730,48
	136.590.286,94

Die **Bestandsveränderungen** beinhalten auch bereits erwirtschaftete Margenbestandteile (jeweils unter Berücksichtigung von Sicherheitsabschlägen etc.).

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung bzw. wesentliche, die vorhergehenden Geschäftsjahren zuzuordnen sind, haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Zinsanteile wurden unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** erfasst, auch soweit diese als Herstellungskosten aktiviert wurden.

Im Rahmen der Position **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** werden die Ertragsteuerbelastungen des Geschäftsjahres sowie latente Steuerbeträge erfasst.

VII. Nachtragsbericht

Es haben sich keine berichtspflichtigen Sachverhalte ergeben.

VIII. Sonstige Angaben

Aus in Projektierung befindlichen Bauprojekten erwartet die Gruppe künftig Umsatzerlöse von ca. 2.138.000 T€. Hierfür wurden bereits Anzahlungen im Volumen von 202.297 T€ vereinnahmt. Basierend auf den Erfahrungen der Vergangenheit ist mit einer plangemäßen Fertigstellung und Übergabe der Bauprojekte sowie mit nur marginalen Einnahmeausfällen zu rechnen, so dass der Konzern von einer nahezu vollständigen Realisierung der schwebenden Geschäfte ausgeht. Etwaige Unterdeckungen zeichnen sich derzeit nicht ab.

Das **Honorar des Abschlussprüfers** für alle Konzerngesellschaften betrug für 2018 insgesamt 300 T€ und entfällt auf folgende Leistungsbereiche:

Abschlussprüfungsleistungen	220 T€,
andere Bestätigungsleistungen	15 T€,
Steuerberatungsleistungen	65 T€.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die **Geschäftsführung** der PANDION AG als Obergesellschaft der PANDION-Gruppe durch den Vorstand wahrgenommen. Als Vorstand ist Herr Reinhold Knodel, Kaufmann, im Handelsregister eingetragen.

Der **Aufsichtsrat** der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammengesetzt:

Herr Joachim Plesser (Vorsitzender),
Herr Prof. Klaus O. Fruhner,
Herr Friedhelm Keck.

In 2018 waren **durchschnittlich 112 Arbeitnehmer** bei den Gesellschaften der PANDION-Gruppe tätig. Von den Arbeitnehmern waren durchschnittlich 62,50 männlichen und 49,50 weiblichen Geschlechts.

Von der **Schutzklausel** gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde im Hinblick auf die Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane (§ 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB) Gebrauch gemacht.

Zum 31.12.2018 bestanden in den Folgejahren zu erfüllende **sonstige finanzielle Verpflichtungen** für die nächsten 5 Jahre aus wesentlichen Leasing- und Mietverträgen in Höhe von ca. 6.520 T€ und aus sonstigen Verträgen (z. B. Bankbearbeitungsgebühren, Grundstücksankäufen und Ankauf von Sachanlagen) in Höhe von ca. 132.660 T€.

Aus dem Bilanzgewinn soll eine Gewinnausschüttung in Höhe von 4.000 T€ vorgenommen werden. Der verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

**Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2018
der
PANDION AG
(PANDION-Gruppe)
Im Mediapark 8
50670 Köln**

1. Grundlagen des Konzerns

Die PANDION-Gruppe erstellt als Bauträgerunternehmen derzeit an den Standorten Düsseldorf, Köln, München und Berlin sowie in Bonn und Mainz individuelle Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung, die an Einzelerwerber, private und institutionelle Investoren veräußert werden. Des Weiteren werden an einzelnen Standorten auch ausgewählte Gewerbeprojekte in Ergänzung zur Wohnbebauung realisiert.

Ergänzt werden die Bauträgertätigkeiten durch eine gruppeneigene Vertriebsgesellschaft und einen Anbieter für die einer Immobilieninvestition nachgelagerten Tätigkeiten, wie Miet- und WEG-Verwaltung sowie sonstige Serviceleistungen. Des Weiteren wird in München ein Boardinghouse betrieben.

Die PANDION-Gruppe hat ihren Hauptsitz in Köln und unterhält Niederlassungen in München, Berlin, Zossen, Grünwald und Monheim. Anfang 2019 wurde eine weitere Niederlassung in Stuttgart gegründet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen sowie Geschäftsverlauf

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Konjunktur in Deutschland zeigte sich in 2018 mit einem preisbereinigten Wachstum des BIP von 1,5 % weiterhin robust.

b) Branchenbezogene Entwicklung

Auch im Geschäftsjahr 2018 haben sich im gesamten Immobiliensektor die in den Vorjahren feststellbaren Wachstumstendenzen weiterhin auf hohem Niveau stabilisiert, da Investoren und private Anleger häufig Immobilieninvestitionen den derzeit renditeschwachen oder unsicheren Geld- oder Aktienanlagen vorziehen. Begünstigt wird das positive Investitionsklima auch durch die derzeit anhaltend niedrigen Zinsen am Refinanzierungsmarkt. Infolge der starken Nachfrage nach wertbeständigen Immobilieninvestitionen kommt es zu steigenden Preisen auf der Beschaffungsseite (Grundstücke und Baukosten) und insbesondere auch zu einer Angebotsverknappung bei Grundstücken.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage

Ertragslage im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr hat die PANDION-Gruppe Umsatzerlöse (abzgl. Erlösschmälerungen) in Höhe von insgesamt 136.590 T€ erzielt. Diese entfallen im Wesentlichen auf folgende Projekte:

Projekt	Lage	Art des Projektes	Anzahl der Einheiten insgesamt	übergebene Einheiten im Geschäftsjahr	Umsatz im Geschäftsjahr
Klosterhöfe	Köln	Wohnbau	137	44	15.793 T€
Beuthstraße	Berlin	Wohnbau	256	11	4.942 T€
Deroystraße	München	Wohnbau	81	81	46.246 T€
Flux	Düsseldorf	Gewerbe	1	1	51.942 T€
PANDION VII Hotel	Berlin	Gewerbe	1	1	8.800 T€
Franziskanerkloster – Wohnen	Düsseldorf	Grundstück	2	2	2.832 T€

Die prognostizierten Umsätze konnten nicht erreicht werden, da das Projekt Arnulfstraße entgegen den Planungen erst Anfang 2019 übergeben werden konnte. Die Gesamtleistung 2018 liegt unter der des Vorjahres.

Die letzten fertiggestellten Wohneinheiten des Teil-Projektes „Klosterhöfe“ (Baufeld C) des im Kölner Stadtteil Junkersdorf entwickelten Quartiers auf dem ehemaligen RTL-Gelände wurden an die Erwerber übergeben. Damit ist das aus vier Teilprojekten bestehende Kölner Projekt „Klostergärten“ abgeschlossen.

Auch die letzten fertiggestellten Wohneinheiten des ersten Berliner PANDION-Projektes „Beuthstraße“ wurden Anfang 2018 an die Erwerber übergeben.

Die Übergabe der Wohneinheiten an die Erwerber des Projektes „Deroystraße“, München, im Stadtteil Maxvorstadt erfolgte im Herbst 2018. Die fertiggestellte Wohnimmobilie weist eine anspruchsvolle Architektur / Fassade auf.

Das mit einem Bürogebäude realisierte Düsseldorfer Gewerbeobjekt „Le Flux“, wurde ab Mitte 2017 an die Mieter übergeben. Als Erwerber für das Gewerbeobjekt konnte ein Investor gewonnen werden. Im Sommer 2018 übernahm der Investor das Objekt.

Ein weiteres Teil-Projekt, bestehend aus der Entwicklung und Planung eines Hotels in Berlin, wurde zwischenzeitlich an einen Investor veräußert. Entsprechende Verträge wurden Anfang 2018 notariell beurkundet. Der Weiterverkauf von Teilgrundstücken des Düsseldorfer Projektes Franziskanerkloster an Investoren sowie die Übergabe der Grundstücke sind im Berichtsjahr erfolgt.

Durch den Ankauf neuer Projekte mit Bestandsgebäuden in 2018 sind Mieterträge von insgesamt ca. 4.593 T€ erzielt worden. Des Weiteren sind Umsätze aus dem Boardinghouse in München (550 T€) und der Erbringung von Serviceleistungen an Eigentümer und Wohnungseigentümergemeinschaften (705 T€) enthalten.

Wie auch in den Vorjahren wurden 2018 bereits erwirtschaftete Projektmargen im Rahmen von Teilgewinnrealisierungen erfasst, wobei deren Ausmaß die rege Bautätigkeit sowie die erfolgreiche und zügige Vermarktung dokumentiert. Hierdurch wird ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der von der PANDION-Gruppe im Geschäftsjahr erwirtschafteten Leistung vermittelt, die auf Grund der langfristigen Fertigung von Bauträgerprojekten, in der Regel über mehrere Bilanzstichtage hinweg, entsteht. Sicherheitenabschläge und latente Steuern wurden bei der Ermittlung der als gesichert angesehenen Projektmargen berücksichtigt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 erzielte die PANDION-Gruppe mit 38.515 T€ (Vj. 30.685 T€) ihr bislang bestes Ergebnis (EBT). Das Ergebnis übersteigt damit die Erwartungen.

Im Einzelnen:

Bauträgermaßnahmen

Die Geschäftsentwicklung der PANDION-Gruppe mit ihren Standorten Köln, München, Berlin, Zossen, Monheim und Grünwald stellt sich 2018 bei den Bauträgermaßnahmen wie im Vorjahr insgesamt außerordentlich positiv dar.

Zum Ende des Jahres 2018 waren folgende Maßnahmen in Projektierung:

Wohnbauprojekte

Projekt	Lage	Anzahl der Einheiten insgesamt	Fläche	geplanter Gesamtumsatz	per 31.12.2018 notariell veräußerte Einheiten	Umsatz der notariell veräußerten Einheiten
Franziskanerkloster	Düsseldorf	86	6.888 m ²	48.604 T€	84	44.558 T€
Paul-Gerhardt-Allee BA 1*	München	146	11.206 m ²	88.448 T€	125	72.065 T€
Paul-Gerhardt-Allee BA 2*	München	147	11.352 m ²	94.086 T€	45	28.616 T€
Arnulfstraße	München	197	14.631 m ²	112.738 T€	197	112.738 T€
Gallwitz-Kaserne	Bonn	400	29.285 m ²	131.771 T€	46	14.136 T€
Conrad-Blenkle-Straße	Berlin	357	24.595 m ²	146.864 T€	116	49.458 T€
Ehrenveedel, BA 1	Köln	82	5.935 m ²	39.575 T€	11	4.934 T€
Ehrenveedel, BA 2	Köln	121	8.535 m ²	55.758 T€	0	0 T€
Ehrenveedel, BA 3	Köln	61	3.936 m ²	24.878 T€	0	0 T€
Alsdorfer Straße	Köln	146	11.236 m ²	60.806 T€	0	0 T€
Anzinger Straße	München	303	20.337 m ²	196.175 T€	0	0 T€

Gewerbeprojekte

Projekt	Lage	Fläche	geplanter Gesamtumsatz
Franziskanerkloster	Düsseldorf	5.323 m ²	42.586 T€
Anzinger Straße	München	28.056 m ²	209.864 T€
Prinzenstraße 89	Berlin	17.617 m ²	152.000 T€
Prinzenstraße 34	Berlin	12.777 m ²	100.356 T€
Persiusstraße	Berlin	30.716 m ²	209.116 T€

Bestandsgrundstücke / Bestandsobjekte (mit späterem Entwicklungspotenzial)

Projekt	Lage	Anzahl der Einheiten insgesamt	Fläche	geplanter Gesamtumsatz	per 31.12.2018 notariell veräußerte Einheiten	Umsatz der notariell veräußerten Einheiten
Korntal	Stuttgart	36	5.103 m ²	23.336 T€	Baurechtschaffung	
Riem	München	94	7.567 m ²	45.033 T€		
Albertussee	Düsseldorf	388	30.250 m ²	216.429 T€		
Kronprinzenpark	Bonn	104	8.308 m ²	52.794 T€		
Asgardstraße	Berlin	136	11.231 m ²	59.183 T€		

Wohn- und Gewerbeprojekte

Projekt	Lage	Anzahl der Einheiten insgesamt	Fläche	geplanter Gesamtumsatz	per 31.12.2018 notariell veräußerte Einheiten	Umsatz der notariell veräußerten Einheiten
Nürnberger Straße	Berlin	67	4.184 m ²	38.787 T€	51	26.495 T€
Zollhafen	Mainz	173	13.182 m ²	81.388 T€	89	41.468 T€
Wallstraße	Berlin	135	9.895 m ²	58.754 T€	135	58.754 T€
Böhmisches Viertel	Berlin	453	36.935 m ²	253.580 T€	0	0 T€

Die PANDION-Gruppe entwickelt auf dem Gelände des ehemaligen „Franziskanerklosters“ in Düsseldorf an der Immermann- / Oststraße (unmittelbare Nähe zur Königsallee) rund 86 Wohneinheiten und 5.323 m² vermietbare Bürofläche. Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 86 Wohneinheiten verkauft. Nach Baubeginn im März 2018 verläuft das Düsseldorfer Projekt „Franziskanerkloster“ planmäßig. Mit der Fertigstellung des Wohnbauprojektes wird Mitte 2020 gerechnet. Parallel hierzu erfolgte auch der Baubeginn des Gewerbeprojektes. Projektiert wird ein Bürohochhaus mit dessen Vermietung bereits begonnen worden ist. Die Vermietung verläuft erwartungsgemäß. Anfang 2018 konnte ein Ende 2016 an einen Investor verkauftes Teilgrundstück übergeben werden. Ein zusätzliches Teilgrundstück wurde an einen weiteren Investor verkauft und ebenfalls übergeben.

Die in zwei Bauabschnitten realisierte Quartiersentwicklung „Paul-Gerhardt-Allee“ im Münchener Stadtbezirk Pasing-Obermenzing schreitet zügig voran. Der Baufortschritt beider Bauabschnitte verläuft planmäßig. Der Verkaufsstand für den ersten Bauabschnitt liegt bei 125 Wohnungen der insgesamt 146 projektierten Einheiten. Nach Vertriebsstart des zweiten Bauabschnittes im März 2018 sind von den 147 geplanten Wohneinheiten 45 verkauft. Gemäß Projektierungsplanung ist die Fertigstellung des ersten Teil-Projektes im Herbst 2019 vorgesehen. Auch im zweiten Bauabschnitt erfolgte der Baubeginn im August 2018. Die Realisierung dieses Wohnbauobjektes ist für Mitte 2020 geplant.

Das Berliner Grundstück „Nürnberger Straße“, ein Projekt mit dem Vermarktungsnamen „PANDION The Haus“ das in der Zeit vor dem Beginn der Bauarbeiten als Ausstellungsfläche für eine „Street-Art-Ausstellung“ genutzt wurde, hat sich erfolgreich am Markt positioniert. Von insgesamt 67 Wohneinheiten waren 51 Einheiten durch notariellen Vertrag verkauft. Die Bautätigkeiten des Projektes verlaufen bisher problemlos, so dass mit der Fertigstellung und Übergabe der Einheiten an die Erwerber Anfang 2020 gerechnet wird.

Auf Grund von baulichen Verzögerungen im Wohnbauprojekt „Arnulfstraße“ - ehemaliges Münchener Postgelände - mit 197 Wohneinheiten erfolgte die Fertigstellung und die Übergabe des Projektes im Frühjahr 2019.

Mit dem Projekt „Gallwitzkaserne“ entwickelt die PANDION-Gruppe insgesamt 400 Wohnungen in drei Bauabschnitten am Bonner Standort. Der Baubeginn des ersten Bauabschnitts erfolgte im November 2018. Die beiden Wohnblöcke des ersten Bauabschnitts mit 160 Wohneinheiten im hinteren Grundstücksteil werden derzeit parallel errichtet. Bereits ca. 60 % der in Bau befindlichen Wohneinheiten sind verkauft. Die Wohnungsübergabe des ersten Bauabschnitts an die Erwerber ist für das 3. Quartal 2020 terminiert.

Die anderen beiden Bauabschnitte werden mit einer entsprechenden zeitlichen Verschiebung realisiert. Hervorzuheben ist, dass die im Bebauungsplan geforderte Kindertagesstätte sowie der zusätzliche soziale Wohnungsbau von einem Dritten gebaut werden. Das Teilgrundstück für den Kindergarten ist bereits an die Stadt Bonn verkauft. Die Verhandlungen bzgl. des sozialen Wohnungsbaus laufen noch. Auch drei weitere Gewerbe-Grundstücke mit einer möglichen BGF von 11.850 m² entlang der A565 stehen zum Verkauf.

Das Mainzer Projekt „DOXX“, B-Stadt, Gebäude in Form eines doppelten XX sowie die goldfarbene Aluminiumfassade, erweisen sich als marktgängig. Zum Berichtszeitpunkt betrug der Verkaufsstand 50 % bei 89 verkauften Wohneinheiten. Im Juni 2018 wurde mit den Bautätigkeiten begonnen. Die Wohnungen werden im ersten Halbjahr 2020 fertiggestellt und an die Erwerber übergeben.

Das mit 135 Eigentumswohnungen mit leichten Verzögerungen zu realisierende Projekt „Wallstraße“, Berlin, wird in Einzelvergabe der Gewerke durchgeführt. Die Bauphase verläuft dennoch weitestgehend planmäßig, so dass von einer um ca. 3 Monate verzögerten Fertigstellung ausgegangen werden kann. Fertigstellung und Übergabe der Einheiten an die Erwerber ist für Herbst 2019 vorgesehen.

Die Vermarktung der Wohnungen des Grundstücks Conrad-Blenkle-Straße 29 am Berliner Standort im Stadtteil Prenzlauer Berg startete im November 2017; Ende des Berichtsjahres waren bereits 116 Wohneinheiten verkauft. Auf einem Teil-Grundstück starteten im November 2018 die Bauarbeiten des ersten Bauabschnittes für die insgesamt 357 projektierten Wohnungen. Die Fertigstellung und Übergabe sind für den Jahreswechsel 2020/2021 avisiert.

Die ersten Projekte des Geschäftsbereiches „Gewerbeimmobilien“ in Berlin sind in der Projektierung vorangeschritten. Auf den angekauften Grundstücken „Prinzenstraße“ und „Ritterstraße“ in Berlin-Kreuzberg sind neben einem Bürogebäude, mit einer geplant vermietbaren Fläche von 12.777 m², unter dem Namen „PANDION THE GRIT“, ein weiteres Bürogebäude nebst kleineren Einzelhandelsflächen mit 17.617 m² vermietbare Fläche unter dem Namen „PANDION THE SHELF“ vorgesehen. Das letztgenannte Projekt ist bereits voll vermietet, der Baubeginn erfolgt im ersten Quartal 2019. Im Sommer 2019 startet die Bauphase des zweiten Projektes. Mit Fertigstellung der Projekte wird 2021 gerechnet. Ein weiteres Teil-Projekt, bestehend aus der Entwicklung und Planung eines Hotels, wurde zwischenzeitlich an einen Investor veräußert. Die entsprechenden Verträge wurden Anfang 2018 notariell beurkundet.

Die detaillierte Entwicklung des Quartiers in München, Haidhausen, das ehemalige Firmengelände der Zündapp-Werke in direkter Nachbarschaft zum „Werksviertel“ südlich des Münchner Ostbahnhofs, führte zu verschiedenen Umplanungen. Auf Grund der Nähe zum Gewerbe wurde der Anteil an Wohneinheiten des Projektes „Anzinger Straße“ auf geplante 303 Wohneinheiten reduziert und die Gewerbeflächen entsprechend auf ca. 28.056 m² Mietflächen erhöht. Auf dem Areal werden weiterhin eine Kindertagesstätte sowie 10.000 m² Fläche für öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Ende 2019 soll der Vertriebsstart für das erste Teilprojekt erfolgen. Die anderen Bauabschnitte werden mit einer entsprechenden zeitlichen Verschiebung realisiert.

Die zwei Grundstücke des ehemaligen Güterbahnhofes von Köln-Ehrenfeld werden in drei Bauabschnitten entwickelt. Nach dem aktuellen Stand der Planungen werden zum einem 82 Wohneinheiten mit einem geplanten Projektumsatz von 39.575 T€ erstellt. Zum anderem wird der zweite Bauabschnitt mit 8.535 m² Wohn- / Nutzfläche, verteilt auf 121 Wohneinheiten und einem Umsatz von 55.758 T€, realisiert. Der dritte Bauabschnitt umfasst 61 Wohneinheiten mit 3.936 m². Der Vertriebsstart des ersten Bauabschnittes unter dem Vertriebsnamen „PANDION Fünf Freunde“ (der Name leitet sich aus den fünf Häusern, aus dem das Ensemble besteht, ab) erfolgte im Oktober 2018. Mit der Fertigstellung wird im Jahr 2021 gerechnet. Der Vertriebsstart des zweiten Bauabschnittes ist für August 2019 vorgesehen. Die Übergabe der fertiggestellten Einheiten soll Anfang 2022 erfolgen. Der dritte Bauabschnitt soll Mitte 2022 fertiggestellt werden.

Für das Grundstück Riem werden Vorplanungen zur Baurechtsschaffung durchgeführt. Das Grundstück Asgardstraße wurde im Geschäftsjahr 2018 erworben; der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt 2019; mit den Planungen wurde begonnen.

Sonstige Umsätze

Der Auslastungsgrad, der Umsatz und das Betriebsergebnis des Münchener Boardinghouses konnten in 2018 auf Vorjahresniveau stabilisiert werden.

Mieterlöse wurden durch die Büroimmobilie des Düsseldorfer Gewerbeprojektes „LQC 5 - Flux“ bis zur Übergabe der Gewerbeeinheiten an den Investor im Sommer 2018 generiert. Des Weiteren wurde Mieterlöse aus den in 2018 übernommenen Bestandsimmobilien des Düsseldorfer Projektes Albertussee und des Bonner Projektes Kronprinzenpark erzielt.

Auf Grund von baulichen Verzögerungen im Münchener Projekt „Arnulfstraße“ entspricht die Umsatzrealisation im Geschäftsjahr nicht den Erwartungen für das Kalenderjahr 2018. Für das Jahr 2019 erhöht die Übergabe des Projektes „Arnulfstraße“ den ursprünglich geplanten Umsatz für 2019.

Die Umsatzrendite (bezogen auf die Gesamtleistung) liegt mit 18,2 % - nach 11,5 % im Vorjahr - über dem Durchschnitt mittelständischer Unternehmen.

Vermögens- und Finanzlage

Das Vermögen der PANDION-Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr um 161.043 T€ gestiegen.

Die wesentliche Steigerung des Anlagevermögens ist auf den Ankauf von noch vermieteten gewerblichen Bestandsgebäuden des Düsseldorfer Grundstückes Albertussee und des Bonner Grundstückes Kronprinzenpark zurückzuführen. Nach Ablauf der Mietverträge ist jeweils ein Abriss der Gebäude und die Errichtung von neuen Objekten nicht auszuschließen.

Das Vorratsvermögen ist im Hinblick auf die im Geschäftsjahr erfolgten Zukäufe - Persiusstraße und Böhmisches Viertel in Berlin - für neue Projekte sowie die Fortführung bereits laufender Projekte auf 529.063 T€ gewachsen (Vorjahr: 438.184 T€) - jeweils unter Berücksichtigung der offen abgesetzten erhaltenen Erwerberanzahlungen.

Der Finanzbedarf konnte aus dem Liquiditätszufluss der Projekte sowie der Vertriebsleistung von Bauträgerprojekten gedeckt werden. Die Finanzierung laufender bzw. neuer Projekte wird durch Kreditinstitute, institutionelle und private Kreditgeber (Mezzaninekapital) sowie der Herausgabe eines Schuldscheindarlehen in Höhe von 60 Mio. € sichergestellt. Die vorhandenen Bankguthaben von 72.166 T€ unterliegen überwiegend als Sicherungsinstrumente für die Projektfinanzierungen Verfügungsbeschränkungen. Die Projektfinanzierungen werden - soweit durch erhaltene Erwerberanzahlungen gedeckt - offen von diesen abgesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um kurz- bis mittelfristige Projektfinanzierungen mit einer Laufzeit von bis zu 3 Jahren. Die Bankverbindlichkeiten belaufen sich auf 448.381 T€ (nach Absetzung der durch Anzahlungen gedeckten Projektfinanzierungen in Höhe von 48.960 T€), inkl. der in 2018 herausgegebenen, projektunabhängigen, Schuldscheindarlehen von 60 Mio. € mit einer Laufzeit von 3 bis 5 Jahren. Das Mezzaninekapital valutiert mit 40.146 T€.

Die Eigenkapitalquote der PANDION-Gruppe beträgt 20,4 % nach 21,0 % im Vorjahr bei einer von 495.197 T€ im Vorjahr auf 656.240 T€ im Geschäftsjahr erhöhten Bilanzsumme.

Basis für die gute Ertragslage ist weiterhin die Ausrichtung auf hochwertige und außergewöhnliche Immobilienprojekte an attraktiven Standorten ausschließlich in deutschen A-Städten sowie in den Städten Bonn und Mainz.

Zusammengefasst zeigt sich die wirtschaftliche Lage der PANDION-Gruppe im Vergleich zum Vorjahr weiter verbessert und nochmals deutlich verfestigt.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Zwar ist ein weiteres starkes Wachstum der PANDION-Gruppe nicht primäres Ziel der Unternehmensstrategie, aber der Ausbau der Gewerbe-Sparte der PANDION-Gruppe wird den eingeschlagenen Wachstumskurs weiterhin fördern. Einen weiteren Beitrag zum Wachstum soll mittelfristig die Neugründung der Stuttgarter Niederlassung leisten. Steigende wirtschaftliche Kennzahlen, Umsatz, Gesamtleistung und Ergebnis sind für das Geschäftsjahr 2019 geplant. Der Mitarbeiterstamm soll entsprechend wachsen.

Die Konzernleitung steuert ihre Unternehmenstätigkeit nach Umsatz und Ergebnis vor Steuern (EBT). Geplant ist für das Geschäftsjahr 2019 ein Umsatzvolumen von ca. 300.000 T€. Die PANDION-Gruppe rechnet auf Basis der von ihr erstellten Planung mit einer Gesamtleistung für das Geschäftsjahr 2019 deutlich über dem Niveau als der Gesamtleistung 2018. Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2019 ein deutlich gesteigertes Ergebnis vor Steuern (EBT).

Wie in den Vorjahren kann festgestellt werden, dass der in der Vergangenheit eingeschlagene Wachstumskurs erfolgreich von der PANDION-Gruppe umgesetzt worden ist. Neben dem Einwerben des Schuldscheindarlehens und von Mezzaninekapital werden die verstärkten Vertriebs- und Bauaktivitäten am attraktiven Berliner Gewerbe-Immobilienmarkt und die Ausdehnung des Engagements in München und Stuttgart die erreichte Zielgröße der PANDION-Gruppe nachhaltig absichern.

Zukünftige Entwicklung sowie Chancen

Ein weiteres Grundstück zur Entwicklung eines Wohn-Quartiers am Düsseldorf Albertussee konnte gesichert werden. Auf dem ehemaligen Metro-Gelände ist die Projektierung von hochwertigen Wohn-Immobilien vorgesehen. Hierzu werden ca. 40.000 m² Bürofläche, die zurzeit noch größtenteils vermietet sind, abgerissen. Das neue Wohnquartier soll rund 66.000 m² Bruttofläche haben. In der Entwicklung sind ca. 640 Wohnungen in verschiedenen, auch gemeinschaftlichen Wohnformen und Bautypen.

Zum weiteren Ausbau des Berliner Gewerbe-Segmentes wurde ein ca. 12.400 m² großes Grundstück in der Persiusstraße in Friedrichshain-Kreuzberg erworben. Dieses Grundstück wird in zwei Bauabschnitten entwickelt. Im ersten Schritt entsteht ein Bürogebäude mit rund 9.000 m² BGF, für das die Planungen schon fortgeschritten sind. Im zweiten Bauabschnitt wird ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Für das Gesamtgrundstück liegt bereits ein Bauvorbescheid mit in Summe 51.383 m² BGF vor.

Des Weiteren wurde in Berlin ein 24.000 m² großes Grundstück zur Wohnungsentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg erstanden. Bei dem Areal handelt es sich um das ehemalige „Böhmische Brauhaus“. Auf einer Bruttogeschossfläche von 43.700 m² wird der Neubau des Ensembles „Böhmisches Viertel“ mit rund 450 Eigentumswohnungen sowie 30 öffentlich geförderten Wohnungen geplant. Darüber hinaus soll der ehemalige Brauhausspeicher in eine Kindertagesstätte umgebaut werden. Auf Grund der bereits vorliegenden Baugenehmigungen wird mit der Fertigstellung des Gesamt-Projektes 2022 geplant. Der Vertriebsstart des ersten Bauabschnittes, von vier projektierten Bauabschnitten, erfolgt bereits im Sommer 2019. Mit der Fertigstellung der ersten 125 Wohneinheiten wird Ende 2022 gerechnet.

Ende 2018 (Übergang Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt nach Kaufpreiszahlung in 2019) wurde ein ca. 19.000 m² großes Grundstück in der Asgardstraße in Berlin-Pankow erworben. Auf dem derzeit brachliegenden Gelände soll ein Wohnquartier nebst Handel entstehen. Insgesamt wird von einem Projektumsatz von ca. 59 Mio. € ausgegangen. Vertriebsstart für den ersten Bauabschnitt ist für 2023 vorgesehen.

Weitere Grundstücksakquisitionen sind in Planung und Vorbereitung.

Risiken

Management der Risiken und Chancen

Das konzernweite Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken intern und extern systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig Informationen über Risiken und Potenziale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann. Zugleich hilft es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten. Die Organe der PANDION-Gruppe haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens.

Ein wichtiges Element ist die Risikofrüherkennung. Ziel ist es alle relevanten Risiken sowie deren Ursachen möglichst zeitnah zu erkennen, sie zu quantifizieren und zu kommunizieren. Die Berichte und Auswertungen der Projektverantwortlichen sowie des Konzerncontrollings bieten eine regelmäßige und verlässliche Informationsbasis für die Steuerung von Chancen und Risiken. Die flache Hierarchiestruktur und interdisziplinär aufgestellte Unternehmensbereiche tragen zur Effektivität und Effizienz des internen Kontroll-, Überwachungs- und Reportingsystems bei.

Das interne Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie der Erstellung der Jahresabschlüsse. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung, die Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen.

Ein zuverlässiges und zugleich leistungsfähiges IT-System wird bei der PANDION-Gruppe als Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche und dynamische Unternehmensentwicklung betrachtet. Entsprechend erfolgt die Steuerung und Überwachung aller relevanten IT-Teilsysteme bzw. Applikationen auf zentraler Ebene. Der ordnungsgemäße Betrieb der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig überwacht. Darüber hinaus wird kontinuierlich nach Verbesserungspotenzialen hinsichtlich der Parameter Sicherheit, Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit gesucht. Unser EDV-System ist gegen unbefugte Zugriffe, Schadprogramme und Firewalls gesichert.

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen u. a. die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen, die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und zum Abgleich von Vorgehensweisen.

Die Erfassung von buchhalterischen Vorgängen erfolgt in den Einzelabschlüssen der PANDION-Gruppe und deren Tochterunternehmen. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse durch zusätzliche Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt. Die Buchhaltung erfolgt in einem speziell auf die Bedürfnisse von Bauträgersgesellschaften zugeschnittenen ERP-System. Darüber hinaus kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Verbuchung eine Banken-Software zum Einsatz.

Das interne Kontroll-, Überwachungs- und Reportingsystem stellt sicher, dass sämtliche Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit gesetzlichen und internen Vorschriften zeitnah und vollständig erfasst werden und Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge im Gruppenabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Die Buchungsunterlagen stellen in diesem Zusammenhang eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis dar.

Auf Konzernebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und gegebenenfalls Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der von den Abschlussprüfern getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Auf Konzernebene erfolgt ebenfalls die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im Lagebericht und Anhang.

Einzelrisiken und Chancen

Auf Grund überaus positiver Investitionsrahmenbedingungen kommt es auch im Immobilienmarkt zu einem erhöhten Konkurrenzgefüge. Zudem betreten nun auch immer mehr branchenfremde Investoren den Projektentwicklermarkt, um Grundstücke frühzeitig anzukaufen und Projekte selbst zu realisieren und nicht wie bisher eine fertigestellte Immobilie inkl. Grundstück zu erwerben. Die erhöhte Nachfrage nach Grundstücken führt zu einem „Verkäufermarkt“, der die Einstandspreise für attraktive Grundstücke in die Höhe schnellen lässt. Einige Wettbewerber greifen infolgedessen auch auf Grundstücke zurück, die außerhalb der A- und B-Lagen von Städten liegen.

Als Folge aus der erhöhten Anzahl von Grundstücksankäufen inner- und außerhalb von attraktiven städtischen Lagen kommt es im Rahmen der Bautätigkeit ebenfalls zu einer erhöhten Konkurrenz in Bezug auf die Auftraggeberseite. Bei einer gleichbleibenden Anzahl an Bauunternehmen sind Baukostensteigerungen und eine Auslastung der vorhandenen Kapazitäten zu erwarten. Da dieser Trend bereits frühzeitig innerhalb der PANDION-Gruppe erkannt wurde, wurden neue Prozesse zur Projektabwicklung in Einzelvergaben geschaffen. Die PANDION-Gruppe ist demnach im Bau nicht zwangsläufig auf Generalunternehmer angewiesen und kann bei nicht optimalen Marktsituationen auch auf eine Bauabwicklung in Einzelvergaben zurückgreifen. Das Auslastungsrisiko in Bezug auf einzelne Bauunternehmen bleibt bestehen.

Auch wenn nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich die gestiegene Grundstücksnachfrage in Zusammenhang mit der erhöhten Bautätigkeit ausschließlich auf die Erstellung von Wohnimmobilien bezieht, ist ein Mehrangebot an Wohnraum zu erwarten. Das Mehrangebot deckt sich wahrscheinlich mit der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten, jedoch besteht ein Risiko, dass die Verkaufspreise für Wohnflächen sinken.

Eine derzeit nicht abzusehende Steigerung der Zinsen würde zwar im ersten Schritt die Refinanzierungsbedingungen zu Ungunsten von Investoren verändern, aber auch auf der anderen Seite den Konkurrenzdruck auf die Grundstücke reduzieren.

Rechtstreitigkeiten und risikobehaftete Sachverhalte

Im Geschäftsjahr wurden Schadensersatzansprüche von Erwerbern bzw. Wohnungseigentümergeinschaften bei ehemaligen Projekten gerichtlich angemeldet bzw. bereits laufende gerichtliche Verfahren fortgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Projekte „IsarBelle - Randbebauung“ (angemeldete Ansprüche 168 T€), „Muffendorf“ (angemeldete Ansprüche 750 T€) sowie „Bruderhofstraße“ (angemeldete Ansprüche 290 T€). Des Weiteren wurden einzelne Rechtstreitigkeiten mit den beteiligten Unternehmern gerichtlich aufgenommen bzw. fortgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere um Rechtstreitigkeiten mit vorleistenden Unternehmern im Projekt „Klostergärten“ (angemeldete Ansprüche 1.886 T€), „LQC 5 - Wohnen und Gewerbe“ (angemeldete Ansprüche 624 T€) sowie „Muffendorf“ (angemeldete Ansprüche 1.496 T€), wobei letzteres im Hinblick auf das Verfahren mit der WEG Muffendorf i. S. Mängeln derzeit ruht.

Erwartete Ansprüche und Risiken wurden auf Grundlage anwaltlicher Beurteilungen im Konzernabschluss - unter Berücksichtigung bestehender Gegenansprüche und Rückgriffsrechte auf vorleistende Unternehmer - angesetzt, wenngleich der Ausgang der einzelnen Verfahren derzeit nicht abschließend beurteilt werden kann.

In den Projekten LQC 3 Hochhaus „PANDION D'OR“ sowie LQC 5 Hochhaus „PANDION LE GRAND“ besteht weiterhin über die seitens des Generalunternehmers in nicht unerheblichem Umfang in Rechnung gestellten Nachträge Uneinigkeit. Für die Risiken wurden ausreichend Rückstellungen gebildet.

PANDION hat auf Grund von Ersatzvornahmen in Höhe von rund 800 T€ Klage gegen Bauunternehmer des Projektes „Klostergärten“ erhoben.

Köln, den 02.05.2019

PANDION AG

gez. Reinhold Knodel
- Vorstand -

Datum der Billigung: 25.06.2019

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PANDION AG, Köln

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PANDION AG, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften - bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Entwicklung des Konzerneigenkapitals - für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der PANDION AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zu Grunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zu Grunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern 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 wir während unserer Prüfung feststellen.

Bonn, den 30. April 2019

Bacher & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Josef Schulte
Wirtschaftsprüfer