

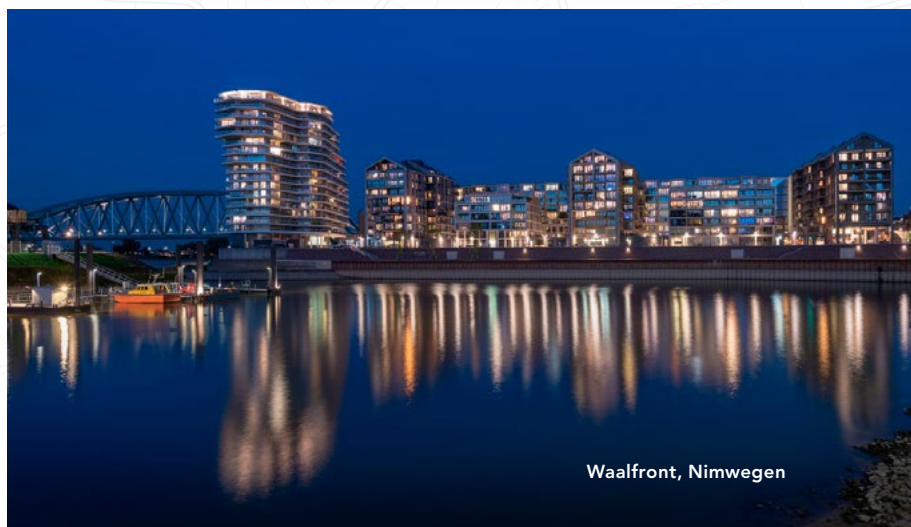
Ingelheimer Gärten, Darmstadt



# Geschäftsbericht 2019



Holland Park West, Diemen



Waalfront, Nijmegen



**bpd**

bouwfonds property development





Tramlofts, Nürnberg



Kwartier Werk, Köln



Steenbrugge, Deventer



# Geschäfts- bericht 2019

BPD Europe



**bpd**

bouwfonds property development



# Inhalt Geschäftsbericht 2019

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| <b>Vorwort</b>                                   | 04 |
| <b>BPD Europe im Jahr 2019</b>                   | 06 |
| Kennzahlen                                       | 06 |
| Geschäftsleitung                                 | 07 |
| Über BPD                                         | 08 |
| Kennzahlen                                       | 11 |
| Finanzpolitik und Ergebnis                       | 12 |
| Aufsicht                                         | 13 |
| <b>Marktentwicklungen 2019 und Ausblick 2020</b> | 14 |
| <b>Interne Entwicklungen</b>                     | 16 |
| <b>Risikokontrolle</b>                           | 20 |
| <b>Zukunft</b>                                   | 22 |
| <b>Jahresabschluss</b>                           | 24 |
| <b>Sonstige Angaben</b>                          | 90 |

Diese deutsche Fassung des Konzerngeschäftsberichts ist eine Übersetzung der niederländischen Originalfassung. Nur die niederländische Fassung ist rechtsverbindlich.



The background of the entire page is a detailed, light-colored line map of a city, showing streets, buildings, and parks. A large, solid green rectangular area covers the left and center portions of the page, serving as a backdrop for the title text.

# Geschäftsbericht

# 2019

BPD Europe



Das Jahr 2019 war ein besonderes Jahr für BPD Europe. Wir haben sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland starke finanzielle und operative Ergebnisse erzielt. Insgesamt hat BPD fast 6.500 Wohnungstransaktionen in Hunderten von (Teil-)Projekten, verteilt auf mehr als 230 Gemeinden in den Niederlanden und in Deutschland realisiert. Seit 1946, dem Jahr unserer Gründung, haben wir mittlerweile insgesamt mehr als 356.000 Wohnungen gebaut.

Für BPD war 2019 auch aus anderen Gründen ein Jahr, das wir nicht so schnell vergessen werden. Wir haben schöne Ausschreibungen in den Niederlanden und in

Deutschland gewonnen, aber wir mussten uns auch mit den Urteilen zu Stickstoff (PAS) und PFAS in den Niederlanden auseinandersetzen. Auf dem bereits **aufgeheizten Wohnungsmarkt** führte dies leider zu Unklarheit und Verzögerungen.

Die Produktion in beiden Ländern war Unwägbarkeiten ausgesetzt, die sich auch im Jahr 2020 fortsetzen werden.

In Deutschland geht es hier vor allem um die begrenzte Baukapazität und die steigenden Baukosten. In den Niederlanden sind es das Scheitern und die Verzögerung von Plänen. Gegen immer mehr Bebauungspläne häufen sich Beschwerden. Es gibt kaum Alternativen für höhere Produktionszahlen und eine stärkere Fokussierung auf **Bezahlbarkeit**. Es werden einfach nicht **genügend Flächen** für den Wohnungsbau zur **Verfügung** gestellt. Und wenn schließlich Flächen im Angebot sind, werden sie mit **unzähligen Anforderungen** belegt, mit allen Konsequenzen, die eine Verzögerung oder Verschiebung mit sich bringt. Übrigens gilt dies für beide Länder.

Die städtischen Verdichtungsmodelle haben sich im vergangenen Jahr ebenfalls als nicht praktikabel erwiesen. Komplexe und langwierige Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren sowie hohe Anschaffungs- und Baukosten treiben die Mieten und die Verkaufspreise derart in die Höhe, dass großen Gruppen von Wohnungssuchenden der **Zugang zum Markt verwehrt** wird. In den Niederlanden suchen mehr als 50% der Wohnungssuchenden ein Haus bzw. eine Wohnung unter 270.000 Euro ohne Erwerbsnebenkosten. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung beträgt heute 390.000 Euro (Quelle: Statistisches Zentralamt der Niederlande, CBS, Oktober 2019). Um die Nachfrage der Wohnungssuchenden befriedigen zu können, müssen wir die Wohnungsbauproduktion drastisch erhöhen. Das bedeutet **größere Gebietsentwicklungen**, wie sie seinerzeit in den Niederlanden im Rahmen des Dritten und Vierten Memorandums zur Raumplanung realisiert wurden.

Die **Notwendigkeit, die Wohnungsbauproduktion** zu erhöhen, ist inzwischen nachgewiesen: In beiden Ländern gibt es historisch hohe Zahlen von Wohnungssuchenden. In Deutschland konnte die Politik der räumlichen Konzen-



tration die Erwartungen nicht erfüllen. Inzwischen hat sich eine Reihe von Großstädten wie Berlin, Hamburg und Köln für das *Bauen auf der Wiese* entschieden.

Die Ergebnisse von BPD mögen zufriedenstellend sein, aber wir sind uns durchaus bewusst, dass wir unsere Ziele noch lange nicht erreicht haben. Für viele wird es immer schwieriger, auf dem Wohnungsmarkt das zu finden, was sie suchen. Der Druck auf den Markt hat im vergangenen Jahr weiter zugenommen. Der Begriff „Wohnungsnot“ wird in den Niederlanden wieder verwendet. Vor allem die Mittelschicht mit einem Einkommen zwischen dem Ein- und Zweifachen des Durchschnittseinkommens hat das Nachsehen.

Aber dagegen tun wir etwas. Für uns war 2019 vor allem das Jahr, in dem wir zu den Wurzeln unseres Unternehmens zurückgekehrt sind, zu unserer Mission: ein erschwingliches Zuhause für alle zu schaffen. Ende 2019 wurde der **BPD Woningfonds** gegründet. Wir betrachten diesen einzigartigen Fonds als eine Plattform, auf der wir zukünftig Finanzprodukte entwickeln können. In der ersten Phase werden wir den niederländischen Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren um 15.000 mittelpreisige, nachhaltige Mietobjekte ausbauen: erschwingliche Mietwohnungen und Einfamilienhäuser, die für Haushalte mit mittlerem Einkommen langfristig verfügbar bleiben. Damit legen wir auch den Grundstein für eine mögliche Ausweitung dieses Fonds auf Deutschland in einigen Jahren.

Wir sehen es als unsere Aufgabe, an der **strukturellen Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum** zu arbeiten, und werden diese Aufgabe auch im Jahr 2020 mit großer Aktivität füllen. BPD Woningfonds ist nur ein Ausdruck dafür. Darüber hinaus werden wir uns weiterhin auf **Wachstum in den Niederlanden und in Deutschland**, unseren Heimatmärkten, konzentrieren. 2020 werden wir unermüdlich mit der Umgestaltung von Innenstadtbereichen fortfahren und tragen damit der Tendenz der Zuwanderung in die Städte Rechnung. Wir werden weiterhin in sogenannten „uitleggebieden“ aktiv sein – Gebiete, die noch für den Wohnungsbau erschlossen werden müssen – ebenso wie an den Stadträndern; wir sind Vorreiter in nachhaltiger Gebietsentwicklung. BPD setzt alle digitalen und technologischen Möglichkeiten ein, um die

Aufgaben im Wohnungsbau in den kommenden Jahren angemessen und zeitgemäß in Angriff zu nehmen. So wollen wir auch 2020 unsere führende Position in Bezug auf Qualität, Angebot, Marktvorgehen und soziales Verantwortungsbewusstsein beibehalten. Dies erfordert viel von uns: Fachwissen, Lernfähigkeit und Umweltbewusstsein.

Es erfordert vor allem **Zusammenarbeit**: zwischen den Marktteilnehmern und vor allem auch zwischen dem **öffentlichen und dem privaten Sektor**.

Der Kampf um die Flächen ist heftig: Landwirtschaft, Wohnungsbau, Klima, Energiewende und Natur konkurrieren miteinander. Hier muss die Politik **grundlegende Entscheidungen** für die Raumordnung treffen.

Wir konzentrieren uns weiterhin auf die Schaffung von inklusiven Lebensumfeldern. Wir entwickeln Wohnungen unter konsequenter Berücksichtigung der physischen, räumlichen und sozialen Dimension des Wohnens. BPD hat die notwendigen Kapazitäten entwickelt, um diese große Herausforderung an die Gestaltung von Flächen zu meistern. Immer öfter werden wir die Regie von großen integralen Gebietsentwicklungen übernehmen.

In den kommenden Jahren werden wir weiterhin mit all unserer Kraft auf dem aufbauen, was wir in den letzten Jahren erreicht haben. Diese Leistungen waren nur dank des großen Engagements all unserer Mitarbeiter möglich. Ihnen gilt an dieser Stelle mein Dank für ihren enormen Enthusiasmus und ihre Energie.

Seit kurzem hat die ganze Welt mit dem Ausbruch des Coronavirus zu kämpfen. Die Auswirkungen sind zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Geschäftsberichts noch nicht bekannt. Auf jeden Fall wird sich die Lage sowohl auf unsere Geschäftsergebnisse als auch auf die Weltwirtschaft auswirken; daran besteht kein Zweifel. BPD hat jedoch genügend Rücklagen aufgebaut, um über diese schwierige Zeit hinausblicken zu können. Ich sehe deshalb dem weiteren Verlauf des Jahres 2020 und den Jahren danach mit Zuversicht entgegen.

**Walter de Boer**  
CEO BPD

# BPD Europe im Jahr 2019

## Kennzahlen

Ergebnis nach Steuern

€ 116 Mio.

Eigenkapitalrentabilität

12 %

Zahl der Wohnungstransaktionen

6.471

Hollandpark West, Diemen





## Geschäftsleitung

---

Die Geschäftsleitung – das Managing Board (MB) –  
übt die Geschäftsleitung von BPD aus.

Die Geschäftsleitung besteht aus den Herren W.P. de Boer  
(CEO), J.C. Kreikamp (CFRO) und Frau G. Voorhorst  
(Direktor Legal & Compliance).



W.P. (Walter) de Boer  
CEO



J.C. (Carl-Jan) Kreikamp  
CFRO



G. (Gea) Voorhorst  
Direktor Recht & Compliance

Für die niederländische Organisation wurde ein Managementteam eingerichtet, das aus der Geschäftsführung, der Niederlassungsleitung und den Abteilungsleitungen von BPD zusammengesetzt ist.

Die Geschäftsführung in Deutschland besteht aus:

- F.-J. (Franz-Josef) Lickteig, Geschäftsführer/Sprecher
- R. (Raymond) van Almen, Geschäftsführer (seit 1. März 2019)
- A. (Alexander) Heinzmann, Geschäftsführer (seit 1. November 2019)

### Delegierte Gesellschafterversammlung

- J.L. (Jan) van Nieuwenhuizen
- J.J. (Jan) Bos

### Externe Berater

- C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer
- H. (Hans) de Jonge

BPD, Bouwfonds Property Development, ist der größte Gebietsentwickler, der in den Niederlanden und Deutschland neue Wohnumfelder realisiert. Seit unserer Gründung im Jahr 1946, damals unter dem Namen Bouwsparkas Drentsche Gemeenten, hat BPD den Bau von ca. 356.000 Wohnungen bzw. Häusern ermöglicht. Wir sind stolz darauf, dass heute mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten lebt, in denen unser Beitrag sichtbar ist. Wir arbeiten auf der Grundlage unserer gesellschaftlichen Überzeugung, dass jeder Mensch ein Recht auf ein schönes Zuhause in einem angenehmen Lebensumfeld hat. Und das werden wir auch weiterhin tun, damit schönes Wohnen für künftige Generationen möglich bleibt. BPD entfaltet seine Aktivitäten von mehr als 20 Niederlassungen in den Niederlanden und Deutschland aus. In beiden Ländern sind wir Marktführer.

Unsere Aktivitäten beruhen auf drei Säulen:



### **Wir stehen für einen ganzheitlichen Ansatz** **Die Notwendigkeit von Kohärenz**

BPD entwickelt Gebiete und Wohnviertel, in denen die Menschen gerne leben, arbeiten und sich entspannen können. Wir gestalten lebendige Räume, die mit dem Fahrrad, dem Auto und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind, sich an verschiedene Zielgruppen richten und sich durch bezahlbare und energiesparsame Wohnungen auszeichnen. BPD will Lebensräume von hoher Qualität schaffen. Die Verdichtung in der Stadt und die Umwandlung von (leerstehenden) Immobilien werden auch in der kommenden Zeit wichtige Aufgaben im Rahmen der Bekämpfung der Wohnungsnot sein. Selbstverständlich werden diese Lösungen nicht ausreichen, um den Bedarf am Markt zu decken. Durch kontinuierlich angewandte Marktforschung und intensiven Kundenkontakt wissen wir genau, welche Wohnbedürfnisse die Menschen haben. Diese beschränken sich nicht auf innerstädtisches Wohnen. Es gibt vielmehr auch eine Nachfrage an den Stadträndern und außerhalb. Hier braucht es einen ganzheitlichen Ansatz, der die gesellschaftliche Aufgabe, die gemeinschaftlichen Belange und die individuellen Wohnbedürfnisse miteinander in Einklang bringt. Gemeinsam mit unseren Partnern streben wir stets an, alle Einzelinteressen abzuwägen, um am Ende zu einem optimalen Gesamtergebnis zu gelangen. In Anbetracht der umfangreichen und komplexen aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau glauben wir, dass wir mit unserem ganzheitlichen Ansatz die besten Aussichten für eine erfolgreiche Entwicklung von Städten und Regionen haben.



### **Wir entwickeln nachhaltig und verantwortungsbewusst**

#### **Langfristig denken**

BPD möchte einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Gesellschaft zu leisten. Energiewende, Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung und Gesundheit sind unsere Leitgrundsätze, sowohl bei der Umgestaltung von bestehenden Wohngebieten als auch bei unseren Neubauentwicklungen. Nachhaltige Gebietsentwicklung erfordert eine breite, ganzheitliche und inhaltliche Sichtweise. Die letztendliche Nutzung der Immobilie durch den Kunden steht für uns immer im Mittelpunkt. BPD arbeitet beispielsweise eng mit den Kommunen zusammen, um klimasichere Lösungen zu realisieren. Wir kombinieren nachhaltige Produktanwendungen mit einem persönlichen Nutzen für den Bewohner. Ein Beispiel hierfür sind geringere Wohnnebenkosten durch Energieeinsparungen.



### **Wir sorgen für bezahlbaren Wohnraum**

#### **Wohnen muss erschwinglich sein und bleiben**

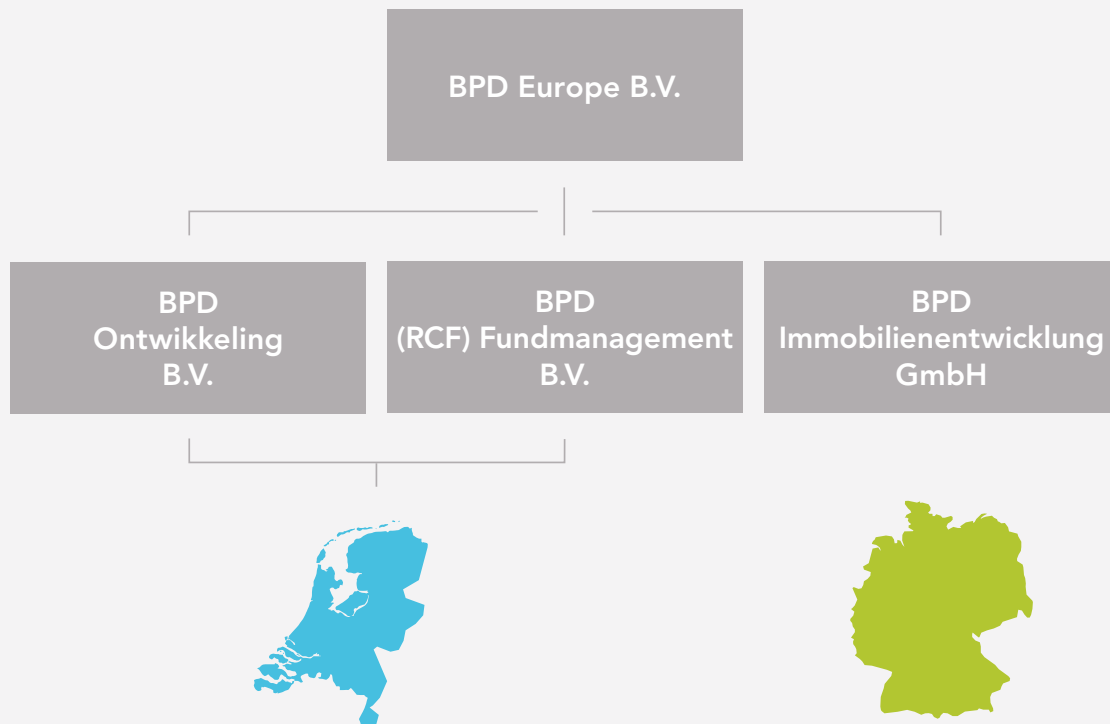
BPD ist überzeugt, dass Wohnraum für jeden erschwinglich sein und bleiben sollte, und zwar sowohl in der Stadt als auch außerhalb. Wir betrachten es als unsere gesellschaftliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und dafür zu sorgen, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Auch in der Zukunft. Deshalb haben wir Ende 2019 den BPD Woningfonds gegründet in den Niederlanden. Der Fonds umfasst nachhaltige, erschwingliche Wohnungen und Einfamilienhäuser, die für Haushalte mit mittleren Einkommen bestimmt sind.

Mit dem BPD Woningfonds leisten wir einen Beitrag zu den Bestrebungen von Kommunen und Wohnungsbau-genossenschaften, mehr Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen.

Das ist heute wichtiger denn je, da immer mehr Menschen in die Stadt ziehen. Dieser Trend zum Wohnen in städtischen Ballungsräumen ist in den Niederlanden und Deutschland, aber auch im übrigen Nordwesteuropa deutlich zu beobachten. Demographische und wirtschaftliche Trends haben dazu geführt, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt. Dies hat weitreichende Folgen für die Erschwinglichkeit von Wohnraum. Deutschland setzt inzwischen auf eine Konglomerationspolitik, d. h. regionale Verdichtungsräume, wodurch physischer Raum für weitere Entwicklung entsteht. In den Niederlanden wird dagegen eine Konzentrationspolitik betrieben, mit stark negativen Folgen für den Preis, das Angebotsvolumen und vor allem die Realisierungszeiten. ■



## Organigramm zum 31. Dezember 2019



### Niederlande

**BPD Ontwikkeling B.V.**

**4** Niederlassungen +

**1** Regionalbüro

Hauptverwaltung in **Amsterdam**

Gründungsjahr **1946**

### Deutschland

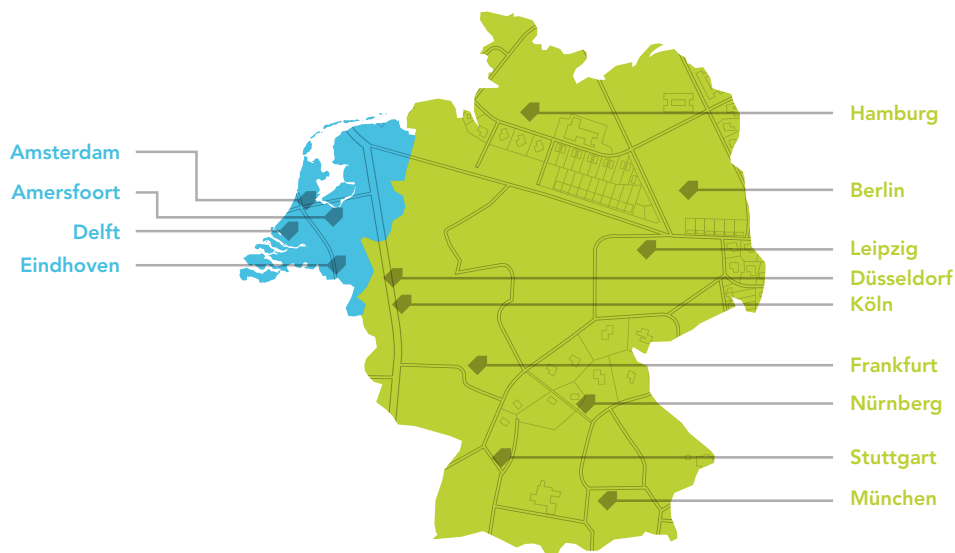
**BPD Immobilienentwicklung GmbH**

**9** Niederlassungen +

**6** Regionalbüros

Hauptverwaltung in **Frankfurt**

Gründungsjahr **1993**



## Niederlande

### BPD Ontwikkeling B.V.

#### Region Nordwest

*Amsterdam*

H.H. (Harm) Janssen, Niederlassungsleiter

#### Region Nordost & Mitte

*Amersfoort & Zwolle*

F.A. (Frans) Holleman, Niederlassungsleiter

N.J.T. (Niels) Bossink, Niederlassungsleiter

#### Region Südwest

*Delft*

P.B.J.M. (Patrick) Joosen, Niederlassungsleiter

W.K. (Wim) de Haas, Niederlassungsleiter

#### Region Süd

*Eindhoven*

J.P.C.M. (Erik) Leijten, Niederlassungsleiter

### BPD RCF Fundmanagement B.V.

T.H. (Tak) Lam, Fonds-Direktor

S.S. (Stanley) Slatéus, Direktor für Finanzen und Risiko

## Deutschland

### BPD Immobilienentwicklung GmbH

#### Region Nord

*Hamburg*

M. (Marko) Pabst, Niederlassungsleiter

#### Region Ost

*Berlin*

C. (Carsten) Hartwig, Niederlassungsleiter

#### Region Sachsen-Thüringen

*Leipzig*

D. (Dirk) Seidel, Niederlassungsleiter

#### Region Nordrhein-Westfalen

*Düsseldorf & Köln*

J. (Joachim) Siepmann, Niederlassungsleiter

C. (Carl) Smeets, Niederlassungsleiter

#### Region Mitte

*Frankfurt*

I. (Ingo) Schilling, Niederlassungsleiter

#### Region Franken

*Nürnberg*

G. (Günter) Schenk, Niederlassungsleiter (bis 31.03.2020)

#### Regio Südwest

*Stuttgart*

A. (Antonius) Kirsch, Niederlassungsleiter

#### Regio Südost

*München*

S. (Samira) Akhlaghi, Niederlassungsleiterin



## Kennzahlen

|                                                        |        | 2019         | 2018  |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------|-------|
| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>                     |        |              |       |
| Ergebnis nach Steuern                                  | € Mio. | <b>116</b>   | 240   |
| Umsatz                                                 | € Mio. | <b>1.259</b> | 1.364 |
| Cost to Income Ratio (C/I) (Aufwand-Ertrag-Verhältnis) | %      | <b>44</b>    | 34    |

|                     |        |              |       |
|---------------------|--------|--------------|-------|
| <b>Bilanz</b>       |        |              |       |
| Eigenkapital        | € Mio. | <b>1.040</b> | 927   |
| Bilanzsumme         | € Mio. | <b>2.663</b> | 2.422 |
| Eigenkapitalrendite | %      | <b>12</b>    | 30    |
| Solvabilität        | %      | <b>39</b>    | 38    |

|                                                         |        |              |        |
|---------------------------------------------------------|--------|--------------|--------|
| <b>Produktion</b>                                       |        |              |        |
| Wohnungstransaktionen (einschließlich Projekte Dritter) | Anzahl | <b>6.471</b> | 10.142 |
| - Niederlande                                           |        | <b>4.485</b> | 5.470  |
| - Deutschland                                           |        | <b>1.986</b> | 2.117  |
| - Frankreich                                            |        | -            | 2.555  |

|                              |        |               |        |
|------------------------------|--------|---------------|--------|
| <b>Entwicklungsportfolio</b> |        |               |        |
| Wohnungen                    | Anzahl | <b>75.000</b> | 70.000 |

|                     |        |            |     |
|---------------------|--------|------------|-----|
| <b>Mitarbeiter</b>  |        |            |     |
| Vollzeitäquivalente | Anzahl | <b>655</b> | 593 |
| - Niederlande       |        | <b>376</b> | 332 |
| - Deutschland       |        | <b>279</b> | 261 |

## Finanzpolitik und Ergebnis

### Finanzpolitik

BPD strebt – auch aus der Perspektive, den bestmöglichen Kundenservice zu bieten – eine marktkonforme Rendite an, die dem Risikoprofil der Rabobank entspricht. Im mittelfristigen Plan – *medium term plan* (MTP) – von Rabobank und BPD wurden strategische Ziele festgelegt, welche die Grundlage für strategische, operative und finanzielle Vereinbarungen bilden. Diese Vereinbarungen sind auf Wertschöpfung ausgerichtet und gelten für das laufende Haushaltsjahr und die vier folgenden Jahre.

### Finanzielles Ergebnis

Das Ergebnis für 2019 beträgt **116 Millionen Euro positiv**, gegenüber einem Ergebnis von 240 Millionen Euro positiv in 2018. 2018 hat BPD das höchste Ergebnis in seiner Geschichte erzielt. Dies war zu einem wesentlichen Teil auf den Verkauf von BPD Marignan, unserer Tochtergesellschaft in Frankreich, zurückzuführen. Darüber hinaus fällt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 durch eine im Vergleich zum Vorjahr geringere Anzahl von Wohnungstransaktionen niedriger aus.

### Risiken und Unwägbarkeiten

Wie im Geschäftsbericht 2018 (im Abschnitt Blick auf die Zukunft) bereits dargelegt, führten 2019 unterschiedliche Faktoren zu einer gewissen Verzögerung bei der Vergabe und dem Verkauf neuer Projekte. Hierzu gehören Umweltfaktoren und veränderte Marktbedingungen.

In diesem Zusammenhang sind die gestiegenen Baukosten und die Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen durch die kommunalen Behörden sowie der Mangel an Kapazität bei den Behörden zu nennen. Auch der relativ kleine Umfang der Projekte sowie Probleme bei der Erweiterung des Umfangs führten (und führen nach wie vor) zu Bearbeitungsstaus bei den zuständigen Behörden. Innerstädtische Umwandlungen stellen aufgrund der Vielzahl der Stakeholder häufig komplexe Aufgaben dar, die längere Bearbeitungszeiten zur Folge haben. 2019 sind außerdem zusätzliche Verzögerungen beim Verkauf und bei der Vergabe neuer Wohnungsbauprojekte infolge der Problematik im Zusammenhang mit Stickstoff (PAS) und PFAS in den Niederlanden entstanden.

Die Entwicklung des Betriebsergebnisses entspricht weiterhin den im Geschäftsbericht 2018 geäußerten Erwartungen.

- In den Niederlanden wurden 2019 4.485 Wohnungstransaktionen realisiert (2018: 5.470).

Slachthuushof, Haarlem



- In Deutschland wurden 2019 1.986 Wohnungstransaktionen realisiert (2018: 2.117).
- In Frankreich wurden 2019 aufgrund des Verkaufs von BPD Marignan keine Wohnungstransaktionen realisiert (2018: 2.555).

### Cashflow und Finanzierungsbedarf

Der Cashflow aus operativer und Investitionstätigkeit ist 2019 im Vergleich zu 2018 zurückgegangen (von 456 Millionen Euro positiv auf 6 Millionen Euro positiv). Dies ist vorwiegend die Folge eines niedrigeren Betriebsergebnisses aus fortgeführter Geschäftstätigkeit im Jahr 2019 und des Verkaufs von BPD Marignan im Jahr 2018. Da der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Jahr 2019 jedoch einen größeren Anstieg im Vergleich zum Vorjahr aufweist (von 517 Millionen Euro negativ auf 79 Millionen Euro positiv, ist der gesamte Cashflow um 142 Millionen Euro höher als im Jahr 2018 (Anstieg von 61 Millionen Euro negativ auf 81 Millionen Euro positiv). Der Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit erklärt sich daraus, dass der Erlös aus dem Verkauf von BPD Marignan in 2018 zur Tilgung von Krediten verwendet wurde.

Für eventuell benötigte Finanzierungen kann BPD die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität nutzen. Diese Kreditfazilität beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf 1,6 Milliarden Euro. Von diesem Betrag waren zum 31. Dezember 2019 0,9 Milliarden Euro in Anspruch genommen. Die Solvabilität zum 31. Dezember 2019 ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 39% gestiegen (31. Dezember 2018: 38%). ■

### Gesellschafterversammlung

BPD Europe ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Rabobank. Die Konzernleitung der Rabobank hat die Aufsicht über BPD Europe an eine Gesellschafterversammlung (Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders – AVA) delegiert, der die Herren J.L. (Jan) van Nieuwenhuizen und J.J. (Jan) Bos angehören. Diese AVA wird von zwei externen Beratern mit spezifischer Immobilienexpertise beraten: Frau C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer und Herr H. (Hans) de Jonge. Die Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung und die externen Berater sind gegenüber 2018 unverändert.

Die Gesellschafterversammlung hat 2019 viermal regulär getagt und eine außerordentliche Versammlung abgehalten. Während der Versammlungen wurden – in Anwesenheit der Geschäftsführung von BPD – verschiedene Themen erörtert. Die Gesellschafterversammlung wird regelmäßig über die Entwicklungen auf dem Markt und den Fortgang der Strategie von BPD informiert. Ein wichtiges Gesprächsthema war die Lancierung des BPD Woningfonds, ein Fonds mit einem zukünftigen Portfolio von 15.000 neuen mittelpreisigen energieeffizienten Mietobjekten. Diese Initiative wurde auch in der Konzerngeschäftsführung der Rabobank besprochen. Der Fonds deckt den dringenden Bedarf vieler Markteinsteiger, Familien und Senioren auf dem Wohnungsmarkt: bezahlbarer Wohnraum. Gleichzeitig leistet er einen Beitrag zum niederländischen Wohnungsmarkt insgesamt. Die Gründung des BPD Woningfonds fand im November 2019 statt.

Die außerordentliche Gesellschafterversammlung befasste sich gezielt mit einer Erläuterung des Strategieprogramms von BPD – Groei/Wachstum 21 – und den damit verbundenen Initiativen zur Anpassung der Organisation. Bei den regulären Versammlungen ging es auch um die Marktbedingungen und den allgemeinen Geschäftsgang von BPD. Die Finanz- und Risikoberichterstattung für den betreffenden Zeitraum wurde ebenfalls erörtert; der CFRO von BPD erläuterte diese. Die Folgen der Problematik rund um PAS und PFAS für die Zahl der Transaktionen bei BPD wurden mehrmals diskutiert.

Auch der Geschäftsbericht 2018 und der Bericht des externen Rechnungsprüfers wurden eingehend behandelt.

Bei den Besprechungen der Quartalsberichterstattungen von Audit & Compliance waren die internen Rechnungsprüfer der Rabobank und der Compliance-Beauftragte von BPD in den Versammlungen anwesend. Dies geschah im Hinblick auf die Erörterung und Erläuterung des Jahresplans und der Quartalsberichterstattungen. Der Direktor Legal & Compliance erläuterte die Berichte über Rechtsstreitigkeiten im Berichtszeitraum.

Die variablen Vergütungen der Geschäftsführung und des oberen Managements wurden in der Hauptversammlung in Anwesenheit des HR-Direktors erörtert. Außerdem wurden die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland, der Geschäftsplan und die Entwicklungen der deutschen Organisation erläutert.

### Vastgoed Investeringscommissie (VIC) – Immobilien-Investitionsausschuss

Neben der delegierten Gesellschafterversammlung ist ein Immobilien-Investitionsausschuss (Vastgoed Investeringscommissie – VIC) tätig. Dieser genehmigt Projektvorschläge von BPD gemäß dem Genehmigungsrahmen. Dem Ausschuss gehören ebenfalls Herr J.L. van Nieuwenhuizen und Herrn J.J. Bos an, außerdem ein Vertreter aus dem Risikobereich der Rabobank, Herr A.P.M. van der Weijden. Projektvorschläge, die außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Investitionsausschusses liegen, werden auch der Konzerngeschäftsführung der Rabobank unterbreitet.

Der Immobilien-Investitionsausschuss wird von den beiden weiter oben genannten externen Beratern der Gesellschafterversammlung mit spezifischer Immobilienexpertise beraten. Der Ausschuss hat 2019 zehnmal getagt, um über Investitionsvorschläge, Revisionsvorschläge und andere laufende Projekte zu beraten.

Bei den Sitzungen des Immobilien-Investitionsausschusses erläutert die Geschäftsführung zusammen mit Vertretern der Regionen die Investitionsvorschläge. Die Geschäftsführung gibt auch einen Überblick über seine Beschlüsse und die wöchentlichen Berichte.

Der Genehmigungsrahmen wurde 2019 angepasst und auch im Immobilien-Investitionsausschuss erörtert. ■





# Marktentwicklungen 2019 und Ausblick 2020

## **Niederlande: angespannter Wohnungsmarkt im Jahr 2019; das Angebot an Neubauten hinkt hinterher**

2019 haben die Spannungen auf dem Wohnungsmarkt weiter zugenommen. Das zu geringe Angebot an neuen Wohnungen konnte die steigende Nachfrage nicht befriedigen. Die Verkaufspreise sowohl von Neubauwohnungen als auch von Bestandsimmobilien sind dadurch weiter gestiegen. Für eine große Gruppe von Menschen ist es inzwischen praktisch unmöglich geworden, ein bezahlbares Eigenheim zu finden: Menschen, die umziehen wollen, sitzen in ihrer Wohnung fest. Für Marktneulinge ist es fast unmöglich, in den Wohnungsmarkt einzusteigen. Diese bereits schwierigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2019 wurden durch die Auswirkungen der Stickstoff-(PAS-) und PFAS-Krise auf den Bausektor zusätzlich verkompliziert. Neubauvorhaben stießen damit auf ein zusätzliches Hindernis. Die Rechtsvorschriften führten zu Verzögerungen der Genehmigungsverfahren und an einigen Standorten sogar zu einem vorübergehenden Baustopp.

Im gesamten Jahr 2019 gab es insgesamt 218.595 Wohnungstransaktionen, ungefähr so viele wie im Jahr 2018<sup>1</sup>. Doch während der durchschnittliche Verkaufspreis einer Wohnimmobilie im Jahr 2018 ca. 288.000 Euro betrug, lag er 2019 bei durchschnittlich 308.000 Euro, was einem Anstieg von 7% entspricht. Und während ab 2015 in Amsterdam und den anderen drei Großstädten (mit den dazugehörigen Regionen) starke Preissteigerungen einsetzten, verzeichnen diese Städte 2019 nun einen weniger starken Anstieg von Eigentumswohnungen. In Flevoland und Drenthe sind die Verkaufspreise dagegen schneller gestiegen als in Nord-Holland und Süd-Holland<sup>2</sup>. Laut der NVB Bouw, der niederländischen Vereinigung für Bauträger und Bauunternehmer, gab es im gesamten Jahr 2019 höchstens 30.000 Verkaufstransaktionen im Neubausektor. Das ist weniger als die zuvor geäußerte Jahresprognose (32.000). Es sind auch 12% weniger als 2018 und sogar 18% weniger als zwei Jahre zuvor.

Nach Angaben des statistischen Zentralamts der Niederlande (CBS) wurden im Jahr 2019 71.000 Neubauwohnungen dem Wohnungsbestand (Miet- und

Eigentumswohnungen) hinzugefügt. Die Genehmigungen für diese Immobilien waren bereits Jahre zuvor erteilt worden.

Die 2019 erteilten Genehmigungen werden die Pipeline für den Bau in den kommenden Jahren füllen. Ein Blick auf diese Zahlen stimmt keineswegs heiter. Im gesamten Jahr 2019 wurden gut 57.000 Genehmigungen für Neubauwohnungen erteilt. Vor einigen Jahren waren es noch 70.000 Baugenehmigungen jährlich.

Das größte Problem auf dem Wohnungsmarkt ist der große Mangel an Wohnungen. Die Forschungsagentur ABF Research hat errechnet, dass sich der Mangel bis Ende 2019 bereits auf 300.000 Wohnungen belaufen wird. In den kommenden Jahren wird also viel gebaut werden müssen, um den großen aktuellen und zukünftigen Bedarf zu decken und den aufgelaufenen Mangel abzubauen.

## **Wohnungsnot: das Thema des Jahres 2020**

Alle Entwicklungen zusammen betrachtet, haben dazu geführt, dass in den Medien inzwischen von einer Wohnungskrise oder sogar von einer neuen Wohnungsnot gesprochen wird. Die Diskrepanz auf dem Wohnungsmarkt ist zu einem wachsenden gesellschaftlichen Problem geworden, das erhebliche wirtschaftliche und sozialgesellschaftliche Folgen hat.

Der Bau von viel mehr neuen Wohnungen bzw. Häusern ist die beste Lösung für dieses Problem. Darüber hinaus muss dafür gesorgt werden, dass der Wohnungsmarkt wieder für jeden in den Niederlanden zugänglich und bezahlbar wird. Der Ruf nach einer starken Führung durch die politischen Entscheidungsträger ist dabei größer denn je. NEPROM, der Verband niederländischer Projektentwickler, und NVB Bouw haben die Politik im Jahr 2019 aufgerufen, eine Strategie für eine faire und ehrliche Lösung des Wohnungsmangels zu entwickeln. Dies erfordert eine Vision bezüglich der Gebietsentwicklung auf nationaler Ebene. Eine solche Vision muss breit angelegt sein und Lösungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadt umfassen. Die Lösungen innerhalb der Stadt entstehen durch Umwandlung, Verdichtung und Umstrukturierung. Außerhalb der Stadt kann in der Zukunft gebaut werden, wenn eine große Anzahl neuer, großflächiger Wohnstandorte ausgewiesen wird.

## **Deutschland: Wohnungsnachfrage bleibt auf hohem Niveau, das Angebot ist rückläufig. Folge: weitere Preissteigerungen, Ruf nach staatlichem Eingreifen**

Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland steigt weiter an, zum einen aufgrund des wirtschaftlichen Wohlstands und der Zuwanderung, zum anderen durch Milliarden Euro Vermögen, die in Immobilien investiert werden. 2019 wurden Schätzungen von BPD zufolge ca. 265.000 Wohnungen fertiggestellt. Der jährliche Wohnungsbedarf in Deutschland liegt zwischen 350.000 und 400.000 Wohnungen.

Die Ursachen für die zu geringe Bauproduktion sind:

- Es gibt zu wenig Baustandorte. Dies liegt an den strengen Auflagen für die Entwicklung neuer Wohnstandorte an den Stadträndern und daran, dass vor allem in den Großstädten kaum noch innerstädtische Standorte zur Verfügung stehen werden, die sich für den Wohnungsbau eignen.
- Die Kapazitäten der kommunalen Planungs- und Baubehörden sind erschöpft. Verfahren für neue Flächennutzungs- und Bebauungspläne dauern zwischen fünf und zehn Jahren.
- Grundstücke mit Baugenehmigung sind häufig Spekulationsobjekte. Sie werden mehrmals weiterverkauft, ohne tatsächlich bebaut zu werden.
- Die verfügbare Kapazität der Bauunternehmer ist absolut unzureichend, um die Nachfrage zu befriedigen.

Dadurch steigen die Baukosten in unattraktive Höhen.

So wird damit gerechnet, dass 2020 voraussichtlich nicht mehr als 265.000 Wohnungen gebaut werden.

Nicht nur die großen Metropolen wie München, Berlin, Hamburg und Frankfurt haben mit einem enormen Mangel an neuen Wohnungsangeboten zu kämpfen, auch die Situation in großen und mittleren Städten wie Nürnberg, Koblenz, Osnabrück und Augsburg ist sehr ernst. Die Bundesregierung und viele Kommunen sprechen von einer Krisensituation, da untere und mittlere Einkommensgruppen in den Städten keine Wohnungen zum Kauf oder zur Miete mehr finden.

### **Miete**

Der Sektor des freien Mietmarkts ist in Deutschland wesentlich größer als in den Niederlanden: 50% des gesamten Wohnungsbestands sind frei vermietbare Wohnimmobilien, verglichen mit 14% in den Niederlanden<sup>3</sup>. Da der Sozialwohnungssektor in Deutschland klein ist (10% des gesamten Wohnungsbestandes), sind Menschen mit einem kleinen Geldbeutel auch auf den privaten Sektor angewiesen.

Für die Regionen mit einem am stärksten angespannten Wohnungsmarkt – München, Frankfurt, Hamburg und Berlin

– versucht die Regierung mit drastischen Maßnahmen einzugreifen, unter anderem mit einer Deckelung der Mieten für mindestens fünf Jahre im freien Wohnungsmarkt.

In Berlin droht die politisch links ausgerichtete Landesregierung sogar mit der Enteignung von Anlageobjekten. Es besteht die Gefahr, dass als Folge dieser politischen Maßnahmen noch weniger Wohnungen gebaut werden.

### **Preisentwicklungen**

Die absoluten Verkaufspreise weisen große regionale Unterschiede auf. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung reicht von 5.200 Euro je Quadratmeter in Nürnberg bis 11.000 Euro je Quadratmeter in München. Dazwischen liegen Berlin (6.400 Euro / m<sup>2</sup>), Hamburg (6.500 Euro / m<sup>2</sup>) und Frankfurt (7.900 Euro / m<sup>2</sup>). Für ein Reihenhaus im Raum München muss der Verbraucher ungefähr 1.200.000 Euro bezahlen, während eine vergleichbare Immobilie in den Regionen Berlin, Hamburg und Frankfurt zwischen 640.000 Euro und 830.000 Euro kostet<sup>4</sup>.

Der Anstieg der Mieten scheint seine Obergrenze erreicht zu haben. Die Grenzen der Bezahlbarkeit sind deutlich erkennbar. Anleger kaufen Projekte für 2,7% bis 3,2% Anfangsrendite.

### **Ein Blick auf den Wohnungsmarkt des Jahres 2020**

Für das Jahr 2020 erwarten wir einen leichten Anstieg der Verkaufspreise, vor allem in mittelgroßen Städten (100.000 bis 500.000 Einwohner), und eine Stabilisierung des Mietpreisniveaus. Die Diskussion über die Bezahlbarkeit von Wohnraum wird in Anbetracht neuer staatlicher Maßnahmen, die auf preisdrückende Effekte und Subventionen ausgerichtet sind, weiter zunehmen. Ein Punkt, der Anlass zu großer Sorge gibt, sind die steigenden Baukosten, einerseits aufgrund mangelnder Kapazitäten, andererseits aufgrund neuer Vorschriften. Die Verknappung des Wohnraums in den Städten wird zu mehr Suburbanisierung führen. Eine Raumordnungspolitik für diese Entwicklung fehlt in vielen Regionen.

### **Coronavirus-Ausbruch**

Erläuterungen im Zusammenhang mit dem Ausbruch des Coronavirus finden Sie in den Abschnitten Vorwort und Zukunft. In den oben geschilderten Erwartungen für 2020 sind die möglichen, zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannten Auswirkungen des Coronavirus-Ausbruchs nicht berücksichtigt. ■

1 Quelle: Katasteramt

2 Quelle: Statistisches Zentralamt der Niederlande (CBS)

3 Quelle: DuNeFra-Studie BPD, 2016

4 Quelle: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Ausschuss, 4. Quartal 2019

# Interne Entwicklungen

## Organisation

2019 wurden die bis dahin für die vier Regionen dezentralisierten Abteilungen für Finanzkontrolle zentralisiert. Auf diese Weise erreichen wir eine größere Einheitlichkeit der Prozesse und verbessern die Effizienz. In diesem Zusammenhang wurde ein Shared Service Center eingerichtet, um alle administrativen und finanziellen Kontrollaufgaben zu zentralisieren.

Im Frühjahr 2019 wurde ein MT Niederlande gebildet. Es besteht aus der Geschäftsführung, Niederlassungsleitung und Abteilungsleitung. Sie treffen sich einmal im Monat. Auf diese Weise wird die Zusammenarbeit zwischen der zentralen und der dezentralen bzw. regionalen Ebene innerhalb von BPD gefördert. Außerdem ist ein direkter Informationstransfer möglich, was eine schnellere und bessere Umsetzung von Unternehmenspolitik und -entscheidungen zur Folge hat.

## Betriebsvereinbarung

Ende 2019 wurden die Verhandlungen für einen neuen Betriebsvereinbarung aufgenommen. Anfang 2020 konnten die Verhandlungen abgeschlossen werden. Das Ergebnis ist eine 3-jährige Betriebsvereinbarung für 2020 bis 2022.

Es wurden unter anderem drei Prozent tarifliche Lohnerhöhung pro Jahr vereinbart. Die variable Vergütung *neuer* Mitarbeiter bis einschließlich Gehaltsstufe 11 wurde halbiert, um die Vergütung stärker daran anzugleichen, was in anderen Unternehmen auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt üblich ist. Derselben Zielgruppe werden zusätzliche Ausbildungsbudgets zugewiesen. Ab Januar 2020 ist auch zusätzlicher Elternzeit möglich; in der Zeit wird Elterngeld in Höhe von 80% des Gehalts gewährt.

## Neue Strategie

Groei21 (Wachstum21) legt die Linien für die Strategie BPD bis 2021 fest. Im Rahmen von Groei21 konzentrieren wir uns auf Wachstum: sowohl quantitativ als auch qualitativ und auf die Weiterentwicklung der Organisation. Wachstum21 sieht drei Schwerpunkte vor.

- Der erste Schwerpunkt besteht darin, *Wohnen zugänglich und bezahlbar zu halten*. Der Bewohner steht im Mittelpunkt: Jeder soll sich ein Eigenheim leisten können.

- Der zweite Schwerpunkt ist das Handeln von BPD als *Regisseur für Gebietsentwicklung*. Diese Verantwortung übernehmen wir aus Überzeugung. Auf diese Weise können wir bei Gebietsumwandlungen, Umstrukturierungen und Neubauvorhaben immer die besten Ergebnisse erzielen.
- Der dritte Schwerpunkt betrifft BPD als eine *lernende Organisation*: Nur eine Organisation, die sich ständig weiterentwickelt und in der die Mitarbeiter kontinuierlich Wissen austauschen, kann in einer sich schnell verändernden Welt die besten und wettbewerbsfähigsten Lösungen finden.

## BPD Woningfonds

Im Herbst 2019 wurde der BPD Woningfonds in den Niederlanden gegründet. Die Gründung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem gravierenden Mangel an Mietwohnungen für Haushalte mit einem Einkommen zwischen dem Ein- bis Zweifachen des Durchschnittseinkommens. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiter zu, was unter anderem auf das Bevölkerungswachstum und die steigende Zahl von Ein-Personen-Haushalten zurückzuführen ist.

Angesichts dieser Entwicklungen haben BPD und Rabobank die Initiative ergriffen, ein Portfolio von mittelpreisigen Mietwohnungen aufzubauen. Die Rabobank wird der erste Investor des BPD Woningfonds, der den BPD BPD RCF Fundmanagement B.V., eine Konzerngesellschaft von BPD Europe B.V., managt.

Ziel ist es, in zehn Jahren zu einem Wohnungsfonds mit 15.000 mittelpreisigen, nachhaltigen Mietwohnungen heranzuwachsen. Zu diesem Zweck wurde eine Fondsmanagement-Organisation eingerichtet, die den Aufbau des Portfolios verwaltet. BPD ist sehr erfreut über diese neue Geschäftstätigkeit und hofft, gemeinsam mit ihrem Anteilseigner Rabobank hiermit einen gesellschaftlichen Beitrag zur Lösung des Mangels an Mietwohnungen im mittleren Preissegment zu leisten.

## Nachhaltigkeit

BPD will Vorreiter in der nachhaltigen Gebietsentwicklung sein. Wir setzen uns auf sozial verantwortungsvolle Weise für eine wertvolle Zukunft ein und tragen so zu einer nach-





haltigen Gesellschaft bei. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist auf vier dringende Aufgaben ausgerichtet: Energiewende, Klimaanpassung, Kreislaufwirtschaft und gesundes Leben. Wir gehen an all diese Aufgaben ganzheitlich und stets auf drei Ebenen heran: Wohnen, Nachbarschaft und Region.

Wir legen die Messlatte hoch an: Unser Ziel ist es, dass all unsere Projekte über dem gesetzlichen Standard liegen und dass wir in unseren Projekten mit unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen fortschrittlich sind und Entwicklung antreiben. 2019 haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiter verschärft und an Projekten gearbeitet, die auch in diesem Bereich hervorstechen.

Die Grundlage für mehr Nachhaltigkeit liegt unseres Erachtens in der Förderung dieser Entwicklung bei den Bewohnern und in deren Beteiligung. Um unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen umsetzen zu können, ist es wichtig zu wissen, was der Bewohner darüber denkt. Deshalb haben wir 2019 eine groß angelegte Umfrage unter 1.200 Kunden zu ihren Motiven im Bereich des nachhaltigen Wohnens und Lebens durchgeführt.

Die Untersuchung hat deutlich gezeigt, dass der Konsument durchaus willens ist, in nachhaltige Lösungen zu investieren, es jedoch Verwirrung und Unsicherheit hinsichtlich der Möglichkeiten, des Nutzens und der Amortisationszeit gibt. Hier ist eine bessere Begleitung während der gesamten „Kundenreise“ erforderlich. Wir wollen die Überlegungen der Verbraucher einbeziehen und in den kommenden Jahren noch bessere Lösungen bieten – für das Eigenheim, das Gebiet und die Stadt.

Um die Umsetzung der Nachhaltigkeitsbestrebungen zu überwachen, haben wir unsere landesweit geltenden

Nachhaltigkeits-KPIs in den Niederlanden in der Business Balanced Scorecard erfasst:

- Energieleistung → EPC = durchschnittlich 0,26
- Umweltbelastung der in einer Wohnung verwendeten Materialien = MPG < 0,8
- Bei 80% unserer Projekte ist die Wasserspeicherung von der Entwässerung in die Kanalisation getrennt.

Die KPIs wurden mittels der Business Balanced Scorecard für die vier Regionen in den Niederlanden festgelegt: Sie sind maßgeblich für die Politik, welche die Region in den nächsten zwei Jahren verfolgen wird. Es ist ein Mittel, um für jeden sichtbar zu machen, welche Nachhaltigkeitsziele wir auf nationaler und auf regionaler Ebene anstreben.

2020 wollen wir weiter an der Messbarkeit unserer Nachhaltigkeitsziele arbeiten. So werden wir die Nachhaltigkeitsziele im Rahmen unserer Projekte messen und unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen innerhalb unserer Entscheidungsprozesse strukturell verankern.

Darüber hinaus haben wir die Zusammenarbeit organisiert, die für eine nachhaltige Gebietsentwicklung erforderlich ist. Dabei geht es nicht nur um die Zusammenarbeit in dem betreffenden Gebiet. Es geht auch um die Zusammenarbeit in der Kette, damit wir nachhaltige Lösungen in Wohnungen und Wohnvierteln technologisch und finanziell realisieren können. Zu diesem Zweck haben wir sozialgesellschaftliche, technologische und finanziell praktikable neue Formen der Zusammenarbeit begründet, um innovative Produkte und Dienstleistungen zu unterstützen.

Beispiele hierfür sind die Anwendung von Materialpässen in unseren Projekten und der Ausbau von Wärmenetzen im Land.



## Nachhaltigkeitsprojekte, Beispiele



### Bauen in der Kreislaufwirtschaft

#### KOMST Zeeburgereiland, Amsterdam.

Ein einzigartiges Projekt aufgrund des projektbasierten Ansatzes, bei dem alte Baumaterialien in die Konstruktion einbezogen wurden. Es wurden sechs Architekten ausgewählt, die über Erfahrung mit der Verwendung alter Materialien verfügen, um die 19 Stadtwohnungen zu planen. Auch die Käufer wurden herausgefordert und angeregt, alte Baumaterialien bei der Innengestaltung ihrer Wohnungen wiederzuverwenden. Für jeden Wohnungstyp wird ein Materialpass der Wohnung in einer zugänglichen Weise visualisiert. Die Bewohner erfahren in ihrem Materialpass auch, wie sich die Anwendung von Kreislaufwirtschaft im Bau tatsächlich auswirkt. Die Umweltbelastung durch konventionelle Baumaterialien wurde mit den Umweltauswirkungen der in diesem Haus wiederverwendeten Materialien verglichen.



### Klimaanpassung

#### Steenbrugge, Deventer.

Im Rahmen der Klimaanpassung wird der öffentliche Raum so gestaltet, dass er die Auswirkungen des Klimawandels (Hitze, Überschwemmungen) auffangen kann. Darüber hinaus arbeiten wir aktiv mit den Kommunen und lokalen Unternehmer zusammen, um mehr private Grünflächen in den neuen Wohnvierteln zu schaffen. Die Bewohner wurden über die Vorteile eines grünen Gartens aufgeklärt. Es wurden auch Beispiele für eine klimangepasste Gartengestaltung gezeigt.



### Gesundheit

#### Stadhouderspark, Vught.

Im grünen Umfeld des Stadtteils Stadhouderspark in Vught hat die städtebauliche Neugestaltung des ehemaligen Kasernengeländes den Erhalt der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen und Bäume gesichert. Auf diese Weise erreichen wir, dass verschiedene Vogel- und Fledermausarten hier bleiben können. Diese Methode der naturinklusive Entwicklung trägt zu einer größeren biologischen Vielfalt in der Region bei.







## Energie

### Binck Kade, Den Haag.

BPD ist einer der ersten Gebietsentwickler in den Niederlanden, der SmartWindows in Wohnungen einsetzt. Die Wohnungen im ehemaligen Industriegebiet de Binckhorst

werden mit Fenstern mit Leistungsmodulen (Solarzellen), Sensoren und integriertem Sonnenschutz ausgestattet. Dadurch lassen sich 15% mehr Energie einsparen.



### Elektronisches Meldeportal für interne Missstände

Interne Missstände bei BPD konnten über verschiedene Kommunikationskanäle gemeldet werden, so zum Beispiel über die externe Vertrauensperson (ein ehemaliger Rabobank-Mitarbeiter).

Die Rabobank verfügt schon seit längerem über ein elektronisches Meldeportal, wodurch die externen Vertrauenspersonen überflüssig geworden sind. Seit dem dritten Quartal 2019 hat BPD auch ein eigenes Portal. Dort können die Mitarbeiter – bei Bedarf anonym – Meldungen einstellen. Der Vertrauensausschuss von BPD Europe prüft die Meldungen.

### Dilemma-Sitzungen, Besprechungen über Datenschutz und Informationssicherheit

Die Abteilung Compliance & Privacy (Compliance & Datenschutz) von BPD organisiert zweimal jährlich für jede Niederlassung ein Treffen aller Mitarbeiter. Bei einem ersten Treffen werden anhand von vorgetragenen Dilemmata die wichtigsten Integritätsrisiken von BPD besprochen.

Alle Mitarbeiter werden über ein elektronisches Hilfsmittel, mit dem sie ihre Stimme abgeben können, in diese Sitzungen einbezogen. An einem zweiten Treffen nimmt auch ein Experte für Informationssicherheit aus der Abteilung IT-IM teil. Dieses Treffen ist auf die Wiederholung der grundlegenden Fertigkeiten für den verantwortungsbewussten Umgang mit personenbezogenen Daten ausgerichtet und befasst sich ansonsten mit den Entwicklungen in der Informationstechnologie, mit der Sicherheit der Informationssysteme und mit der Rolle, welche die Mitarbeiter hierbei spielen.

### Audit

Der unabhängige (von der Rabobank eingesetzte) interne Prüfer führte 2019 mehrere Umfragen durch. In dem Zusammenhang wird jährlich ein Auditplan erstellt. Die Berichterstattungen wurden mit dem Management von BPD besprochen und auch in der Hauptversammlung näher erläutert. Soweit die Untersuchungen Anlass zu Verbesserungen gaben, wurden diese in Angriff genommen. ■



# Risikokontrolle

## Risikomanagement

Es ist in allen Teilen der BPD Organisation anerkannt, dass Risikomanagement ein gutes Mittel ist, um kontrollierte Geschäftsabläufe zu gewährleisten. BPD hat sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland eine Organisationsstruktur, in welcher der CEO für die allgemeine Geschäftsleitung, der CFRO für die Finanz- und Prozesskontrolle und der Direktor Legal & Compliance für das operationelle Risiko verantwortlich ist.

In den Ländern und Regionen arbeitet BPD auf der Basis von delegierten Befugnissen. Investitionen in Projekte sind mit fünf verschiedenen Phasen des Entwicklungsprozesses verbunden: Erwerb, Machbarkeit, Vorbereitung, Realisierung und Nachkalkulation. Mit jedem Phasenübergang ist ein Phasendokument verbunden und die Beschlussfassung basiert auf einer mehrschichtigen Genehmigungsstruktur. Für größere Investitionsentscheidungen wurde der Immobilien-Investitionsausschuss – Vastgoed Investeringscommissie (VIC) – eingerichtet.

BPD strebt – auch aus der Perspektive, den bestmöglichen Kundenservice zu bieten – eine marktkonforme Rendite an, die dem Risikoprofil der Rabobank entspricht.

## Business Control Framework

In den Prozessen von BPD werden Risiken identifiziert und mit Kontrollmaßnahmen verknüpft. Wir prüfen diese Maßnahmen regelmäßig auf ihre Effektivität und Funktionsweise. Die Methode ist im sogenannten Business Control Framework (BCF) festgelegt. BPD hat diesen Kontrollrahmen aus dem Wunsch heraus eingeführt, selbst die Kontrolle zu behalten.

Vierteljährlich wird über die Wirksamkeit der Kontrollmaßnahmen Bericht erstattet. Falls erforderlich, werden diese Maßnahmen den Veränderungen im Geschäftsbetrieb angepasst. Anpassungen des BCF werden einerseits im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung vorgenommen, andererseits können sie mit Wachstum oder Verkleinerung der Organisation und mit der Zentralisierung oder Dezentralisierung der Verantwortlichkeiten für das Risikomanagement innerhalb von BPD zu tun haben.

## Risikobereitschaft

Das in der Rabobank-Gruppe verwendete *Risk Appetite Statement* (RAS) definiert den Grad des Risikos, den BPD bereit ist einzugehen, um die eigenen Ziele zu erreichen. Diese Risikobereitschaft basiert auf einer Risikostrategie, die der Unternehmensstrategie entspricht.

## Campinaterrein, Eindhoven



Sie wurde durch die Formulierung von Indikatoren für jede Risikokategorie ausgearbeitet. Für jeden Indikator wurde eine Risikobereitschaft – *risk appetite* – definiert, die das maximal zu akzeptierende Risikoniveau definiert, sowie eine Frühwarnstufe – *early warning level* –, die als Alarmstufe dient, bei der das Management Maßnahmen ergreifen kann, um zu verhindern, dass die Risikobereitschaft überschritten wird.

**BPD strebt – auch aus der Perspektive, den bestmöglichen Kundenservice zu bieten – eine marktkonforme Rendite an, die dem Risikoprofil der Rabobank entspricht.**

Die Risikobereitschaft muss zu der Risikoneigung der Rabobank passen. Innerhalb des RAS handelt BPD gesellschaftlich verantwortungsvoll im Interesse aller Stakeholder.

#### Risikokategorien

Wir unterscheiden die folgenden Risikokategorien:

- **Integriertes Risiko:** Hier handelt es sich um allgemeine Risiken im Zusammenhang mit der Umsetzung der Unternehmensstrategie.
- **Kreditrisiko:** Das Risiko, dass ein Vertragspartner seine Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen kann.
- **Bilanzrisiko:** Hierunter fallen das Zins-, das Währungs- und das Liquiditätsrisiko.
- **Marktrisiko:** Das Risiko von Veränderungen des Projekts bzw. des Projektwerts auf dem Immobilienmarkt.
- **Risiko des strategischen Grundbesitzes:** Dies gilt insbesondere für Positionen, die voraussichtlich vorläufig nicht für Wohnzwecke bestimmt sind.
- **Risiko von bewirtschafteten Immobilien in der Bilanz:** Das Risiko, das dadurch entsteht, dass solche Immobilien aufgrund des mit der Bewirtschaftung verbundenen Kapitalbedarfs zu teuer sind, um sie in einer Bankbilanz zu halten.
- **Nicht-finanzielle Risiken:** Eine Kategorie mit einem breiten Definitionsbereich; hierunter fallen beispielsweise operationelle Risiken, Informationssicherheitsrisiken, IT-Risiken, Geschäftskontinuitäts- und Compliance-Risiken sowie rechtliche Risiken.

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass die Veränderung von Marktvariablen aufgrund von Veränderungen des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds zu Gewinnen

oder Verlusten aus gehaltenen Positionen führt.

Wertverluste am Immobilienmarkt wirken sich unmittelbar auf den direkten Immobilienbesitz von BPD aus. Unter direktem Immobilienbesitz sind zu verstehen: das Grundstücksportfolio, unverkaufte im Bau befindliche Immobilien, unverkaufte, aber bereits übergebene Immobilien sowie bewirtschaftete Immobilien.

Per 31. Dezember 2019 belief sich der Umfang des direkten Immobilienbesitzes auf 1.755 Millionen Euro. (2018: 1.642 Millionen Euro).

Die Auswirkungen auf die Finanzdaten von BPD können im Falle einer negativen Entwicklung des Marktrisikos und/oder eines Wertverlusts der Immobilien hoch sein.

Vierteljährlich erhalten die Geschäftsführung von BPD und der Immobilien-Investitionsausschuss (VIC) einen Bericht, aus dem hervorgeht, ob innerhalb der Grenzen der RAS-Indikatoren gearbeitet wurde. Bei Überschreitung dieser Grenzen muss die Geschäftsführung von BPD entsprechende Maßnahmen zur Risikominderung ergreifen. Das RAS wird jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst. Im Jahr 2019 wurden keine RAS-Grenzwerte überschritten.

Wie in den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag erläutert, haben sich der Ausbruch von Covid-19 und die von verschiedenen Regierungen ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus noch nicht negativ auf unser Unternehmen ausgewirkt.

Es ist nicht bekannt, welche längerfristigen Folgen Covid-19 gegebenenfalls für unsere Geschäftstätigkeit haben wird. Das Ausmaß und die Dauer dieser Pandemie sind nach wie vor ungewiss. Es wird jedoch damit gerechnet, dass sie sich nur begrenzt auf unsere Geschäftstätigkeit auswirken wird. Die Hauptrisiken, die sich aus der derzeitigen ungewissen Situation in Bezug auf Covid-19 ergeben, sind:

- Die Fortsetzung der Kreditfazilität bei der Rabobank. Aufgrund von Gesprächen mit dem Kreditgeber und auch mit dem Anteilseigner Rabobank gibt es keinen Grund zur Annahme, dass die Kreditfazilität eingeschränkt wird. Für diese Kreditfazilität wurden keine besonderen Bedingungen vereinbart.
- Ein Rückgang der Zahl der Verkäufe von Grundstücken und/oder Wohnungen, der zu einem Rückgang des Umsatzes, der Rentabilität und der Liquiditätslage führen würde.
- Eine Wertminderung der Lagerbestände aufgrund der Verschiebung von Wohnungsbauprojekten.
- Der Mangel an richtigen Materialien und Personal in der Zulieferkette für den Bau der Wohnungen. ■

## Ausblick

Das Jahr 2019 weist ein gutes Ergebnis auf: 124 Millionen Euro operativer Nettogewinn, bei 6.471 Transaktionen. Der Hauptgrund für die rückläufigen Verkäufe und das niedrigere Ergebnis im Vergleich zu 2018 ist die Diskussion über Stickstoff (PAS) und PFAS in den Niederlanden. Sie hat zu erheblichen Verzögerungen bei der Vermarktung neuer Projekte und beim Baubeginn geführt. Diese Problematik wird sich möglicherweise 2020 ähnlich auf die Durchlaufzeit neuer Projekte auswirken. Wir streben jedoch in Zusammenarbeit mit allen Partnern an, diesen Effekt so gering wie möglich zu halten, unter anderem durch eine möglichst effektive Nutzung der Möglichkeiten im Rahmen neuer politischer Entwicklungen.

## Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit stehen an erster Stelle

In den kommenden Jahren wird BPD sich weiterhin auf die Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnraum ausrichten. Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt. Dieser Trend ist nicht nur in den Niederlanden und Deutschland zu beobachten, sondern weltweit. Es entsteht eine Situation, in der die Nachfrage das Angebot übersteigt, was erhebliche Folgen für die Bezahlbarkeit hat. Die Wohnimmobilienpreise in beliebten Städten steigen weiter.

Die Herausforderung der Urbanisierung ist deshalb mit der Notwendigkeit einer Verdichtung verbunden. In die Höhe zu bauen, ist eines der Szenarien zur Deckung des Bedarfs nach innerstädtischem Wohnen. Wenn man in die Höhe baut, können mehr bezahlbare Wohnungen an den begehrtesten Standorten gebaut werden. Hierbei müssen allerdings die Wohnpräferenzen der Niederländer und der Deutschen berücksichtigt werden. Untersuchungen von BPD und Rabobank zeigen, dass „sich zuhause fühlen“ der wichtigste Wert für die Menschen ist.

Es fällt auf, dass dieses Gefühl nicht so sehr mit dem Zuhause selbst als vielmehr mit dem Lebensumfeld zusammenhängt: Wohnatmosphäre, Wohnumfeld und Wohnerlebnis.

## Bauen am Stadtrand

BPD vertritt die Ansicht, dass nicht nur in der Stadt gebaut werden muss, sondern auch am Stadtrand. Hier müssen

Standorte zur Verfügung gestellt werden, die kluge Entscheidungen erfordern. Diese betreffen zum Beispiel die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine sonnengünstige Lage und intelligente Parklösungen. Da die Kosten für Mobilität, Wasser, Energie und Abfall in unseren Gebietsentwicklungen niedrig bleiben, sinken die Gesamtausgaben und wir können unsere Immobilien bezahlbar halten.

## BPD Woningfonds bietet Perspektive

Wie bereits in diesem Geschäftsbericht erläutert, wird der BPD Woningfonds in den kommenden Jahren ein Portfolio von Mietwohnungen mittlerer Preisklasse aufbauen. Im Laufe der Jahre wird er zu einem Fonds mit 15.000 nachhaltigen Mietwohnungen heranwachsen. Wir gehen davon aus, auf diese Weise einen nachhaltigen Beitrag zur Bewältigung dieser spezifischen Knappheit auf dem Wohnungsmarkt leisten zu können.

## Ganzheitlicher Ansatz bleibt entscheidend

Die Gebietsentwicklung ist per definitionem eine langfristige Aufgabe. BPD entwickelt Gebiete und Wohnviertel, in denen die Menschen angenehm leben, arbeiten und sich entspannen können. Es sind vitale Viertel, die gut mit dem Fahrrad, dem Auto und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind, die sich an verschiedene Zielgruppen richten und mit bezahlbaren und energieeffizienten Wohnungen ausgestattet sind. Wir können dieses Ziel nur mit einem integrierten Ansatz für die Bereiche Wohnen, Energiewende, Klimaanpassung und Mobilität erreichen. BPD konzentriert sich dabei hauptsächlich auf Konzept- und Gebietsentwicklung. Darin liegt unsere Stärke.

## Investitionen und Finanzierung

Zukünftige Investitionen und Finanzierungen werden sich voraussichtlich entsprechend der Größe und dem Engagement der Organisation entwickeln. Die personellen Entwicklungen werden sich ebenfalls daran orientieren.

## Interne Organisation

Die Aufmerksamkeit von BPD wird sich auf die Effizienz der Organisation, die Optimierung der qualitativen und quantitativen Entwicklung des Personalbestands sowie auf die Intensivierung des Wissensaustauschs unter beziehungsweise der Anwendung von Wissen zwischen den





**Hollandpark West, Diemen**

Mitarbeitern richten. Alles mit dem Ziel, eine maximal handlungsfähige Organisation zu schaffen.

### **Coronavirus-Ausbruch**

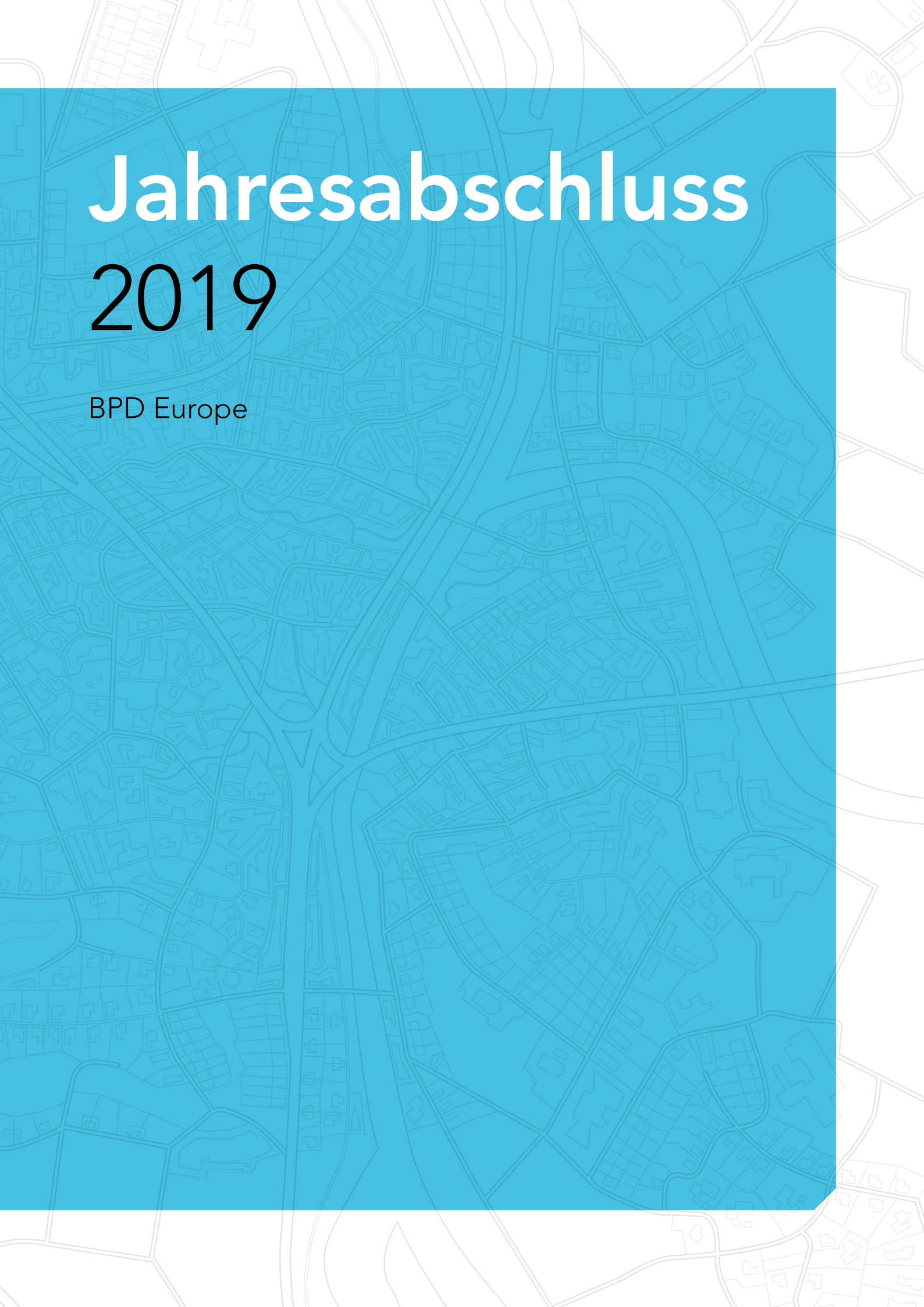
Die niederländische und die deutsche Wirtschaft werden durch den Ausbruch des Coronavirus voraussichtlich hart getroffen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses ist es noch zu früh, um die Auswirkungen auf die Ergebnisse von BPD für das gesamte Jahr 2020 abzuschätzen. Derzeit sind noch keine Auswirkungen von Covid-19 auf BPD sichtbar. Bis heute wurde der Vertrieb von Projekten nicht oder kaum verzögert oder verschoben. Es wurden keine laufenden Projekte wegen mangelnder Zulieferung mit Baumaterialien oder wegen Mangels an geeignetem Personal gestoppt.

Wenn die Maßnahmen zur Eindämmung von Covid-19 über einen längeren Zeitraum aufrechterhalten werden, könnte sich dies auf den Verkauf von Wohnungen und damit auf den Umsatz und die Rentabilität von BPD auswirken. Darüber hinaus kann es sich auf die Bewertung der Bestände auswirken, da Grundstücke erst verzögert erschlossen werden. Das Debitorenrisiko ist begrenzt, weil die Zahlung des Kaufpreises über den Notar abgesichert ist. Wir erwarten aufgrund der Verzögerung beim Verkauf von Wohnimmobilien eine Auswirkung auf unseren operativen Cashflow. Wir schätzen zum gegenwärtigen Zeitpunkt, dass trotz dieser Auswirkungen keine Liquiditätsengpässe entstehen werden. ■

# Inhalt des Jahresabschlusses 2019

|                                                                            |    |                                                                         |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Konzernjahresabschluss</b>                                              | 26 | 20 Erlöse aus Kundenverträgen                                           | 64 |
| <b>Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>                                 | 26 | 21 Forderungen aus Grundstücksverkäufen                                 | 64 |
| <b>Konzernübersicht der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse</b> | 27 | 22 Kurzfristige Forderungen                                             | 64 |
| <b>Konzernbilanz</b>                                                       | 28 | 23 Laufende Steuerforderungen                                           | 65 |
| <b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>                            | 30 | 24 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten                                    | 65 |
| <b>Konzernkapitalflussrechnung</b>                                         | 32 | 25 Liquide Mittel                                                       | 66 |
| <b>Erläuterungen zum Konzernjahresabschluss</b>                            | 34 | 26 Eigenkapital                                                         | 66 |
| 1 Allgemeine Informationen                                                 | 34 | 27 Darlehen (langfristig)                                               | 66 |
| 2 Übersicht der wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze                    | 34 | 28 Leasingverbindlichkeiten                                             | 67 |
| <b>Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>               | 50 | 29 Rückstellungen                                                       | 68 |
| 3 Nettoumsatz                                                              | 50 | 30 Kredite (kurzfristig)                                                | 69 |
| 4 Außerordentliche Wertminderung von Grundstocksvorräten                   | 51 | 31 Vertragliche Verpflichtungen                                         | 69 |
| 5 Außerordentliche Wertminderung von Erlösen aus Kundenverträgen           | 51 | 32 Laufende Steuerverbindlichkeiten                                     | 70 |
| 6 Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten         | 51 | 33 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten                              | 70 |
| 7 Personalaufwendungen                                                     | 52 | <b>Sonstige Informationen</b>                                           | 71 |
| 8 Sonstige betriebliche Aufwendungen                                       | 52 | 34 Außerbilanzielle Verpflichtungen                                     | 71 |
| 9 Finanzielle Erträge und Aufwendungen                                     | 53 | 35 Beizulegender Zeitwert                                               | 72 |
| 10 Steuern                                                                 | 53 | 36 Honorare gemäß § 2:382a des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande | 74 |
| 11 Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit                                   | 54 | 37 Vergütung der Geschäftsführung                                       | 74 |
| 12 Sachanlagen                                                             | 56 | 38 Risikomanagement                                                     | 74 |
| 13 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten                                      | 56 | 39 Nahestehende Unternehmen und Personen                                | 79 |
| <b>Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>                                     | 56 | 40 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag                                   | 79 |
| 14 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                              | 57 | 41 Ergebnisverwendung 2019                                              | 80 |
| 15 Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen                         | 59 | <b>Einzeljahresabschluss</b>                                            | 81 |
| 16 Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert                   | 59 | <b>Einzel-Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>                               | 82 |
| 17 Langfristige Forderungen                                                | 60 | <b>Einzelbilanz (vor Ergebnisverwendung)</b>                            | 83 |
| 18 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten                        | 60 | <b>Erläuterungen zur Einzelbilanz</b>                                   | 84 |
| 19 Vorräte an Grundstücken                                                 | 62 | <b>Wichtigste Beteiligungen an Konzerngesellschaften</b>                | 88 |
|                                                                            |    | <b>Sonstige Angaben</b>                                                 | 90 |
|                                                                            |    | <b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>            | 90 |
|                                                                            |    | <b>Satzungsbestimmungen über die Gewinn- und Verlustverwendung</b>      | 94 |



The background of the entire page is a light gray map of a city, showing streets, buildings, and green spaces. A large, solid blue rectangle is overlaid on the left and center of the page, containing the title text.

# Jahresabschluss 2019

BPD Europe



# Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

| (x € 1 Mio.)                                                      | Erläuterung | 2019         | 2018         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Nettoumsatz</b>                                                | 3           | <b>1.259</b> | <b>1.364</b> |
| Außerordentliche Wertminderung / von Grundstücksvorräten          | 4           | (13)         | (88)         |
| Außerordentliche Wertminderung / aus Kundenverträgen              | 5           | -            | 6            |
| Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten  | 6           | <b>988</b>   | 1.116        |
| Personalaufwendungen                                              | 7           | <b>81</b>    | 77           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                | 8           | <b>32</b>    | 31           |
| Abschreibungen                                                    | 12, 13, 14  | <b>11</b>    | 5            |
| <b>Betriebliche Aufwendungen</b>                                  |             | <b>1.099</b> | <b>1.147</b> |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                           |             | <b>160</b>   | <b>217</b>   |
| Finanzielle Erträge                                               | 9           | <b>9</b>     | 12           |
| Finanzielle Aufwendungen                                          | 9           | (23)         | (26)         |
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen     | 15, 29      | <b>21</b>    | 30           |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                       |             | <b>167</b>   | <b>233</b>   |
| Steuern                                                           | 10          | (42)         | (56)         |
| <b>Ergebnis nach Steuern aus fortgeführter Geschäftstätigkeit</b> |             | <b>125</b>   | <b>177</b>   |
| Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit  | 11          | (8)          | 64           |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                      |             | <b>117</b>   | <b>241</b>   |
| <b>Den Minderheitsanteilen zurechenbares Ergebnis</b>             |             | <b>1</b>     | <b>1</b>     |
| <b>Dem Gesellschafter zurechenbares Ergebnis</b>                  |             | <b>116</b>   | <b>240</b>   |

# Konzernübersicht der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x € 1 Mio.)

Erläuterung

2019

2018

|                                           |  |            |            |
|-------------------------------------------|--|------------|------------|
| <b>Ergebnis nach Steuern (realisiert)</b> |  | <b>117</b> | <b>241</b> |
|-------------------------------------------|--|------------|------------|

## Nicht realisierte Ergebnisse

|                                                                                                     |  |   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|---|
| die in zukünftigen Perioden in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht werden, nach Steuern       |  | - | - |
| die in zukünftigen Perioden nicht in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht werden, nach Steuern |  | - | - |

|                                                                               |  |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|------------|------------|
| <b>Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse, nach Steuern</b> |  | <b>117</b> | <b>241</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|------------|------------|

## Zuzurechnen

|                    |  |            |            |
|--------------------|--|------------|------------|
| dem Gesellschafter |  | <b>116</b> | <b>240</b> |
| Dritten            |  | <b>1</b>   | <b>1</b>   |

## Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse, nach Steuern den Gesellschaftern zuzurechnen, untergliedert in:

|                                       |  |            |            |
|---------------------------------------|--|------------|------------|
| Fortgeführte Geschäftstätigkeit       |  | <b>124</b> | 176        |
| Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit |  | <b>(8)</b> | 64         |
| <b>Gesamt</b>                         |  | <b>116</b> | <b>240</b> |

# Konzernbilanz

Zum 31. Dezember

| (x € 1 Mio.)                                          | Erläuterung | 2019         | 2018<br>*geändert |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                                 |             |              |                   |
| Sachanlagen                                           | 12          | 9            | 7                 |
| Vermögenswerte aus Nutzungsrechten                    | 13          | 23           | -                 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien            | 14          | 199          | 257               |
| Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen       | 15          | 54           | 50                |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | 16          | 1            | 2                 |
| Langfristige Forderungen                              | 17          | 96           | 100               |
| Latente Steuerforderungen                             | 18          | -            | -                 |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                           |             | <b>382</b>   | <b>416</b>        |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                 |             |              |                   |
| Grundstücksvorräte                                    | 19          | 1.456        | 1.385             |
| Erlöse aus Kundenverträgen                            | 20          | 374          | 252               |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen                  | 21          | 96           | 80                |
| Kurzfristige Forderungen                              | 22          | 62           | 162               |
| Laufende Steuerforderungen                            | 23          | 16           | 15                |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten                     | 24          | 75           | 81                |
| Liquide Mittel                                        | 25          | 98           | 31                |
| Vermögenswerte nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit  | 11          | 104          | -                 |
| <b>Summe Umlaufvermögen</b>                           |             | <b>2.281</b> | <b>2.006</b>      |
| <b>Summe Aktiva</b>                                   |             | <b>2.663</b> | <b>2.422</b>      |

\*Für eine Erläuterung der durchgeführten Neuklassifizierung der Vergleichszahlen wird auf Punkt 2.3 der Erläuterungen zum Jahresabschluss verwiesen.





Zum 31. Dezember

| (x € 1 Mio.)          | Erläuterung | 2019         | 2018<br>*geändert |
|-----------------------|-------------|--------------|-------------------|
| Eigenkapital          | 26          | 1.037        | 921               |
| Minderheitenanteile   |             | 3            | 6                 |
| <b>Konzernkapital</b> |             | <b>1.040</b> | <b>927</b>        |

#### Langfristige Verbindlichkeiten

|                                             |    |            |            |
|---------------------------------------------|----|------------|------------|
| Darlehen                                    | 27 | 605        | 451        |
| Leasingverbindlichkeiten                    | 28 | 21         | -          |
| Rückstellungen                              | 29 | 91         | 88         |
| Latente Steuerverbindlichkeiten             | 18 | 42         | 39         |
| <b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b> |    | <b>759</b> | <b>578</b> |

#### Kurzfristige Verbindlichkeiten

|                                                  |    |            |            |
|--------------------------------------------------|----|------------|------------|
| Darlehen                                         | 30 | 534        | 566        |
| Leasingverbindlichkeiten                         | 28 | 14         | -          |
| Vertragliche Verpflichtungen                     | 31 | 93         | 121        |
| Rückstellungen                                   | 29 | 1          | 1          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |    | 36         | 71         |
| Laufende Steuerverbindlichkeiten                 | 32 | 105        | 95         |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 33 | 77         | 63         |
| Passiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit    | 11 | 4          | -          |
| <b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      |    | <b>864</b> | <b>917</b> |

|                                |  |              |              |
|--------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b> |  | <b>1.623</b> | <b>1.495</b> |
|--------------------------------|--|--------------|--------------|

|                                                 |  |              |              |
|-------------------------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Summe Verbindlichkeiten und Eigenkapital</b> |  | <b>2.663</b> | <b>2.422</b> |
|-------------------------------------------------|--|--------------|--------------|

\*Für eine Erläuterung der durchgeführten Neuklassifizierung der Vergleichszahlen wird auf Punkt 2.3 der Erläuterungen zum Jahresabschluss verwiesen.

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

| (x € 1 Million)                                                                        | Anteils-<br>kapital | Agio-<br>Rücklage | Für die<br>Gewinn-<br>verwendung<br>verfügbares<br>Ergebnis | Sonstige<br>Rücklagen | Summe Eigenkapital<br>Gesellschafter<br>Muttergesellschaft | Minder-<br>heits-<br>anteile | Summe Eigen-<br>kapital |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Stand per 1. Januar 2019<br/>(vor Änderung der<br/>Bilanzierungsmethode)</b>        | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>240</b>                                                  | <b>190</b>            | <b>921</b>                                                 | <b>6</b>                     | <b>927</b>              |
| <b>Änderung der Bilanzierungs-<br/>methode aufgrund der<br/>Anwendung von IFRS 16*</b> | -                   | -                 | -                                                           | -                     | -                                                          | -                            | -                       |
| <b>Stand per 1. Januar 2019<br/>(nach Änderung der<br/>Bilanzierungsmethode):</b>      | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>240</b>                                                  | <b>190</b>            | <b>921</b>                                                 | <b>6</b>                     | <b>927</b>              |
| Zuführung zum Ergebnis                                                                 | -                   | -                 | (240)                                                       | 240                   | -                                                          | -                            | -                       |
| Ergebnis nach Steuern<br>(realisiert)                                                  | -                   | -                 | 116                                                         | -                     | 116                                                        | 1                            | 117                     |
| Nicht realisiertes Ergebnis nach<br>Steuern                                            | -                   | -                 | -                                                           | -                     | -                                                          | -                            | -                       |
| <b>Summe der realisierten und<br/>nicht realisierten Ergebnisse<br/>nach Steuern</b>   |                     | <b>468</b>        | <b>116</b>                                                  | <b>430</b>            | <b>1.037</b>                                               | <b>7</b>                     | <b>1.044</b>            |
| Dividendenausschüttung                                                                 | -                   | -                 | -                                                           | -                     | -                                                          | -                            | -                       |
| Eigenkapitalzuführung<br>einschließlich<br>Transaktionskosten                          | -                   | -                 | -                                                           | -                     | -                                                          | (4)                          | (4)                     |
| <b>Stand per 31. Dezember 2019</b>                                                     | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>116</b>                                                  | <b>430</b>            | <b>1.037</b>                                               | <b>3</b>                     | <b>1.040</b>            |

\*Für eine Erläuterung der Änderungen der Bilanzierungsmethode wird auf Punkt 2.4 der Erläuterungen zum Jahresabschluss verwiesen.



| (x € 1 Million)                                                                             | Anteils-<br>kapital | Agio-<br>Rücklage | Für die<br>Gewinn-<br>verwendung<br>verfügbares<br>Ergebnis | Sonstige<br>Rücklagen | Summe Eigenkapital<br>Gesellschafter<br>Muttergesellschaft | Minder-<br>heits-<br>anteile | Summe Eigen-<br>kapital |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Stand per 1. Januar 2018<br/>(vor Änderung der<br/>Bilanzierungsmethode)</b>             | 23                  | 468               | 151                                                         | 15                    | 657                                                        | 2                            | 659                     |
| <b>Änderung der Bilanzierungs-<br/>methode aufgrund der<br/>Anwendung von IFRS 9 und 15</b> | -                   | -                 | -                                                           | 24                    | 24                                                         | -                            | 24                      |
| <b>Stand per 1. Januar 2018<br/>(nach Änderung der<br/>Bilanzierungsmethode):</b>           | 23                  | 468               | 151                                                         | 39                    | 681                                                        | 2                            | 683                     |
| Zuführung zum Ergebnis                                                                      | -                   | -                 | (151)                                                       | 151                   | -                                                          | -                            | -                       |
| Ergebnis nach Steuern<br>(realisiert)                                                       | -                   | -                 | 240                                                         | -                     | 240                                                        | 1                            | 241                     |
| Nicht realisiertes Ergebnis nach<br>Steuern                                                 | -                   | -                 | -                                                           | -                     | -                                                          | -                            | -                       |
| <b>Summe der realisierten und<br/>nicht realisierten Ergebnisse<br/>nach Steuern</b>        | 23                  | 468               | 240                                                         | 190                   | 921                                                        | 3                            | 924                     |
| Dividendenausschüttung                                                                      | -                   | -                 | -                                                           | -                     | -                                                          | -                            | -                       |
| Eigenkapitalzuführung<br>einschließlich<br>Transaktionskosten                               | -                   | -                 | -                                                           | -                     | -                                                          | 3                            | 3                       |
| <b>Stand per 31. Dezember 2018</b>                                                          | 23                  | 468               | 240                                                         | 190                   | 921                                                        | 6                            | 927                     |



# Konzernkapitalflussrechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x € 1 Mio.)

Erläuterung

2019

2018

|                                                                 |            |              |              |
|-----------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Nettoergebnis aus fortgeführter Geschäftstätigkeit</b>       |            | <b>125</b>   | <b>177</b>   |
| <b>Nettoergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit</b> |            | <b>(8)</b>   | <b>64</b>    |
| Anpassungen um:                                                 |            |              |              |
| - Ertragsteuern                                                 | 10         | <b>42</b>    | 56           |
| - Abschreibungen                                                | 12, 13, 14 | <b>11</b>    | 5            |
| - Wertminderungen Bestände                                      | 4, 5       | <b>(13)</b>  | (82)         |
| - Wertminderung finanzielle Vermögenswerte                      | 29         | -            | 1            |
| - Ergebnis Verkauf BPD Marignan                                 | 11         | <b>8</b>     | (58)         |
| - Ergebnis assoziierte Unternehmen                              | 15, 29     | <b>(21)</b>  | (31)         |
| Erhaltene Zinsen                                                | 9          | <b>9</b>     | 12           |
| Nettoveränderung Betriebskapital                                |            | <b>(144)</b> | (104)        |
| <b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>               |            | <b>9</b>     | <b>40</b>    |
| Gezahlte Zinsen                                                 | 9          | <b>(23)</b>  | (26)         |
| Gezahlte Ertragsteuern                                          | 18, 32     | <b>(22)</b>  | (39)         |
| Erstattete Ertragsteuern                                        | 18, 32     | <b>5</b>     | 137          |
| <b>Netto-Cashflow aus operativer Tätigkeit</b>                  |            | <b>(31)</b>  | <b>112</b>   |
| Investitionen in Sachanlagen                                    | 12         | <b>(5)</b>   | (5)          |
| Veräußerung von Sachanlagen                                     | 12         | -            | 5            |
| Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien     | 14         | <b>(64)</b>  | (55)         |
| Investitionen in assoziierte Unternehmen                        | 15, 29     | <b>(3)</b>   | (6)          |
| Abgänge von assoziierten Unternehmen                            | 15, 29     | <b>17</b>    | 14           |
| Dividenden aus Beteiligungen                                    | 15, 29     | <b>7</b>     | 7            |
| Veräußerungen von sonstigen finanziellen Vermögenswerten        | 16, 17, 22 | <b>93</b>    | 24           |
| Zahlungen/Einnahmen aus dem Verkauf BPD Marignan                | 11         | <b>(8)</b>   | 360          |
| <b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                 |            | <b>37</b>    | <b>344</b>   |
| Einnahmen aus Darlehen                                          | 27, 30     | <b>252</b>   | 49           |
| Rückzahlung von Darlehen                                        | 27, 30     | <b>(173)</b> | (566)        |
| <b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                 |            | <b>79</b>    | <b>(517)</b> |
| Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresende                    | 25, 30     | <b>57</b>    | (24)         |
| Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresbeginn                  | 25, 30     | <b>(24)</b>  | 37           |
| <b>Nettoveränderung der Liquide Mittel</b>                      |            | <b>81</b>    | <b>(61)</b>  |



Die Netto-Position Liquide Mittel setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                       |    | 2019        | 2018        |
|-------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|
| Liquide Mittel                                        | 25 | 98          | 31          |
| Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben                | 30 | (41)        | (55)        |
| <b>Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresende</b>   |    | <b>57</b>   | <b>(24)</b> |
| Liquide Mittel                                        | 25 | 31          | 88          |
| Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben                | 30 | (55)        | (51)        |
| <b>Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresbeginn</b> |    | <b>(24)</b> | <b>37</b>   |

# Erläuterungen zum Konzernjahresabschluss

## 1 Allgemeine Informationen

BPD Europe B.V. hat ihren Sitz in Amsterdam und ist in den Niederlanden an der Anschrift IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam geschäftsansässig und im Handelsregister der Industrie- und Handelskammer unter der Nummer 08024283 eingetragen.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 enthält die Zahlen von BPD Europe B.V. und ihrer Tochtergesellschaften, der Anteile von BPD Europe B.V. an Gemeinschaftsunternehmen, der Anteile von BPD Europe B.V. an assoziierten Unternehmen, in denen ein maß-

geblicher Einfluss ausgeübt wird, sowie der sonstigen Beteiligungen von BPD Europe B.V. (im Folgenden zusammen als ‚BPD‘ bezeichnet). Der Konzern hat seine Aktivitäten seit 2019 in den Niederlanden und in Deutschland (die Aktivitäten in Frankreich wurden Ende 2018 veräußert). Die Coöperatieve Rabobank U.A. (im Folgenden genannt ‚Rabobank‘) in Amsterdam hält unmittelbar alle Anteile der Gesellschaft.

Die Geschäftstätigkeit von BPD umfasst die Entwicklung und das Management von Immobilien.

## 2 Übersicht der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Allgemein

Der Konzernjahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und mit Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande erstellt. Auf der Grundlage der in Artikel 402 von Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande vorgesehenen Möglichkeit nimmt BPD eine verkürzte Gewinn- und Verlust-Rechnung in ihren Einzeljahresabschluss auf. Der Jahresabschluss lautet in Euro, der funktionalen und Berichtswährung von BPD, gerundet auf die nächste Million, sofern nicht anders angegeben.

Die im Jahresabschluss erfassten Beträge werden auf der Basis der historischen Anschaffungskosten dargestellt, sofern in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nichts anderes angegeben ist.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung erstellt.

Die Geschäftsführung hat diesen Jahresabschluss am 28. April 2020 erstellt und genehmigt.

### 2.2 Auswirkungen von Covid-19 auf unsere Geschäftstätigkeit

Für die Auswirkungen von COVID-19 auf unsere Geschäftstätigkeit wird auf den Abschnitt ‚Ereignisse nach dem Bilanzstichtag‘ verwiesen.

### 2.3 Vergleichszahlen/Änderung der Darstellung

Die Vergleichszahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, mit Ausnahme von:

*Bilanz:*

- Neuklassifizierung von Immobilienbeständen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die in Erwartung einer (Neu-)Entwicklung auf der Grundlage der derzeitigen Nutzung vorübergehend vermietet werden.
- Verrechnung von Vermögenswerten von Joint Ventures mit Rückstellungen für Joint Ventures innerhalb derselben Struktur (BV/CV).

Rückwirkend zum 1. Januar 2018 korrigiert.

Die Veränderungen in der Bilanz haben nicht zu Veränderungen des Umsatzes, der Kosten und des Ergebnisses geführt.



## Die Neuklassifizierungen für 2018 lassen sich wie folgt darstellen

| Bilanz                                                                                                 | 31. Dezember 2018<br>vor Korrektur | Neuklassifizierung | 31. Dezember 2018<br>nach Korrektur |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Anlagevermögen (Neuklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Joint Ventures) | 319                                | 97                 | 416                                 |
| Umlaufvermögen (Neuklassifizierung von Immobilienbeständen)                                            | 2.121                              | (115)              | 2.006                               |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                                                    | <b>2.440</b>                       | <b>(18)</b>        | <b>2.422</b>                        |
| Eigenkapital                                                                                           | 927                                | -                  | 927                                 |
| Langfristige Verbindlichkeiten (Neuklassifizierung von Rückstellungen für Joint Ventures)              | 596                                | (18)               | 578                                 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                                                                         | 917                                | -                  | 917                                 |
| <b>Summe Passiva</b>                                                                                   | <b>2.440</b>                       | <b>(18)</b>        | <b>2.422</b>                        |

## 2.4 In 2019 geltende neue Standards

### IFRS 16 Leasingverhältnisse

Diese Erläuterung beschreibt die Auswirkungen der Anwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse auf den Jahresabschluss des Konzerns. Der Standard gilt seit 1. Januar 2019 und wird gemäß dem modifizierten retrospektiven Ansatz (modified retrospective approach) in der Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2019 angewendet. Die Vergleichszahlen für 2018 wurden nicht angepasst. Die Neuklassifizierungen und die Anpassungen, die sich aus den neuen Vorschriften für Leasingverhältnisse ergeben, wurden deshalb in die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2019 aufgenommen. Die neuen Rechnungslegungsgrundsätze werden in Anmerkung 2.17 erläutert.

Bei der Anwendung von IFRS 16 hat der Konzern Leasingverbindlichkeiten mit Bezug auf Leasingverhältnisse erfasst, die vorher gemäß den Grundsätzen von IAS 17 Leasingverhältnisse als Operating-Leasing-Verträge klassifiziert waren. Darüber hinaus wurden mit Wirkung ab 1. Januar 2019 bei Anwendung von IFRS 16 Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechtverträge betreffend als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Immobilienbestände erfasst.

Nutzungsrechte aus Erbbaurechtverträge werden im Jahresabschluss als Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, oder als Immobilienbestände ausgewiesen, da die Erbbaurechtverträge untrennbar mit der zugrunde liegenden Immobilie verbunden sind.

Verbindlichkeiten werden zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet, nach Abzinsung mit dem marginalen Zinssatz des Leasingnehmers per 1. Januar 2019.

Der zum 1. Januar 2019 angewandte gewichtete durchschnittliche marginale Zinssatz einschließlich der Risikoprämie des Leasingnehmers für Verbindlichkeiten aus Immobilienleasing beträgt 4,59%, für Verbindlichkeiten aus Kfz-Leasing 4,03% und für Verbindlichkeiten aus Erbbaurechtverhältnissen 3,73%.

### Erleichterungsvorschriften angewandt

Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 hat der Konzern die folgenden verfügbaren Erleichterungsvorschriften angewendet:

- Anwendung eines einzigen Abzinsungssatzes auf alle Operating-Leasing-Verträge, die im Wesentlichen die gleichen Merkmale aufweisen;
- Bei Operating-Leasing-Verträgen mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr zum 1. Januar 2019 wurde die Berichterstattung für Operating-Leasing-Verträge für die Restlaufzeit des Vertrages fortlaufend überwacht;
- Anfängliche Direktkosten wurden bei erstmaliger Anwendung außer Betracht gelassen;
- Für die Bestimmung der Laufzeit bei Verlängerungen oder Beendigungen wurden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfügbaren Kenntnisse über den Vertrag herangezogen.



Es wurde beschlossen, nicht erneut zu prüfen, ob ein Vertrag zum Zeitpunkt der erstmaligen Antragstellung einen Leasingvertrag darstellt oder enthält. Stattdessen verlässt sich BPD bei der Anwendung von IAS 17 und der Interpretation 4 ‚Feststellung‘ ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält‘ auf seine früheren Beurteilungen.

**Überleitung Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019 zu außerbilanziellen Verpflichtungen per 31. Dezember 2018, angewendet in der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2018**

|                                                                                                          |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Operational-Leasing-Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018                                              | 34  |
| (Abzüglich): zum marginalen Zinssatz abgezinste Verbindlichkeiten                                        | (7) |
| (Abzüglich): kurzfristige Mietverträge, die nicht als Leasingverbindlichkeit ausgewiesen werden          | (6) |
| (Abzüglich): Leasingverträge mit geringem Wert, die nicht als Leasingverbindlichkeit ausgewiesen werden  | (1) |
| Zuzüglich (Abzüglich): Verträge, die als Leasingverträge neu bewertet werden (Erbpachtverbindlichkeiten) | 15  |
| Operational-Leasing-Verbindlichkeiten zum 1. Januar                                                      | 35  |

Die Vermögenswerte aus Nutzungsrechten werden mit dem Betrag bewertet, der der Leasingverbindlichkeit entspricht, angepasst um den Betrag aller vorausbezahlten oder abgegrenzten Leasingzahlungen mit Bezug auf das Leasingverhältnis, die in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 erfasst sind.

**In der Bilanz zum 1. Januar 2019 ausgewiesene Anpassungen**

Die Auswirkungen der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum 1. Januar 2019 in das Eröffnungseigenkapital einbezogen. Die Änderung der Methodik wirkt sich auf folgende Bilanzpositionen aus:

|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| Eigenkapital                               | -    |
| Vermögenswerte aus Nutzungsrechten         | 23   |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 4    |
| Immobilienbestände                         | 11   |
| Leasingverbindlichkeiten (langfristig)     | (31) |
| Leasingverbindlichkeiten (kurzfristig)     | (4)  |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten          | (3)  |

### Rechnungslegung als Leasinggeber

Der Konzern musste aufgrund der Anwendung von IFRS 16 keine Anpassungen für Vermögenswerte vornehmen, die er als Leasinggeber hält.

## 2.5 Währung

Der Jahresabschluss wurde in Euro erstellt. Forderungen, Verbindlichkeiten und Verpflichtungen in Fremdwährung werden zum Kurs per Bilanzstichtag umgerechnet. Transaktionen in Fremdwährungen während des Berichtszeitraums werden im Jahresabschluss zum Abwicklungskurs erfasst. Eventuelle Kursdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlust-Rechnung ausgewiesen.

## 2.6 Beurteilungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernjahresabschlusses gemäß IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erfordert Ermessensentscheidungen und Schätzungen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die Informationsverschaffung mit Bezug auf Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses sowie auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums auswirken. Obwohl diese Beurteilungen und Schätzungen von Ereignissen und Maßnahmen vom Management nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen werden, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Schätzungen abweichen. Die Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden laufend überprüft. Änderungen von Schätzungen werden prospektiv berücksichtigt.

Die wichtigsten Komponenten, die für die Beurteilungen und Schätzungen vorgenommen werden müssen, betreffen die Darstellung von Immobilien, die vorübergehend vermietet werden in Erwartung einer (Neu-)Entwicklung auf Basis der derzeitigen Nutzung (siehe 14), die Darstellung von Erbbaurechtverträgen, die als Grundstücksvorräte oder als Finanzinvestition gehalten werden, oder als Finanzinvestition gehalten werden, oder als Immobilienbestände (siehe 2.17), die Einstufung von Erbbaurechtverbindlichkeiten als qualifizierte Vermögenswerte



(siehe 2.17), die Beurteilung, ob Beteiligungen, bei denen eine gemeinsame Kontrolle besteht, konsolidiert werden müssen (weitere Einzelheiten siehe 2.8), für gemeinsame Vereinbarungen, bei denen BPD nicht federführend ist, die Schätzung von Finanzdaten für noch nicht vorliegende Periodenberichterstattungen (siehe 2.9), der Nettoveräußerungswert von Immobilienbeständen (einschließlich strategischer Grundstückspositionen) (2.10), die zwischenzeitliche Verbuchung von Erlösen aus verkauften Projekten im Rahmen von Immobilienentwicklung (2.22). Aufgrund des langfristigen Charakters von aktivierten Grundstücken, vor allem wenn noch kein Flächennutzungs- oder Bebauungsplan vorliegt, und der begrenzten Zahl vergleichbarer Transaktionen vor allem mit strategischen Grundstückspositionen, sind die Ungewissheiten in Bezug auf die Bewertung von Immobilienbeständen (Grundstückspositionen, unfertige Leistungen, fertige Produkte) signifikant. Für die Bewertung werden unterschiedliche Annahmen und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt. Die Verwendung unterschiedlicher Annahmen und Methoden kann aufgrund ihres subjektiven Charakters zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die verwendeten Annahmen und Methoden werden in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und in den Erläuterungen näher beschrieben.

## 2.7 Neue, geänderte Standards und geplante Änderungen

Es gibt keine IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen, die ab 1. Januar 2020 von BPD anzuwenden sind und einen erheblichen Einfluss haben.

## 2.8 Konsolidierungsgrundsätze

### *Tochtergesellschaften und Akquisitionen*

Tochtergesellschaften sind Unternehmen, in denen BPD die maßgebliche Kontrolle ausübt. Maßgebliche Kontrolle über ein Unternehmen wird ausgeübt, wenn der Investor die Risiken und die Rechte an den variablen Erlösen aus seiner Beteiligung an dem Unternehmen hat, und über die Möglichkeit verfügt, diese Erlöse auf der Basis seines Weisungsrechts in dem Unternehmen zu beeinflussen. Die Aktiva, Passiva und Ergebnisse aus diesen Unternehmen

wurden vollständig konsolidiert. Die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften werden ab dem Zeitpunkt, an dem die maßgebliche Kontrolle beginnt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die maßgebliche Kontrolle endet, in den Konzernjahresabschluss aufgenommen.

Minderheitsanteile am Eigenkapital und am Nettoergebnis werden in der Bilanz bzw. in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung gesondert ausgewiesen.

### *Eliminierung von Transaktionen aus der Konsolidierung*

Beziehungen und Transaktionen zwischen Konzerngesellschaften sowie damit verbundene nicht realisierte Gewinne werden bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses eliminiert.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, in denen eine gemeinschaftliche Kontrolle ausgeübt wird, und aus assoziierten Unternehmen werden im Verhältnis des Anteils von BPD an den Unternehmen eliminiert.

Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, aus der Transaktion wird deutlich, dass eine außerordentliche Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes vorliegt.

### *Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit*

Eine nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit ist ein Bereich eines Konzerns, dessen Aktivitäten und Cashflows deutlich von denen des restlichen Konzerns zu unterscheiden sind und der:

- eine wichtige Geschäftstätigkeit darstellt; und
- Gegenstand eines koordinierten Plans zur Veräußerung dieser wesentlichen Geschäftstätigkeit ist.

Wenn eine Aktivität als nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit klassifiziert ist, wird sie sowohl in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als auch in der Bilanz in einer gesonderten Zeile dargestellt. Eine Saldierung in der Bilanz ist nicht zulässig. In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung werden die Vergleichszahlen so angepasst, als wäre die Aktivität zu Beginn des Vergleichszeitraums eingestellt worden. Die Vergleichszahlen werden in der Bilanz nicht angepasst. Beziehungen und Transaktionen zwischen fortgeführten und nicht fortgeführten Geschäftsbereichen sowie damit zusammenhängende nicht realisierte Gewinne werden bei der Erstellung des Konzernjahres-



abschlusses eliminiert, es sei denn, sie werden nach Beendigung der nicht fortgeführten Geschäftstätigkeit fortgesetzt. Liegt eine ‚common control‘-Transaktion vor (der letztendliche Anteilseigner bleibt gleich), wird die Differenz zwischen dem Buchwert der nicht fortgeführten Geschäftstätigkeit und dem Verkaufspreis als Ergebnis aus dem Verkauf der Beteiligung erfasst. Dieses wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Ergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

#### **Assoziierte Unternehmen und Unternehmen, in denen eine gemeinschaftliche Kontrolle ausgeübt wird**

Bei der Entwicklung von integrierten Wohngebieten nutzt BPD häufig Kooperationszusammenschlüsse. In den meisten Fällen hat jede der beteiligten Parteien eine entscheidende Stimme, sodass Entscheidungen nur einvernehmlich getroffen werden können.

Im Allgemeinen handelt es sich bei diesen Kooperationszusammenschlüssen daher um ein ‚Joint Arrangement‘. Jeder Kooperationszusammenschluss hat seine eigene Rechtsform, die von den Wünschen und Anforderungen der beteiligten Parteien abhängt. Was die Rechtsform betrifft, so wird in der Regel die sogenannte ‚CV-BV-Struktur‘ oder die ‚VOF-Struktur‘ oder eine abgeleitete/vergleichbare Struktur verwendet. Bei der CV-BV-Struktur ist das Risiko einer Beteiligung grundsätzlich auf das eingezahlte Kapital beschränkt und man hat nur Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens. Im Falle einer ‚Vennootschap onder Firma‘ (‚VOF‘) haftet jede beteiligte Partei grundsätzlich unbeschränkt und hat grundsätzlich ein anteiliges Recht an dem Vermögen und anteilige Verpflichtungen in Bezug auf die Verbindlichkeiten des Unternehmens. Rein auf der Basis der Rechtsform stellt eine CV-BV-Struktur deshalb ein ‚Joint Venture‘ dar und eine VOF-Struktur eine ‚Joint Operation‘.

Die Vertragsbedingungen und andere relevante Fakten und Umstände können jedoch zu einem anderen Schluss führen.

Anteile an Joint Ventures werden in der Regel auf der Basis des Nettoinventarwertes (Equity-Methode) und Joint Operations nach dem Anteil von BPD an den Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen bilanziert. Bei Joint Ventures wird der Anteil von BPD an den Gewinnen oder Verlusten der Joint Ventures auf der

Basis eigener Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung unter ‚Ergebnis von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen‘ erfasst, nachdem sie zunächst zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Bei Joint Operations wird der proportionale Anteil von BPD an den verschiedenen Bilanz- und Gewinn-und-Verlust-Rechnungspositionen auf der Basis der eigenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden berücksichtigt.

Bei wesentlichen Joint Ventures und Joint Arrangements wird eine jährliche – oder häufigere, wenn es hierfür Anhaltspunkte gibt – Überprüfung durchgeführt, um zu beurteilen, ob sich vertragliche Vereinbarungen und/oder Fakten und Umstände geändert haben, die eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erforderlich machen könnten.

Erhaltene oder noch zu erhaltende Dividenden werden zu Lasten des Anschaffungspreises der Joint Ventures erfasst.

Ist der Anteil am Nettoinventarwert des Joint Ventures negativ, wird das Joint Venture mit null bewertet. Wenn der Konzern in dieser Situation (teilweise) für die Schulden des Joint Ventures haftet oder wenn eine faktische Verpflichtung (‚constructive obligation‘) besteht, wird in Höhe dieses Betrages eine Rückstellung gebildet, die unter ‚Rückstellungen‘ erfasst wird.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem Joint Venture werden in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Joint Venture eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion führt zu einer Wertminderung des betreffenden Vermögenswertes.

Bei gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements), bei denen BPD nicht federführend ist, werden die Bilanz- und die Gewinn-und-Verlust-Positionen auf der Grundlage vierteljährlicher Berichterstattungen des Federführers erfasst. Bei Unternehmen, für die zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses von BPD die Abschlüsse für das vierte Quartal noch nicht vorliegen, werden die Finanzwerte für den fehlenden Zeitraum auf der Grundlage früherer Berichte und Prognosen geschätzt.





## 2.9 Nettoumsatz

Der Nettoumsatz umfasst Projekterträge aus der Immobilienentwicklung sowie Mieterträge. Projekterträge sind die Erträge aus der Immobilienentwicklung. Mieterträge ergeben sich aus der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### *Projekterträge aus der Immobilienentwicklung*

Projekterträge aus der Immobilienentwicklung umfassen den Verkauf von Grundstückspositionen (mit oder ohne Bebauungsplan), die Entwicklung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Der Nettoumsatz wird erfasst, sobald die Kontrolle über das Grundstück (mit oder ohne Bebauungsplan) beziehungsweise die Wohn- oder Gewerbeimmobilie auf den Käufer übergegangen ist.

Gemäß den Bestimmungen von IFRS 15 werden die Umsatzerlöse nach der ‚Point-in-time‘- oder der ‚Over time‘-Methode erfasst. BPD verwendet das fünfstufige Modell gemäß IFRS 15, um die (Methode der) Umsatzerfassung pro Projekt zu bestimmen.

Für BPD werden die folgenden Schritte unterschieden:

- 1 Identifizierung des Vertrages/der Vereinbarung.
- 2 Erkennen der zu erbringenden Leistungen.
- 3 Bestimmung des Transaktionspreises.
- 4 Bestimmung des Transaktionspreises je gelieferter Leistung.
- 5 Bestimmung des Zeitpunkts der Umsatzerfassung.

### **Identifizierung des Vertrages/der Vereinbarung**

Ein Vertrag liegt vor, wenn der Kaufvertrag von BPD und dem Käufer des Grundstücks und/oder der Wohnimmobilie/der Bebauung unterzeichnet wurde und unbedingt gilt.

### **Erkennen der zu erbringenden Leistungen**

Im Falle eines geteilten Kauf-/Bauvertrages besteht die zu erbringende Leistung in der rechtlichen Übertragung des Grundstücks durch BPD an den Käufer. Bei Full-Service-Projekten sind die rechtliche Übertragung des Grundstücks und die rechtliche Übertragung der Bebauung untrennbar miteinander verbunden, sodass dies als eine einzige Leistung gegenüber dem Käufer des Objekts behandelt wird.

### **Bestimmung des Transaktionspreises**

Der Transaktionspreis geht aus den unterzeichneten Kaufverträgen hervor. Wenn Vertragsstrafen zur Anwendung kommen, werden diese vom Umsatz abgezogen, es sei denn, es ist äußerst wahrscheinlich, dass die Vertragsstrafe nicht zu einer erheblichen Verringerung des Umsatzes führen wird.

Erlöse aus Mehrarbeit werden in die Gesamtvertragserlöse einbezogen, wenn der Betrag vom Kunden akzeptiert wurde. Die Erbringung der Dienstleistung erfolgt grundsätzlich kurz nach der Bezahlung dieser Dienstleistung durch den Käufer. BPD macht von der praktischen Ausnahme Gebrauch, dass bei Zahlungen des Käufers innerhalb eines Jahres nach Erbringung der Leistung keine Finanzierungs-komponente in den Vertrag aufgenommen wird.

### **Bestimmung des Transaktionspreises je gelieferter Leistung.**

Der Transaktionspreis wird je nach Art des Kaufvertrages dem Grundstück (geteilter Kauf-/Bauvertrag) oder dem Grundstück samt Bebauung (Full-Service-Vertrag) zugeteilt.

### **Bestimmung des Zeitpunkts der Umsatzerfassung**

Die von BPD durchgeführten Analysen ergeben für jede Umsatzkategorie im Allgemeinen die folgenden Methoden der Umsatzerfassung:

- *Verkauf von Grundstückspositionen/Parzellen*  
Die ‚Kontrolle‘ wird auf den Käufer übertragen und somit wird der Umsatz bei der notariellen Eigentumsübertragung erfasst.
- *Entwicklung und Verkauf eines Grundstücks mit Wohnimmobilien*

In den Niederlanden wird der weitaus größte Teil der Immobilienentwicklungen im Rahmen eines geteilten Kauf-/Bauvertrages („koop/aanneemovereenkomst“, GKA) durchgeführt. Diese Art des Vertrages führt zu einem Übergang der ‚Kontrolle‘ beim notariellen Eigentumsübergang, sodass die Umsatzerfassung gemäß der Point-in-time-Methode erfolgt. Soweit in den Niederlanden Full-Service-Projekte entwickelt werden, werden die Einnahmen nach und nach über die Zeit („over time“) erfasst,



da die Kontrolle über das Grundstück zu Beginn des Projekts übertragen wird und der Käufer nach und nach Eigentümer der darauf errichteten Bebauung wird. Der Projektfortschritt basiert auf den angefallenen Entwicklungskosten im Verhältnis zu den gesamten Entwicklungskosten.

In Deutschland wird der Umsatz im Allgemeinen ‚over time‘ erfasst, da dem Unternehmen keine alternative Nutzung gestattet ist und ein einklagbarer Anspruch auf Zahlung während des Fortschritts bei der Entwicklung der Wohnimmobilien besteht. Der Projektfortschritt basiert auf den angefallenen Entwicklungskosten im Verhältnis zu den gesamten Entwicklungskosten.

Die oben beschriebenen Umsatzkategorien sind die bei BPD am weitesten häufigsten vorkommenden. Bei anderen Aufträgen und/oder Verträgen bestimmt BPD die Methode der Umsatzerfassung nach dem Fünf-Schritte-Modell von IFRS 15.

Um die zu erwartenden Projektergebnisse zu ermitteln, werden alle Projekte als Ganzes jährlich auf der Basis der Marktentwicklungen und der jüngsten Erwartungen berechnet. Stellt sich heraus, dass Projekte verlustbringend sind, wird eine Rückstellung gebildet. Erlöse aus Mehrarbeit werden in die Gesamtvertragserlöse einbezogen, wenn der Betrag vom Kunden akzeptiert wurde.

#### **Zahlungsbedingungen**

Im Falle eines geteilten Kauf-/Bauvertrages erfolgt die Bezahlung durch den Käufer bei der rechtlichen Übertragung des Grundstücks. Der Notar überweist dann die erhaltenen Gelder innerhalb von drei Tagen an BPD. Full-Service-Projekte und andere Dienstleistungen werden auf der Grundlage vertraglich vereinbarter Zeitpunkte im Zusammenhang mit dem Fortschritt eines Auftrags in Rechnung gestellt. Die Zahlung hat dann innerhalb von 14 Tagen zu erfolgen, sofern nicht anders vereinbart.

#### **Mieterträge**

Mieterträge werden linear über die Laufzeit des Leasingvertrages als Erträge erfasst. Mietvergünstigungen werden als integraler Bestandteil der gesamten Mieterträge über die Laufzeit des Leasingvertrages erfasst.

## **2.10 Außerordentliche Wertminderungen/ Rückabwicklung von Immobilienbeständen**

Außerordentliche Wertminderungen/Rückabwicklung von Immobilienbeständen umfassen die Wertberichtigungen, die sich aus einem niedrigeren realisierbaren Nettoveräußerungswert oder aus einer Rückabwicklung ergeben. Für eine weitere Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bei Veränderungen des Immobilienbestands siehe 2.22 Immobilienbestände.

## **2.11 Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten**

Die Kosten für Roh- und Hilfsstoffe bestehen aus den Einstandspreisen der erworbenen Grundstücke/Parzellen sowie den Kosten für Bauunternehmer im Falle der Immobilienentwicklung und den operativen Bewirtschaftungsaufwendungen bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Die Kosten werden unter Berücksichtigung der oben bereits genannten Bewertungsgrundsätze ermittelt und dem Berichtsjahr zugerechnet, auf das sie sich beziehen.

Die direkt zurechenbaren indirekten Kosten auf der Grundlage der normalen Produktionskapazität sind Teil der Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten.

## **2.12 Personalaufwendungen**

### **Kurzfristige Personalvergütungen**

Kurzfristige Personalvergütungen werden als Aufwand erfasst, wenn die damit verbundene Leistung erbracht wird. Es wird eine Verbindlichkeit in Höhe des voraussichtlich zu zahlenden Betrages erfasst, wenn BPD eine rechtlich durchsetzbare oder faktische Verpflichtung zur Zahlung dieses Betrages aufgrund der vom Arbeitnehmer erbrachten Leistungen hat und die Verpflichtung zuverlässig bestimmt werden kann.



### **Beitragsorientierte Systeme**

Für die Mitarbeiter in den Niederlanden und Deutschland wurden Pensions- oder andere Ruhestandsregelungen gemäß den in diesen Ländern geltenden Vorschriften und Praktiken vereinbart. Diese Regelungen werden von gesonderten Pensionsfonds oder anderen externen Parteien verwaltet.

Ab 1. August 2008 fallen die Mitarbeiter von BPD in den Niederlanden unter die Pensionsregelung des Rabobank Pensionsfonds. Die Pensionsregelung von BPD ist eine beitragsorientierte Regelung, in deren Rahmen die Haftung von BPD grundsätzlich auf die fälligen Beiträge abzüglich bereits gezahlter Beiträge beschränkt ist. In Deutschland unterhält BPD keine Pensionsregelung.

Verpflichtungen im Zusammenhang mit Beiträgen zu beitragsorientierten Regelungen werden als Aufwand erfasst, wenn die damit verbundene Leistung erbracht wird. Vorausbezahlte Beiträge werden aktiviert, insoweit eine Rückzahlungsverpflichtung in bar oder eine Reduzierung zukünftiger Zahlungen besteht.

### **Sonstige langfristige Personalvergütungen**

Die Nettoverpflichtung von BPD aufgrund von langfristigen Personalvergütungen betrifft die Ansprüche, die Arbeitnehmer als Gegenleistung für ihre Tätigkeit im Berichtszeitraum und in vorangegangenen Zeiträumen aufgebaut haben. Diese Ansprüche werden zur Bestimmung des Barwertes abgezinst. Neubewertungen werden im Ergebnis in dem Zeitraum erfasst, in dem sie anfallen. Die Grundsätze zur Bestimmung der Höhe der sonstigen Personalrückstellungen werden in 2.26 Rückstellungen näher erläutert.

### **Abfindungsvergütungen**

Abfindungsvergütungen werden als Aufwand erfasst, wenn BPD das Angebot dieser Vergütung nicht mehr widerrufen kann oder – falls dieser Zeitpunkt früher eintritt – wenn BPD die Aufwendungen der Reorganisation erfasst. Werden solche Vergütungen voraussichtlich nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Berichtsdatum vollständig abgewickelt, werden sie abgezinst.

Die Grundsätze zur Bestimmung der Höhe der Restrukturierungsrückstellung werden in 2.26 Rückstellungen näher erläutert.

## **2.13 Ergebnis assoziierte Unternehmen**

Bei der Ermittlung des Ergebnisses der assoziierten Unternehmen werden auf der Grundlage der Equity-Methode die eigenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet.

## **2.14 Finanzielle Erträge und Aufwendungen**

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen von BPD bestehen aus folgenden Positionen:

- Zinserträge;
- Zinsaufwendungen

Zinserträge und -aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlust-Rechnung gemäß der Effektivzinismethode erfasst. In dieser Position sind auch Zinserträge und -aufwendungen aus Handelsbeständen enthalten.

Bei Wertveränderungen von Darlehen werden die Zinserträge auf der Grundlage des Zinssatzes erfasst, der zur Abzinsung zukünftiger Cashflows zwecks Bestimmung des realisierbaren Betrages verwendet wird.

Zinserträge nach außerordentlicher Wertminderung werden auf der Grundlage des Effektivzinssatzes bei Beginn der Nutzung des Instruments erfasst. Die Grundsätze zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Kredite und der damit verbundenen Wertminderung werden in Abschnitt 2.20 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten näher erläutert.

## **2.15 Ergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit**

Wenn eine Aktivität als aufgegeben, also als nicht fortgeführt klassifiziert wird, werden die Vergleichszahlen in der Gewinn- und Verlust-Rechnung so angepasst, als sei die Aktivität zu Beginn des Vergleichszeitraums eingestellt worden.



Die nicht fortgeführten Aktivitäten werden in der Zeile ‚Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit‘ dargestellt.

Transaktionen zwischen fortgeführten und nicht fortgeführten Konzerngesellschaften sowie damit zusammenhängende nicht realisierte Gewinne werden bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses eliminiert, es sei denn, sie werden nach Beendigung der nicht fortgeführten Geschäftstätigkeit fortgesetzt.

## 2.16 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und eventueller Wertminderungen bewertet.

Wenn Sachanlagen wesentliche Komponenten mit unterschiedlicher Nutzungsdauer umfassen, werden diese Komponenten jeweils gesondert bilanziert.

Zugänge und nachträgliche Ausgaben werden nur in dem Umfang aktiviert, in dem erwartet wird, dass sie den zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen des Vermögenswertes erhöhen.

Die einzeln identifizierbaren Komponenten werden aktiviert und komponentenweise abgeschrieben. Alle anderen Aufwendungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst, sobald sie angefallen sind.

Bei Außerbetriebsetzung oder Veräußerung von Sachanlagen wird die Differenz zwischen dem Verkaufserlös abzüglich Kosten und dem Buchwert erfolgswirksam erfasst.

Investitionen in gemietete Gebäude (langfristige Verbesserungen oder Umbauten von gemieteten Räumlichkeiten) werden zu Anschaffungskosten (Anschaffungspreis) angesetzt und linear über die Nutzungsdauer (in der Regel entsprechend der Restlaufzeit des jeweiligen Mietverhältnisses) abgeschrieben.

Abschreibungen werden linear über die geschätzte Nutzungsdauer von Sachanlagen in der Gewinn-und-

Verlust-Rechnung erfasst, wobei für jede wesentliche Komponente die geschätzte Nutzungsdauer ermittelt wird. Grundstücke werden nicht abgeschrieben. BPD verwendet im Allgemeinen die folgende geschätzte Nutzungsdauer:

- Gebäude in Eigennutzung und langfristige Verbesserungen an Gebäuden 5 – 40 Jahre
- Betriebsmittel 3 – 5 Jahre

Um eventuelle Änderungen der Umstände zu berücksichtigen, werden die Abschreibungssätze, Abschreibungsmethoden und Restwerte des Sachanlagevermögens regelmäßig überprüft.

## 2.17 Leasingverhältnisse, bei denen BPD als Leasingnehmer auftritt

Bis einschließlich des Geschäftsjahres 2018 wurden das Leasing von Sachanlagen und die Erbpacht von Immobilienbeständen als Operating-Leasing klassifiziert, siehe Anmerkung 2.4 für weitere Informationen. Ab dem 1. Januar 2019 werden Leasingverträge, die als ein Vermögenswert aus einem Nutzungsrecht erfasst sind, ab dem Datum, an dem der Leasinggegenstand zur Nutzung zur Verfügung steht, ausgewiesen.

Die Werte der Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden als Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, oder als Immobilienbestände dargestellt, da die Erbbaurechtsverträge untrennbar mit den dazugehörigen Immobilien verbunden sind.

Aktiva und Passiva, die aus einem Leasingvertrag resultieren, werden anfänglich zum Netto-Barwert bewertet.

Die Leasingverbindlichkeiten umfassen den Netto-Barwert der folgenden Leasingzahlungen:

- feste Zahlungen, abzüglich eventuell zu erhaltender Nachlässe;
- variable Leasingzahlungen, die auf einem Index oder einem Kurs basieren;
- Beträge, die vom Konzern voraussichtlich mit Bezug auf vereinbarte Restwerte zu zahlen sind;
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass die Option ausgeübt wird;





- Vertragsstrafen wegen Kündigung des Leasingvertrages.

Leasingzahlungen im Zusammenhang mit voraussichtlich auszuübenden Verlängerungsoptionen werden ebenfalls in die Berechnung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen.

Die Leasingzahlungen werden mit dem im Leasingvertrag festgelegten Zinssatz abgezinst. Wenn dieser Prozentsatz nicht einfach zu ermitteln ist, was bei Leasingverträgen innerhalb des Konzerns meistens der Fall ist, wird der Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers verwendet, das heißt der Zinssatz, den der Leasingnehmer zahlen müsste, um die Mittel aufzunehmen, die er benötigt, um einen Vermögenswert von vergleichbarem Wert wie der des Nutzungsrechts in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld zu vergleichbaren Konditionen zu erhalten.

Um den Grenzfremdkapitalzinssatz zu bestimmen, muss der Konzern:

- wenn möglich, als Ausgangspunkt kürzlich von Dritten erhaltene Finanzierungen verwenden, angepasst um seitdem geänderte Finanzierungsbedingungen;
- einen Ansatz verwenden, der mit einem risikofreien Zinssatz, bereinigt um das Kreditrisiko für vom Konzern gehaltene Leasingverträge, beginnt, und
- Anpassungen spezifisch für den Leasingvertrag vornehmen, zum Beispiel hinsichtlich Laufzeit und Währung.

Insoweit der Konzern möglichen zukünftigen Erhöhungen der variablen Leasingzahlungen auf der Grundlage eines Indexes oder eines Zinssatzes ausgesetzt ist, werden diese nicht in die Leasingverbindlichkeit einbezogen, bevor sie in Kraft getreten sind.

Wenn Anpassungen der Leasingzahlungen auf der Grundlage eines Indexes oder eines Zinssatzes in Kraft treten, wird die Leasingverbindlichkeit neu bewertet und gegenüber dem Vermögenswert aus dem Nutzungsrecht angepasst.

Leasingraten werden in Hauptbetrag und Finanzierungsaufwendungen aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden während der Leasingdauer erfolgswirksam erfasst, um einen anteiligen periodischen Zinsaufwand für die Restverbindlichkeit zu ermitteln.

Vermögenswerte aus Nutzungsrechten werden zu Anschaffungskosten bewertet, diese bestehen aus:

- dem Betrag der anfänglichen Bewertung der Leasingverbindlichkeiten;
- allen an oder vor dem Beginndatum gezahlten Leasingraten, abzüglich erhaltener Nachlässe;
- eventuellen anfänglichen Direktkosten; und
- Reparaturkosten.

Vermögenswerte aus Nutzungsrechten werden linear über die kürzeren der beiden Zeiträume Nutzungsdauer des Vermögenswertes oder Leasingzeitraum abgeschrieben. Wenn der Konzern beabsichtigt, eine Kaufoption auszuüben, wird der Vermögenswert aus dem Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswertes abgeschrieben.

Bei BPD beziehen sich die Erbbaurechtverbindlichkeiten aus Immobilienbeständen auf laufende Projekte.

Diese Vermögenswerte gelten deshalb als qualifizierte Vermögenswerte (Vermögenswerte, die notwendigerweise erst nach einem erheblichen Zeitraum für die geplante Nutzung oder für einen Verkauf zur Verfügung stehen). Aufgrund dessen werden – abweichend von der oben beschriebenen Art der Rechnungslegung für Erbbaurechtverbindlichkeiten – die Finanzierungsaufwendungen und die Abschreibungen nicht erfolgswirksam erfasst, sondern als Immobilienbestände aktiviert.

Kurzfristige Leasingverträge für Inventar und Kraftfahrzeuge sowie Leasingverträge mit geringem Wert werden linear als Aufwand in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung verbucht. Kurzfristige Leasingverträge sind Verträge mit einer verbleibenden Vertragslaufzeit von maximal zwölf Monaten. Vermögenswerte mit geringem Wert (< 5.000 Euro) umfassen IT-Geräte und Inventar.



## 2.18 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die im Wesentlichen aus gewerblichen Immobilien und einem Parkhaus bestehen, werden nicht von BPD selbst genutzt. Ein Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in erster Linie das Parkhaus) dient der langfristigen Erzielung von Mietverträgen.

Der andere Teil besteht aus Gewerbeimmobilien, die Teil eines Entwicklungsprojekts sind und in Erwartung ihrer Neuentwicklung vermietet werden (für weitere Erläuterungen siehe 14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien). Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden als langfristige Anlage ausgewiesen und zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und außerordentlicher Wertminderungen bewertet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über einen Zeitraum von 40 Jahren unter Berücksichtigung des für jedes Objekt ermittelten Restwertes abgeschrieben.

Zum Zwecke der Erläuterung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Ermittlung etwaiger nachhaltiger Wertminderungen wird der beizulegende Zeitwert anhand des wahrscheinlichsten Preises ermittelt, der am Bilanzstichtag angemessenerweise am Markt erzielt werden kann. Der beizulegende Zeitwert basiert auf den aktuellen Preisen in einem aktiven Markt für ähnliche Immobilien am selben Ort und in demselben Zustand.

Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mittels der Discounted-Cashflow-Bewertungsmethode oder basierend auf der Aktivierung zu Nettoanfangsrenditen vergleichbarer Transaktionen bestimmt. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird in der Regel jährlich durch einen anerkannten externen Gutachter ermittelt.

## 2.19 Anlagevermögen nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit

Anlagevermögen (mit Ausnahme von finanziellem Anlagevermögen) wird als ‚Anlagevermögen nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit‘ klassifiziert, wenn der Buchwert des Vermögenswertes vorwiegend durch eine Verkaufstransaktion und nicht durch fortgesetzte Nutzung erzielt wird und ein Verkauf als sehr wahrscheinlich gilt.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren der beiden Werte als Buchwert des Vermögenswertes oder direkter Ertragswert abzüglich Verkaufskosten. Anlagevermögen von nicht fortgeführten Aktivitäten wird nicht abgeschrieben. Zins- und andere Aufwendungen, die den Verbindlichkeiten der zu veräußernden Vermögenswerte zuzuordnen sind, werden dagegen abgeschrieben.

Anlagevermögen von nicht fortgeführten Aktivitäten wird in der Bilanz getrennt von den anderen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten von nicht fortgeführten Aktivitäten werden in der Bilanz getrennt von den anderen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Eine Gruppe von Vermögenswerten von nicht fortgeführten Aktivitäten wird als nicht fortgeführter Geschäftsbereich definiert, wenn es sich um einen Teil des Unternehmens handelt, der verkauft wurde oder als zur Veräußerung gehalten klassifiziert ist und eine gesonderte wesentliche Aktivität oder einen gesonderten geographischen Geschäftsbereich darstellt, der Teil eines Plans zur Veräußerung einer solchen Aktivität oder eines solchen geographischen Geschäftsbereichs ist. Außerdem wird eine Tochtergesellschaft, die ausschließlich im Hinblick auf ihren Weiterverkauf erworben wurde, als nicht fortgeführter Geschäftsbereich klassifiziert.

Die Ergebnisse von nicht fortgeführten Geschäftsbereichen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung separat ausgewiesen. Für einzelne Vermögenswerte von nicht fortgeführten Aktivitäten werden die Ergebnisse nicht separat in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen.



## 2.20 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

### Klassifizierung

BPD klassifiziert finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die folgenden Bewertungskategorien:

#### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen alle gesetzlichen Zahlungsmittel, einschließlich Fremdwährungen, die frei verfügbar sind.

#### (Langfristige) Forderungen

(Langfristige) Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Diese Vermögenswerte entstehen, wenn BPD einer Partei Geldmittel gewährt ohne die Absicht, das Darlehen zu handeln oder zu verkaufen.

#### Finanzielle Vermögenswerte

Die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte bestehen aus finanziellen Vermögenswerten, die bei der erstmaligen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte klassifiziert werden.

Hierunter fallen die Eigenkapitalinstrumente.

Für eine Beschreibung der Rechnungslegungsgrundsätze für ‚nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen‘ wird auf 2.8 ‚Konsolidierungsgrundsätze‘ verwiesen.

#### Darlehen

Darlehen (kurz- und langfristig) sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Diese Darlehen entstehen, wenn BPD von einer Partei Geldmittel erhält.

#### Leasingverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten werden in 2.17 Leasingverhältnisse erläutert.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die sich in erster Linie auf die Kosten für Roh- und Hilfsstoffe sowie für in Auftrag gegebene Arbeiten beziehen.

#### Aufnahme in und Eliminierung aus Bilanz

Ein finanzieller Vermögenswert (oder ein Teil eines finanziellen Vermögenswertes) wird aus der Bilanz ausgebucht, wenn:

- die Rechte an den Cashflows aus dem Vermögenswert verfallen;
- die Rechte an den Cashflows aus dem Vermögenswert und fast alle Risiken und Nutzen des Eigentums des Vermögenswertes übertragen werden;
- eine Verpflichtung zur Übertragung der Cashflows aus dem Vermögenswert eingegangen wird und fast alle Risiken und Nutzen übertragen werden;
- eine Verpflichtung zur Übertragung der Cashflows aus dem Vermögenswert eingegangen wird;
- wenn nicht alle wirtschaftlichen Risiken und Nutzen übertragen oder behalten werden, aber die Kontrolle über den Vermögenswert übertragen wird.

Wenn BPD die Kontrolle über den Vermögenswert behält, aber nicht den größten Teil der Risiken und Nutzen, wird der Vermögenswert im Verhältnis zu dem anhaltenden Engagement von BPD erfasst. Die Differenz zwischen dem Buchwert und dem übertragenen Wert des Vermögenswertes wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Wenn es nicht realisierte Ergebnisse gibt, werden diese dennoch realisiert.

Eine finanzielle Verbindlichkeit (oder ein Teil einer finanziellen Verbindlichkeit) wird aus der Bilanz ausgebucht, wenn die Verpflichtung aus einem Vertrag entsteht,

- für den abschließende Quittung erteilt wird;
- dessen Ausführung eingestellt wird;
- wenn der Vertrag ausläuft.

#### Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, einschließlich direkt zurechenbarer Transaktionskosten (mit Ausnahme von finanziellen



Vermögenswerten mit einer Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, mit Ausnahme der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte.

Zinserträge oder -verbindlichkeiten aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als ‚finanzielle Erträge und Aufwendungen‘ erfasst.

**Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten und Erlösen aus Kundenverträgen (Contract Assets)**  
BPD bildet Rückstellungen für erwartete Verluste unter Verwendung von ECL-Modellen (Expected Credit Loss) für zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertetes finanzielles Anlagevermögen und für Erlöse aus Kundenverträgen.

## 2.21 Laufende und latente Steuern

Zahlbare Steuern werden in dem Zeitraum erfolgswirksam erfasst, in dem sie anfallen, und zwar auf der Grundlage der in der jeweiligen Rechtsordnung geltenden Steuergesetze.

Der zukünftige steuerliche Vorteil aus steuerlichen Verlustvorträgen wird aktiviert, wenn wahrscheinlich ist, dass in der Zukunft zu versteuernde Gewinne zur Verfügung stehen werden, die mit diesen Verlusten verrechnet werden können.

Nicht latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn sie innerhalb derselben Organschaft entstehen und wenn sowohl die gesetzliche Befugnis als auch die Absicht besteht, die Forderungen und Verbindlichkeiten saldiert abzuwickeln oder gleichzeitig zu realisieren.

Niederländische Unternehmen, an denen BPD zu 100% beteiligt ist, werden in der Regel in die Organschaft der Rabobank integriert und die Abrechnung erfolgt dann über die Rabobank.

Latente Steuern werden für vorübergehende Differenzen zwischen dem wirtschaftlichen Buchwert von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten im Rahmen der Finanzberichterstattung einerseits und dem steuerlichen Buchwert dieser Vermögenswerte und Verbindlichkeiten andererseits gebildet. Die wesentlichen vorübergehenden Differenzen ergeben sich aus den Aktivitäten der Immobilienentwicklung.

Die Höhe der latenten Steuern basiert auf der erwarteten Art und Weise der Realisierung oder Abwicklung des Buchwerts der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten unter Anwendung der am Bilanzstichtag geltenden oder im Wesentlichen bereits beschlossenen Steuersätze. Eine latente Steuerforderung wird nur in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Gewinne zur Verfügung stehen werden, die für die Realisierung der Forderung verwendet werden können.

## 2.22 Grundstücksvorräte

Hierunter fallen Aktivposten, die sich auf die Entwicklung von Grundstücken beziehen. Die Posten sind wie folgt unterteilt:

- unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds;
- unfertige Bauten;
- fertige Produkte.

### **Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds**

Grundstücke werden zu Anschaffungskosten, einschließlich aufgelaufener Zinsen und zusätzlicher Kosten für die Anschaffung und die Entwicklung, oder zum niedrigeren realisierbaren Nettoveräußerungswert bewertet. Für Grundstücke, für die gemäß dem Bebauungsplan kein spezieller Nutzungszweck vorgeschrieben ist, werden keine Zinsen aktiviert, wenn es keine Gewissheit gibt, dass sie bebaut werden.

Die Eventualverbindlichkeit, die von zukünftigen Änderungen der Nutzung des betreffenden Grundstücks abhängt, ist nicht in den Anschaffungskosten des Grundstücks enthalten, wird aber bei der Ermittlung des realisierbaren Nettoveräußerungswertes berücksichtigt.





Mindestens einmal jährlich und wenn entsprechende Anzeichen vorliegen, wird der realisierbare Nettoveräußerungswert aller Baugrundstücke berechnet. Der realisierbare Nettoveräußerungswert von Baugrundstücken ist der höhere der beiden Werte direkter und indirekter Ertragswert. Der direkte Ertragswert ist der geschätzte Wert bei einem Verkauf abzüglich der geschätzten Kosten für den Verkauf. Der indirekte Ertragswert ist der geschätzte Verkaufspreis im Rahmen des normalen Geschäftsgangs abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Kosten, die zur Realisierung des Verkaufs getätigt werden müssen. Bei der Berechnung des indirekten Ertragswertes werden Szenarien erarbeitet, in denen die Cashflows soweit wie möglich standortspezifische Fragestellungen und unternehmensspezifische Parameter und Umstände wie Standortmerkmale, Ambitionen, finanzielle und soziale Rahmenbedingungen berücksichtigen. Eine Abschreibung wird vorgenommen, wenn der Einstandspreis höher ist als der höhere der beiden Werte indirekter und direkter Ertragswert.

Die Ausgleichsfonds beziehen sich auf aktivierte, von Dritten erworbene Baurechte sowie auf Baurechte, die beim Verkauf von Grundstücken an kommunale Behörden oder andere Parteien entstanden sind und als Saldo aus dem Einstandspreis des Grundstücks und dem Verkaufserlös bewertet werden. Die Ausgleichsfonds, gegebenenfalls abzüglich notwendiger Abschreibungen, müssen aus zukünftigen Bauprojekten zurückverdient werden.

#### **Unfertige Leistungen**

Unfertige Leistungen betreffen unverkaufte Wohnungsbauprojekte und unverkaufte Gewerbeimmobilienprojekte im Bau oder in Vorbereitung. Unfertige Leistungen werden zu den angefallenen Kosten zuzüglich zurechnender Zinsen oder zum niedrigeren realisierbaren Nettoveräußerungswert bewertet.

Der Buchwert der unverkauften unfertigen Leistungen wird jährlich auf Hinweise für mögliche Wertminderungen überprüft.

Bei Vorliegen von Anhaltspunkten wird der indirekte Ertragswert der unfertigen Leistungen geschätzt – in den meisten Fällen mittels einer internen oder externen Bewertung. Der indirekte Ertragswert ist der geschätzte Verkaufspreis im Rahmen des normalen Geschäftsgangs abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Kosten, die zur Realisierung des Verkaufs getätigt werden müssen. Übersteigt der Einstandspreis den erwarteten indirekten Ertragswert, wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

#### **Fertige Produkte**

Unverkaufte Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Mindestens einmal jährlich und wenn entsprechende Anzeichen vorliegen, wird der realisierbare Nettoveräußerungswert von fertigen Produkten berechnet. Bei fertigen Produkten entspricht der realisierbare Nettoveräußerungswert in der Regel dem direkten Ertragswert, der in den meisten Fällen durch eine interne oder externe Bewertung ermittelt wird. Übersteigt der Einstandspreis den erwarteten direkten Ertragswert, wird eine Wertberichtigung vorgenommen, insoweit sie von BPD zu tragen ist.

#### **Klassifizierung von Immobilienbeständen als Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden**

Immobilienbestände können in bestimmten Fällen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien reklassifiziert werden.

In diesem Zusammenhang gilt: Wenn die aktuelle Nutzung (current use) die Vermietung einer Immobilie ist und die Vermietung für einen längeren Zeitraum (mehr als sechs Monate) erfolgt, wird die Immobilie als Finanzinvestition (statt als Immobilienbestand) ausgewiesen.



## 2.23 Erlöse und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen

Erlöse und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen betreffen noch im Bau befindliche Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte, für die BPD Umsätze nach der ‚Over time‘-Methode erfasst (siehe 2.9 Nettoumsatz). Übersteigt die Vorauszahlung durch den Käufer die von BPD auf das Projekt erbrachten Leistungen, wird sie per Saldo als Verbindlichkeit aus Kundenverträgen ausgewiesen.

Übersteigt die von BPD auf das Projekt erbrachte Leistung die Vorauszahlung, wird sie per Saldo als Erlös aus dem Kundenvertrag ausgewiesen.

Die Erlöse aus Kundenverträgen werden wertberichtigt, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass sie eingezogen werden. Eine Rückstellung für uneinbringliche Forderungen basiert auf der vereinfachten ECL-Methode.

## 2.24 Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen betreffen Forderungen gegen Käufer und Mieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie sonstige Forderungen. Forderungen aus Grundstücksverkäufen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Forderungen aus Grundstücksverkäufen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die häufig dem Nominalwert entsprechen. Eine Rückstellung für uneinbringliche Forderungen basiert auf der vereinfachten ECL-Methode.

## 2.25 Eigenkapital

Das Grundkapital besteht aus einem ausgegebenen und voll eingezahlten Teil, die beide zum Nennwert bilanziert sind. Die Rücklagen bestehen aus einer Agio-Rücklage, kumulierten Ergebnissen der Vergangenheit und dem im laufenden Geschäftsjahr realisierten Ergebnis. Die Agio-Rücklage gibt den vom Anteilseigner für die ausgegebenen Anteile eingezahlten Betrag an und

beinhaltet unter anderem Kapitaleinlagen und Dividendenausschüttungen, die in der Vergangenheit vom oder für den Gesellschafter geleistet wurden. Das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres wird jedes Jahr nach dem Beschluss der Gesellschafterversammlung den kumulierten Ergebnissen hinzugefügt oder entnommen. Dividenden auf Stammanteile werden zu Lasten des Eigenkapitals in dem Zeitraum verbucht, in dem die Ausschüttung von der Gesellschafterversammlung genehmigt wird.

## 2.26 Rückstellungen

BPD bildet eine Rückstellung für nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen, verlustbringende Verträge, Personal, Garantien und Umstrukturierung, wenn BPD eine einklagbare oder faktische Verpflichtung („constructive obligation“) als Folge eines Ereignisses in der Vergangenheit hat, es wahrscheinlich ist, dass für die Abwicklung dieser Verpflichtung ein Abfluss von Mitteln erforderlich ist und die Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann. Wenn der Effekt von wesentlicher Bedeutung ist, werden Rückstellungen ermittelt, indem die zukünftigen Cashflows zu einem Abzinsungssatz vor Steuern, der die aktuellen Marktzinssätze widerspiegelt und soweit zutreffend auch die für die Verpflichtung spezifischen Risiken berücksichtigt, abgezinst werden.

### *Rückstellung für nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen*

Wenn der Anteil von BPD an den Verlusten einer nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung gleich oder größer ist als ihr Anteil an der betreffenden Beteiligung, erfasst BPD keine weiteren Verluste, es sei denn, BPD haftet für die Verbindlichkeiten des Joint Ventures oder es besteht eine faktische Verpflichtung („constructive obligation“). In diesem Fall wird die Bildung einer eventuellen Rückstellung anhand der oben genannten Kriterien geprüft.



### **Rückstellung für verlustbringende Verträge betreffend Grundstücke und Projekte**

Eine Rückstellung für verlustbringende Verträge, Grundstücke und Projekte entsteht, wenn BPD sich faktisch verpflichtet („constructive obligation“) hat, den Vertrag oder die Grundstücke zu entwickeln, der Vertrag oder das Projekt nach aktuellen Schätzungen aber Verluste erwirtschaftet.

### **Primäre und sekundäre Rückstellungen für Arbeitnehmer**

Jubiläumzahlungen und verschiedene Leistungen nach Versetzung in den Ruhestand, darunter Beiträge zur Krankenversicherung, zur Altersvorsorge, Ermäßigungen auf Hypothekenzinsen und Zahlungen an nicht aktive Mitarbeiter, werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen berechnet.

### **Gewährleistungen**

Dieser Fonds enthält die eingegangenen Garantieverpflichtungen für verkaufte und gelieferte Wohnimmobilien, soweit die Garantie über BPD läuft.

Die Eigentümer dieser Wohnimmobilien erhalten ein Garantiezertifikat, das zehn Jahre lang gültig ist.

Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden aus diesem Fonds erfüllt. Am Bilanzstichtag wird ermittelt, ob die Höhe der Gewährleistungen den erwarteten finanziellen Verpflichtungen entspricht, deren Höhe auf der Grundlage von Erfahrungen ermittelt wird. Eine etwaige Differenz wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Da die Garantie häufiger vom Bauunternehmer geleistet wird, laufen die Gewährleistungen von BPD aus.

### **Restrukturierungsrückstellungen**

Eine Restrukturierungsrückstellung wird gebildet, wenn zum Bilanzstichtag eine faktische Verpflichtung besteht. Letzteres ist der Fall, wenn ein detaillierter Plan genehmigt und eine begründete Erwartung bei den an dem Plan beteiligten Parteien geweckt wurde, indem mit der Umsetzung des Plans begonnen wurde oder die Hauptmerkmale des Plans angekündigt wurden. In der Rückstellung sind nur Kosten enthalten, die unmittelbaren Bezug zu der Restrukturierung haben.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen sonstige Gewährleistungen und Rechtsansprüche.

## **2.27 Übersicht Cashflows**

Für die Zwecke der Kapitalflussrechnung sind Barmittel die verfügbaren Barmittel und die per Saldo verfügbaren Bankguthaben und Kreditsalden.

Die auf der indirekten Berechnungsmethode basierende Kapitalflussrechnung gibt Aufschluss über die Herkunft der im Laufe des Jahres verfügbaren Barmittel und die Art und Weise, wie die Barmittel während des Jahres verwendet wurden.

Die Cashflows werden in die Bereiche Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterteilt. Die Veränderungen des Umlaufvermögens und der damit verbundenen Verbindlichkeiten aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit enthalten. Die Investitionstätigkeit umfasst den Kauf und Verkauf von Anlagevermögen, einschließlich des Kaufs und Verkaufs von assoziierten Unternehmen und Sachanlagen.

Die Entwicklung des Eigenkapitals sowie die Erfassung und Rückzahlung von Fremdkapital werden als Finanzierungstätigkeit behandelt.

## **2.28 Leasingverhältnisse, bei denen BPD als Leasinggeber auftritt**

Operating-Leasingverträge, bei denen BPD Leasinggeber ist, beziehen sich hauptsächlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und werden in 14. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erläutert. Dabei handelt es sich um Verträge, bei denen die daraus resultierenden Vergütungen BPD zufließen. Erträge aus Operating-Leasing-Verträgen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Mieterträge in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Bei BPD gibt es keine Finanzierungsleasingverträge.

# Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

## 3 Nettoumsatz

Der Nettoumsatz setzt sich wie folgt zusammen:

|                                                                                                 | 2019         | 2018         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücken)                                                    | 1.188        | 1.225        |
| Gewerbeimmobilien                                                                               | 45           | 117          |
| <b>Summe Projekteinnahmen aus Immobilienentwicklung (Nettoumsatz aus Verträgen mit Käufern)</b> | <b>1.233</b> | <b>1.342</b> |
| Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                     | 18           | 13           |
| Sonstiges                                                                                       | 8            | 9            |
| <b>Summe Nettoumsatz</b>                                                                        | <b>1.259</b> | <b>1.364</b> |

Der Nettoumsatz aus Verträgen mit Käufern lässt sich wie folgt in Segmente unterteilen:

|      | Wohnungsbau |     | Gewerbliche Immobilien |     | Summe Projekterträge Immobilienentwicklung |     |       |
|------|-------------|-----|------------------------|-----|--------------------------------------------|-----|-------|
|      | NL          | DEU | NL                     | DEU | NL                                         | DEU | Summe |
| 2019 | 502         | 686 | 34                     | 11  | 536                                        | 697 | 1.233 |
| 2018 | 594         | 631 | 116                    | 1   | 710                                        | 632 | 1.342 |

Zum Ende des Geschäftsjahres hat BPD vertragliche Lieferverpflichtungen mit einem Umsatzwert von 951 Millionen Euro  
Die Verpflichtungen sind wie folgt aufgeteilt:

| Wert zukünftiger Umsatz | Wohnungsbau |            | Gewerbliche Immobilien |          | Summe der vertraglichen Lieferverpflichtungen |            |            |
|-------------------------|-------------|------------|------------------------|----------|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                         | NL          | DEU        | NL                     | DEU      | NL                                            | DEU        | Summe      |
| 2020                    | 47          | 529        | 42                     | -        | 89                                            | 529        | 618        |
| 2021                    | 5           | 190        | 42                     | -        | 47                                            | 190        | 237        |
| 2022                    | -           | 54         | 41                     | -        | 41                                            | 54         | 95         |
| Nach 2022               | -           | 1          | -                      | -        | -                                             | 1          | 1          |
| <b>Gesamt</b>           | <b>52</b>   | <b>774</b> | <b>125</b>             | <b>-</b> | <b>177</b>                                    | <b>774</b> | <b>951</b> |





## 4 Außerordentliche Wertminderung von Grundstocksvorräten

Die Wertveränderungen aufgrund eines niedrigeren Nettoveräußerungswertes lassen sich wie folgt unterteilen:

|                                                          | 2019        | 2018        |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Nach Art der Immobilie:</b>                           |             |             |
| Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücke)              | (11)        | (75)        |
| Gewerbeimmobilien                                        | (2)         | (11)        |
| Dienstleistungen                                         | -           | (2)         |
| <b>Summe Wertveränderungen durch Veränderung des NVW</b> | <b>(13)</b> | <b>(88)</b> |

Die Wertveränderungen durch Veränderungen des Nettoveräußerungswertes (NVW) von Immobilienbeständen werden in 19 Immobilienbestände näher erläutert.

## 5 Außerordentliche Wertminderung von Erlösen aus Kundenverträgen

Die Wertveränderungen lassen sich wie folgt unterteilen:

|                                             | 2019     | 2018     |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Nach Art der Immobilie:</b>              |          |          |
| Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücke) | -        | (3)      |
| Gewerbeimmobilien                           | -        | 9        |
| Dienstleistungen                            | -        | -        |
| <b>Summe Wertänderungen</b>                 | <b>-</b> | <b>6</b> |

## 6 Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten

Die Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebenen Arbeiten setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                                         | 2019       | 2018         |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücken)                            | 943        | 1.006        |
| Gewerbeimmobilien                                                       | 45         | 110          |
| Sonstiges                                                               | (5)        | (3)          |
| <b>Summe Kosten der Projektentwicklung</b>                              | <b>983</b> | <b>1.113</b> |
| Bewirtschaftungsaufwendungen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 5          | 3            |
| <b>Summe Kosten für Roh- und Hilfsstoffe</b>                            | <b>988</b> | <b>1.116</b> |



## 7 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

|                                                               | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Gehälter (einschließlich variabler Vergütungen und Sonstiges) | 56         | 53         |
| Pensionsaufwendungen                                          | 6          | 5          |
| Sozialaufwendungen                                            | 8          | 7          |
| Zeitarbeitskräfte                                             | 4          | 4          |
| Sonstige Personalkosten                                       | 7          | 8          |
| <b>Summe Personalaufwendungen</b>                             | <b>81</b>  | <b>77</b>  |
| Anzahl Arbeitnehmer (intern/VZÄ)                              | 578        | 553        |
| Anzahl Zeitarbeitskräfte (extern/VZÄ)                         | 77         | 40         |
| <b>Gesamtpersonalbestand (VZÄ)</b>                            | <b>655</b> | <b>593</b> |

Von dem Gesamtpersonalbestand sind 279 Vollzeitkräfte (VZÄ) im Ausland tätig (2018: 261).

## 8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betriebliche Aufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

|                                                 | 2019      | 2018      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Gebäudekosten                                   | 2         | 7         |
| Bürokosten                                      | 2         | 2         |
| Automatisierungskosten                          | 8         | 7         |
| Vertriebs- und Werbekosten                      | 2         | 2         |
| Dienstleistungen von Drittanbietern             | 6         | 4         |
| Allgemeine Kosten                               | 10        | 9         |
| Zuführung zu den Rückstellungen                 | 2         | -         |
| <b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>32</b> | <b>31</b> |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beziehen sich mit 4 Millionen Euro (2018: 4 Millionen Euro) auf nahestehende Unternehmen und Personen.



## 9 Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

|                                               | 2019        | 2018        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Zinserträge                                   | 9           | 12          |
| <b>Summe finanzielle Erträge</b>              | <b>9</b>    | <b>12</b>   |
| Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten | (1)         | -           |
| Zinsaufwendungen                              | (22)        | (26)        |
| <b>Summe finanzielle Aufwendungen</b>         | <b>(23)</b> | <b>(26)</b> |

Die Zinserträge beziehen sich mit 4 Millionen Euro (2018: 5 Millionen Euro) auf nahestehende Unternehmen und Personen. Die Zinsaufwendungen beziehen sich mit 21 Millionen Euro (2018: 24 Millionen Euro) auf nahestehende Unternehmen und Personen.

## 10 Steuern

Dieser Posten betrifft die auf das Ergebnis zahlbare Unternehmenssteuern.

Überleitung zwischen der ausgewiesenen Steuer und dem Betrag, der sich aus der Anwendung des niederländischen Steuersatzes auf das Ergebnis der Geschäftsjahre 2019 und 2018 ergibt:

|                                                   | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                       | <b>167</b>   | <b>233</b>   |
| Zum nominalen Steuersatz von 25,0% (2018: 25,0%)  | 42           | 58           |
| Auswirkung abweichende Steuerlast andere Länder * | 3            | 5            |
| Auswirkung (nicht bewertete) Latenz               | 2            | -            |
| Auswirkung Steuern Vorjahre                       | (2)          | -            |
| Nicht versteuerte Erträge                         | -            | (5)          |
| Nicht abzugsfähige Aufwendungen                   | -            | -            |
| Sonstiges                                         | (3)          | (2)          |
| <b>Summe der Steuern</b>                          | <b>42</b>    | <b>56</b>    |
| <b>Effektive Steuerlast</b>                       | <b>25,1%</b> | <b>24,0%</b> |

\* Die Auswirkung der, abweichenden Steuerlast andere Länder' in den Jahren 2019 und 2018 resultiert aus dem höheren Steuersatz in Deutschland.



|                                                                              | 2019      | 2018      |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Laufende Ertragsteuern</b>                                                |           |           |
| Berichtsjahr                                                                 | 41        | 53        |
| Vorjahre                                                                     | (2)       | -         |
| Latente Ertragsteuern                                                        | 3         | 3         |
| <b>Summe Steuern (fortzuführende Geschäftstätigkeit)</b>                     | <b>42</b> | <b>56</b> |
| Ertragssteuern nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit                         | -         | 4         |
| <b>Summe Steuern (einschließlich nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit)</b> | <b>42</b> | <b>60</b> |

## 11 Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit

### Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit 2019

Im Laufe von 2019 haben BPD und Rabobank beschlossen, einen Fonds auf gemeinschaftliche Rechnung aufzulegen, in den bereits entwickelte und noch zu entwickelnde Immobilien untergebracht werden, um die Nachfrage am Markt nach Wohnungen mit mittleren Mietpreisen zu befriedigen. Dieser Fonds für gemeinschaftliche Rechnung (BPD Woningfonds) wird zunächst vollständig von der Rabobank gehalten und finanziert. Alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (soweit es sich um Wohnimmobilien handelt), die BPD im internen Anlageportfolio (IAP) hält, werden in der ersten Hälfte des Jahres 2020 in diesen Fonds eingebracht; Projekte, die sich am Übergabedatum noch in der Entwicklung befinden, werden ab diesem Zeitpunkt ebenfalls vom BPD Woningfonds übernommen.

Aufgrund der Absicht der Geschäftsführung von BPD, die bewirtschafteten Wohnimmobilien, die zum IAP gehören, mittels eines Verkaufs auf den BPD Woningfonds zu übertragen, müssen diese Wohnkomplexe in der Bilanz als zur Veräußerung gehalten dargestellt werden (IFRS 5.6).

Die Immobilie erfüllt die Anforderungen von IFRS 5, weil:

- sie in ihrer derzeitigen Form für den direkten Verkauf zur Verfügung steht (IFRS 5.7)
- der Verkauf sehr wahrscheinlich ist, da die Geschäftsführung von BPD und Rabobank diesbezüglich bereits eine Einigung erzielt hat (IFRS 5.8)

- die Immobilie voraussichtlich innerhalb einiger Monate an einen Dritten verkauft wird (IFRS 5.8)
- der Anteilseigner (Rabobank) dem Verkauf der Immobilie zugestimmt hat; die Hauptgeschäftsleitung der Rabobank ihre Zustimmung zu der Gründung des BPD Woningfonds erteilt hat (IFRS 5.8)

Bezüglich der IAP-Transaktion werden neben der bewirtschafteten Immobilie auch die Bankkonten dieser Immobilie, die offenen Forderungen, Verbindlichkeiten und dazugehörige abgegrenzte Forderungen und Verbindlichkeiten verkauft.

### Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit 2018

Die Position ‚Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit 2018‘ umfasst die Betriebsergebnisse und den Nettoerlös aus dem Verkauf von BPD Marginan S.A.S.

Am 14. November 2018 hat BPD ihre 100%-Beteiligung an BPD Marignan S.A.S. verkauft. Da BPD Marignan S.A.S. eine selbstständig operierende Tochtergesellschaft von BPD mit eigenen Aktivitäten in einem eigenen Segment war und sämtliche Aktiva, Passiva und Cashflows gesondert identifizierbar waren, führte der Verkauf dazu, dass die Ergebnisse aus 2018, die BPD zustanden, als ‚Ergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit‘ erfasst wurden.





Die Aktiva und Passiva aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit lassen sich wie folgt spezifizieren:

|                                                                       | 2019       | 2018     |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                            | 100        | -        |
| Vermögenswerte aus Nutzungsrechten                                    | 3          | -        |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                          | 1          | -        |
| <b>Summe Aktiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit</b>             | <b>104</b> | <b>-</b> |
| Leasingverbindlichkeiten                                              | 3          | -        |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten                               | 1          | -        |
| <b>Summe Passiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit</b>            | <b>4</b>   | <b>-</b> |
| <b>Saldo Aktiva und Passiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit</b> | <b>100</b> | <b>-</b> |

|                                                                               |            |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Nettoumsatz                                                                   | -          | 405       |
| Betriebliche Aufwendungen                                                     | -          | 393       |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                                       | <b>-</b>   | <b>12</b> |
| Finanzielle Erträge und Aufwendungen                                          | -          | (3)       |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                                   | <b>-</b>   | <b>9</b>  |
| Ergebnis assoziierte Unternehmen                                              | -          | 1         |
| Steuern auf das Ergebnis der Geschäftstätigkeit                               | -          | (4)       |
| Ergebnis aus dem Verkauf durch BPD Europe B.V.                                | (8)        | 58        |
| Steuern auf den beim Verkauf durch BPD Europe B.V. realisierten Gewinn        | -          | -         |
| <b>Summe Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit</b> | <b>(8)</b> | <b>64</b> |

Der Saldo in 2019 unter ‚Ergebnis aus dem Verkauf von BPD Europe B.V.‘ bezieht sich auf nachgeforderte Ertragssteuern im Zusammenhang mit dem Verkauf von BPD Marignan S.A.S.

|                                                              |            |           |
|--------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Cashflow aus operativer Tätigkeit                            | (8)        | 75        |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                           | -          | (6)       |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                          | -          | -         |
| <b>Summe Cashflows nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit</b> | <b>(8)</b> | <b>69</b> |

# Erläuterungen zur Konzernbilanz

## 12 Sachanlagen

Der Buchwert des Sachanlagevermögens hat sich wie folgt entwickelt:

|                                       | 2019     | 2018       |
|---------------------------------------|----------|------------|
| Anschaffungswert                      | 19       | 28         |
| Kumulative Abschreibungen             | (12)     | (18)       |
| <b>Stand per 1. Januar</b>            | <b>7</b> | <b>10</b>  |
| Investitionen                         | 5        | 5          |
| Abgänge                               | -        | (5)        |
| Abschreibungen                        | (3)      | (3)        |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b> | <b>2</b> | <b>(3)</b> |
| Anschaffungswert                      | 24       | 19         |
| Kumulative Abschreibungen             | (15)     | (12)       |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>         | <b>9</b> | <b>7</b>   |

Das Sachanlagevermögen besteht aus Betriebsmitteln.

## 13 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten

Der Buchwert der Vermögenswerte aus Nutzungsrechten hat sich wie folgt entwickelt:

|                                                                   | 2019      | 2018     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| <b>Stand per 1. Januar vor Änderung der Bilanzierungsmethode</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| Änderung der Bilanzierungsmethode IFRS 16*                        | 23        | -        |
| <b>Stand per 1. Januar nach Änderung der Bilanzierungsmethode</b> | <b>23</b> | <b>-</b> |
| Investitionen                                                     | 5         | -        |
| Abgänge                                                           | (1)       | -        |
| Abschreibungen                                                    | (4)       | -        |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>                             | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>                                     | <b>23</b> | <b>-</b> |

\* Für eine Erläuterung der Änderungen der Bilanzierungsmethode wird auf Punkt 2.4 der Erläuterungen zum Jahresabschluss verwiesen.

Der Buchwert der Vermögenswerte aus Nutzungsrechten ist per 31. Dezember 2019 wie folgt zusammengesetzt:

- Mietverträge Bürogebäude 19
- Kfz-Leasingverträge 4



In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind mit Bezug auf Vermögenswerte aus Nutzungsrechten die folgenden Positionen erfasst:

|                                       | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------|------|
| Abschreibung Mietverträge Bürogebäude | 3    | -    |
| Abschreibung Kfz-Leasingverträge      | 1    | -    |
|                                       | 4    | -    |

## 14 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Buchwert des Sachanlagevermögens hat sich wie folgt entwickelt:

|                                                                                                        | 2019        | 2018       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Anschaffungswert                                                                                       | 279         | 109        |
| Kumulative Abschreibungen                                                                              | (22)        | (19)       |
| <b>Stand per 1. Januar vor Änderung der Bilanzierungsmethode</b>                                       | <b>257</b>  | <b>90</b>  |
| Änderung der Bilanzierungsmethode IFRS 16*                                                             | 4           | -          |
| Neuklassifizierung von Immobilienbeständen (siehe Anmerkungen)                                         | -           | 46         |
| <b>Stand per 1. Januar nach Änderung der Bilanzierungsmethode und Neuklassifizierung</b>               | <b>261</b>  | <b>136</b> |
| Investitionen                                                                                          | 76          | 124        |
| Abgänge                                                                                                | -           | -          |
| Abschreibungen                                                                                         | (4)         | (3)        |
| Neuklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung in Immobilienbestand | (34)        | -          |
| Neuklassifizierung in Aktiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit                                     | (100)       | -          |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>                                                                  | <b>(62)</b> | <b>121</b> |
| Anschaffungswert                                                                                       | 222         | 279        |
| Kumulative Abschreibungen                                                                              | (23)        | (22)       |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>                                                                          | <b>199</b>  | <b>257</b> |

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind per 31. Dezember unterteilt in:

|                                                                                                              |     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| als Finanzinvestition im Hinblick auf zukünftige Ergebnisse aus Projektentwicklung gehaltene Immobilien      | 127 | 115 |
| als Finanzinvestition im Hinblick auf zukünftige Bewirtschaftungs- und Anlageergebnisse gehaltene Immobilien | 72  | 142 |

In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasste Beträge, die sich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beziehen:

|                                                                              |     |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                  | 18  | 13  |
| Bewirtschaftungsaufwendungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | (5) | (3) |

\* Für eine Erläuterung der Änderungen der Bilanzierungsmethode wird auf Punkt 2.4 der Erläuterungen zum Jahresabschluss verwiesen.



### Beizulegender Zeitwert und Schätzungen

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beläuft sich per Ende 2019 auf 227 Millionen Euro (2018: 184 Millionen Euro)

Zum 31. Dezember 2019 waren 44 % der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien extern bewertet. 2018 waren alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die sich seit mehr als sechs Monaten im Besitz des Unternehmens befanden, extern bewertet. Externe Bewertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden von dafür zertifizierten unabhängigen externen Parteien durchgeführt; sie erfolgten gemäß den RICS-Bewertungsstandards oder anderen gleichwertigen Bewertungsstandards.

Bei den Bewertungen der unterschiedlichen Arten von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zahlreiche Parameter verwendet, die so weit wie möglich aus den Verträgen und aus Marktdaten stammen. Ein gewisses Maß an Beurteilung und Schätzung ist in der Regel unvermeidlich. Infolgedessen wurden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß der Klassifizierung des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 in die Kategorie III eingestuft. Für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Abhängigkeit von der Art der Immobilie unter anderem folgende Parameter verwendet: die aktuelle und erwartete zukünftige Marktmiete pro m<sup>2</sup>, aktuelle und erwartete zukünftige Leerstandsrate, Lage der Immobilie, Verkehrsfähigkeit der Immobilie, der durchschnittliche Abzinsungssatz und eventuelle Kreditrisiken.

2019 wurde ein Abzinsungssatz zwischen 6 % und 7 % zugrunde gelegt (2018: zwischen 5 % und 7 %). Im Jahr 2019 hat BPD Sensitivitätsanalysen zu ihrem Portfolio von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durchgeführt. Diese Analysen haben ergeben, dass eine Änderung des Abzinsungssatzes um 0,25 % (2018: 0,25 %) einen Effekt von 6 Millionen Euro (2018: 3 Millionen Euro) auf den Taxierungswert hat.

### Operating-Leasing-Verträge

Zum 31. Dezember 2019 bestehen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vorwiegend aus gewerblich genutzten Gebäuden und einem Parkhaus. Die budgetierten jährlichen Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen 14 Millionen Euro (2018: 9 Millionen Euro)

### Neuklassifizierung in Aktiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit

Für eine ausführlichere Erläuterung der Neuklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Aktiva aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit verweisen wir auf Anmerkung 11 ‚Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit‘.

### Neuklassifizierung von Immobilienbeständen

Im Juni 2019 hat die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) in einer Entscheidung die Klassifizierung von Immobilienobjekten im Hinblick auf eine (Neu-)Entwicklung neu geregelt. Die ESMA kommt zu dem Schluss, dass Immobilien, die vorübergehend in Erwartung einer (Neu-)Entwicklung vermietet werden, auf der Grundlage der aktuellen Nutzung („current use“) als Immobilien ausgewiesen werden müssen, die als Finanzinvestition gehalten werden. BPD hat solche Immobilien vorher auf der Grundlage der geplanten Nutzung („intended use“) als Immobilienbestände ausgewiesen. Rückwirkend zum 1. Januar 2018 wurden die von dieser Neuregelung betroffenen Immobilien nun von Immobilienbeständen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umklassifiziert. Für BPD wurde der Effekt zum 1. Januar 2018 mit 46 Millionen Euro berechnet. In den Jahren 2018 und 2019 wurden Investitionen in Höhe von 69 Millionen Euro bzw. 12 Millionen Euro getätigt, sodass sich der Gesamteffekt zum 31. Dezember 2019 auf 127 Millionen Euro beläuft. Die Auswirkung auf die Ergebnisse bleibt auf eine Neuklassifizierung der außerordentlichen Wertminderungen aus Immobilienbeständen in Abschreibungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien begrenzt. Für das gesamte Jahr 2019 würde dieser Effekt ca. 1,8 Millionen Euro betragen. In Anbetracht ihrer geringen Bedeutung wurden die Ergebnisse der Jahre 2018 und 2019 nicht neu klassifiziert.





## 15 Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

In dieser Position sind Beteiligungen an Kooperationszusammenschlüssen (Joint Ventures) mit einem positiven Wert enthalten. Beteiligungen mit negativem Wert werden in der Bilanzposition Rückstellungen ausgewiesen.

**Der Buchwert von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen hat sich wie folgt entwickelt:**

|                                       | 2019      | 2018**    |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Stand per 1. Januar Saldo</b>      | <b>50</b> | <b>49</b> |
| Investitionen                         | 3         | 10        |
| Abgänge                               | (17)      | (14)      |
| Ergebnisse*                           | 18        | 20        |
| Dividenden                            | (7)       | (7)       |
| Sonstiges                             | 7         | (8)       |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b> | <b>4</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Stand per 31. Dezember Saldo</b>   | <b>54</b> | <b>50</b> |

\* Der Saldo Ergebnisse besteht vollständig aus Ergebnissen von fortgeführter Geschäftstätigkeit. Die Ergebnisse aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit sind gleich Null.

\*\* Im Geschäftsjahr wurde rückwirkend zum 1. Januar 2018 eine Neuklassifizierung der Rückstellung für Joint Ventures vorgenommen. Die Neuklassifizierung beläuft sich zum 1. Januar 2018 auf 22 Millionen Euro. Die Veränderung im Geschäftsjahr 2018 beträgt minus 4 Millionen Euro, sodass sich die Neuklassifizierung zum 31. Dezember 2018 per Saldo auf 18 Millionen Euro beläuft (siehe 2.3. Vergleichszahlen).

### *Joint Ventures und assoziierte Unternehmen innerhalb von BPD*

Für jeden Kooperationszusammenschluss wird eine gesonderte juristische Person gegründet. Die individuelle Größe dieser Kooperationszusammenschlüsse war in 2019 und 2018 für BPD nicht wesentlich.

## 16 Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert

Die Position Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert, deren Veränderungen erfolgswirksam verbucht werden, besteht aus der Beteiligung < 5% an Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestellen van Cultureel Erfgoed B.V. (Handelsname BOEi).



## 17 Langfristige Forderungen

Der Buchwert der langfristigen Forderungen hat sich wie folgt entwickelt:

|                                          | 2019       | 2018        |
|------------------------------------------|------------|-------------|
| Kredite Immobilienentwicklung            | 100        | 144         |
| Rückstellung Wertveränderung Forderungen | -          | (6)         |
| <b>Stand per 1. Januar</b>               | <b>100</b> | <b>138</b>  |
| Gewährte Kredite                         | 11         | 7           |
| Erhaltene Rückzahlungen                  | (4)        | (30)        |
| Abschreibungen                           | -          | (11)        |
| Auflösung/Verbrauch Rückstellung         | -          | 6           |
| Aktivierte Zinsen                        | 3          | -           |
| Umkategorisierungen                      | (14)       | (10)        |
| Sonstiges                                | -          | -           |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>    | <b>(4)</b> | <b>(38)</b> |
| Kredite Immobilienentwicklung            | 96         | 100         |
| Rückstellung Wertveränderung Forderungen | -          | -           |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>            | <b>96</b>  | <b>100</b>  |

Der Saldo der langfristigen Forderungen besteht in Höhe eines Betrages von 67 Millionen Euro aus Forderungen an nahestehende Unternehmen und Personen (2018: 52 Millionen Euro)

Die gewährten Kredite bestehen vorwiegend aus Finanzierungen mit einer Laufzeit von einem Jahr an Partnern in Kooperationszusammenschlüssen oder Krediten im Hinblick auf den Kauf von Grundstücken. Für die gewährten Kredite wurden in Höhe von 50 Millionen Euro (2018: 43 Millionen Euro) Sicherheiten geleistet.

## 18 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten 2019 lassen sich folgenden Positionen zurechnen:

|                                               | 1. Januar 2019 |                   | Veränderungen 2019                |                                              | 31. Dezember 2019 |                   |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                               | Forderungen    | Verbindlichkeiten | Über Gewinn- und-Verlust-Rechnung | Über Eigenkapital und sonstige Veränderungen | Forderungen       | Verbindlichkeiten |
| Immobilienbestand/ Erlöse aus Kundenverträgen | -              | 39                | 3                                 | -                                            | -                 | 42                |
| Aktivierte steuerliche Verlustvorträge        | -              | -                 | -                                 | -                                            | -                 | -                 |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>-</b>       | <b>39</b>         | <b>3</b>                          | <b>-</b>                                     | <b>-</b>          | <b>42</b>         |



Aufgrund von IFRS 16 Leasingverhältnisse wurden zum 31. Dezember 2019 (saldierte) latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten für die Vermögenswerte aus Nutzungsrechten (6 Millionen Euro) und die Leasingverbindlichkeiten (6 Millionen Euro) erfasst. Zum 31. Dezember 2019 wurden die Forderungen und Verbindlichkeiten mit einem Saldo von Null saldiert dargestellt.

**Die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten von 2018 lassen sich den folgenden Positionen zurechnen:**

|                                                     | 1. Januar 2018 |                   | Veränderungen 2018                |                   | 31. Dezember 2018 |                   |
|-----------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                     | Forderungen    | Verbindlichkeiten | Über Gewinn- und Verlust-Rechnung | Über Eigenkapital | Forderungen       | Verbindlichkeiten |
| Immobilienbestand/<br>Erlöse aus<br>Kundenverträgen | 5              | 22                | (1)                               | (21)              | -                 | 39                |
| Aktivierte steuerliche<br>Verlustvorträge           | 15             | -                 | (1)                               | (14)              | -                 | -                 |
| <b>Gesamt</b>                                       | <b>20</b>      | <b>22</b>         | <b>(2)</b>                        | <b>(35)</b>       | <b>-</b>          | <b>39</b>         |

- Die latenten Steuern innerhalb der Position Immobilienbestände beziehen sich auf die unterschiedliche kaufmännische und steuerliche Behandlung der aktivierten Zinsen für Grundstücke in Erschließung sowie auf Rückstellungen auf Immobilienbestände.
- Die latenten Steuern für Immobilienbestände fallen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Organschaft mit der Rabobank an. Die latenten Steuerverbindlichkeiten haben voraussichtlich eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.
- Per Ende 2019 ist ein kumulierter Betrag von 26 Millionen Euro (2018: 9 Millionen Euro) an Verlusten, die zur Verrechnung zur Verfügung stehen, nicht aktiviert.
- Von diesem Betrag können 11 Millionen Euro (2018: 8 Millionen Euro) über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren verrechnet werden.
- Die Kapitalveränderung in 2018 beim Posten ‚Immobilienbestand/Erlöse aus Kundenverträgen‘ bezieht sich in Höhe eines Betrages von 19 Millionen Euro auf die Korrektur, die im Zusammenhang mit der Änderung der Rechnungslegung nach IFRS 15 vorgenommen werden musste. Der Restbetrag der Kapitalveränderung 2018 ‚Immobilienbestand/Erlöse aus Kundenverträgen‘ und ‚Aktivierte steuerliche Verlustvorträge‘ (14 Millionen Euro) betrifft den Verkauf von BPD Marignan S.A.S.



## 19 Grundstücksvorräte

Dieser Posten umfasst die Positionen im Zusammenhang mit der Immobilientätigkeit; er setzt sich wie folgt zusammen:

|                                              | 2019         | 2018         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>AKTIVA</b>                                |              |              |
| Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds    | 1.675        | 1.496        |
| Wertberichtigungen auf unbebaute Grundstücke | ( 374)       | ( 411)       |
|                                              | 1.301        | 1.085        |
| Unfertige Bauten                             | 201          | 299          |
| Wertberichtigungen unfertige Bauten          | (59)         | (28)         |
|                                              | 142          | 271          |
| Fertige Produkte                             | 18           | 33           |
| Wertberichtigungen fertige Produkte          | (5)          | (4)          |
|                                              | 13           | 29           |
| <b>Summe Immobilienbestände</b>              | <b>1.456</b> | <b>1.385</b> |

Die Wertberichtigungen resultieren aus einem niedrigeren Nettoveräußerungswert gegenüber den aktivierten Kosten.  
Die Entwicklung der Wertberichtigungen ist für 2019 wie folgt:

|                                           | Stand per<br>1. Januar 2019 | Zuführungen/<br>Auflösung (V&W) | Entnahmen/<br>sonstige<br>Veränderungen | Stand per<br>31. Dezember 2019 |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Erfasst in Immobilienbeständen</b>     |                             |                                 |                                         |                                |
| Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds | 411                         | (14)                            | (23)                                    | 374                            |
| Unfertige Bauten                          | 28                          | (1)                             | 32                                      | 59                             |
| Fertige Produkte                          | 4                           | 1                               | -                                       | 5                              |
|                                           | 443                         | (14)                            | 9                                       | 438                            |

Die Wertberichtigungen resultieren aus einem niedrigeren Nettoveräußerungswert gegenüber den aktivierten Kosten.  
Die Entwicklung der Wertberichtigungen ist für 2018 wie folgt:

|                                           | Stand per<br>1. Januar 2018 | Zuführungen/<br>Auflösung (V&W) | Entnahmen/<br>sonstige<br>Veränderungen | Stand per<br>31. Dezember 2018 |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Erfasst in Immobilienbeständen</b>     |                             |                                 |                                         |                                |
| Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds | 536                         | (71)                            | (54)                                    | 411                            |
| Unfertige Bauten                          | 44                          | (14)                            | (2)                                     | 28                             |
| Fertige Produkte                          | 8                           | (3)                             | (1)                                     | 4                              |
|                                           | 588                         | (88)                            | (57)                                    | 443                            |

Die Zuführung zu/Auflösungen von Wertberichtigungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Teil der ‚Wertveränderungen Grundstücke‘ dargestellt.





#### Die Nettoposition der unbebauten Grundstücke und Ausgleichsfonds lässt sich wie folgt unterteilen:

|                                             | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>AKTIVA</b>                               |              |              |
| Baureife Grundstücke                        | 417          | 549          |
| Laufende Grundstücksnutzungen               | 205          | 183          |
| Sonstige Grundstücke mit Bebauungsplan      | 8            | 9            |
| Grundstücke ohne Bebauungsplan <5 Jahre     | 549          | 217          |
| Grundstücke ohne Bebauungsplan 5 – 10 Jahre | 127          | 126          |
| Grundstücke ohne Bebauungsplan >10 Jahre    | 5            | 7            |
| Ausgleichsfonds                             | (10)         | (6)          |
| <b>Summe in den Immobilienbeständen</b>     | <b>1.301</b> | <b>1.085</b> |

Der Saldo der laufenden Grundstücksnutzungen besteht in Höhe eines Betrags von 11 Millionen Euro aus Vermögenswerten aus Nutzungsrechten an Erbpachtgrundstücken im Bestand. Für diese Vermögenswerten wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen.

#### Die Nettoposition der unfertigen Leistungen lässt sich wie folgt unterteilen:

|                                                      | 2019       | 2018       |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>AKTIVA</b>                                        |            |            |
| Wohnimmobilien in Vorbereitung und im Bau befindlich | 140        | 249        |
| Gewerbeimmobilien in Entwicklung                     | 2          | 22         |
| <b>Summe in den Immobilienbeständen</b>              | <b>142</b> | <b>271</b> |

Der Wert der unverkauften unfertigen Leistungen wird jährlich auf Hinweise für mögliche Wertminderungen überprüft. Bei einer möglichen Wertminderung wird eine Rückstellung gebildet. In die Bewertung fließen Annahmen und Schätzungen ein, wie zum Beispiel bei Wohnimmobilien die Wohnimmobilienpreise, erwartete Margen je Wohnimmobilie, Prozentsatz der verkauften Wohnimmobilien und bei Gewerbeimmobilien die erwartete Entwicklung der Mieten und Leerstandsdaten (nähere Beschreibung siehe Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Immobilienbestände).

Per Saldo wurden 2019 3 Millionen Euro der Rückstellung für unfertige Leistungen aufgelöst (2018: 17 Millionen Euro Auflösung).

2019 wurde ein Betrag von 17 Millionen Euro (2018: 18 Millionen Euro) den Zinsen zugewiesen und bei den unfertigen Leistungen aktiviert. Der zur Ermittlung der zu aktivierenden Zinsaufwendungen verwendete Zinssatz liegt zwischen 1,0% und 6,0% (2018: 1,0% bis 6,0%).

#### Die Nettoposition der fertigen Produkte lässt sich wie folgt unterteilen:

|                                         | 2019      | 2018      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>AKTIVA</b>                           |           |           |
| Wohnungsbauprojekte                     | 9         | 24        |
| Gewerbeimmobilienprojekte               | 4         | 5         |
| <b>Summe in den Immobilienbeständen</b> | <b>13</b> | <b>29</b> |



## 20 Erlöse aus Kundenverträgen

Die Erlöse aus Kundenverträgen lassen sich wie folgt spezifizieren:

**Die Erlöse aus Kundenverträgen bestehen aus folgenden Positionen:**

|                                              | 2019       | 2018       |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücken) | 374        | 252        |
| Gewerbeimmobilien                            | -          | -          |
| Dienstleistungen                             | -          | -          |
| <b>Summe Erlöse aus Kundenverträgen</b>      | <b>374</b> | <b>252</b> |

Die Kundenverträge, aus denen die Erlöse erzielt werden, haben zum 31. Dezember 2019 alle eine erwartete Laufzeit < 1 Jahr. Zum 31. Dezember 2019 werden keine Rückstellungen für notwendig erachtet (2018: Null).

## 21 Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen aus Forderungen gegen Käufer von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von 98 Millionen Euro (2018: 83 Millionen Euro). Bei geteilten Kauf-/Bauverträgen (GKA-Verträge) werden die Forderungen (letztendlich) bei rechtlicher Übertragung der Immobilien beglichen, sodass hierfür keine Sicherheiten benötigt werden.

Bei Full-Service-Verträgen und Transaktionen mit gewerblichen Vertragspartnern werden vertragliche Garantien vereinbart, sodass auch für die Schuldner aus diesen Transaktionen keine Sicherheiten benötigt werden. Die Rückstellung für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt 2 Millionen Euro (2018: 3 Millionen Euro).



## 22 Kurzfristige Forderungen

Der Buchwert der kurzfristigen Forderungen hat sich wie folgt entwickelt:

|                                          | 2019         | 2018       |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Kredite Immobilienentwicklung            | 162          | 159        |
| Rückstellung Wertveränderung Forderungen | -            | (4)        |
| <b>Stand per 1. Januar</b>               | <b>162</b>   | <b>155</b> |
| Gewährte Kredite                         | 27           | 87         |
| Erhaltene Rückzahlungen                  | (126)        | (89)       |
| Abschreibungen                           | -            | -          |
| Aktivierte Zinsen                        | 1            | 1          |
| Auflösung/Verbrauch Rückstellung         | -            | -          |
| Umkategorisierungen                      | (3)          | 3          |
| Sonstiges                                | 1            | 5          |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>    | <b>(100)</b> | <b>7</b>   |
| Kredite Immobilienentwicklung            | 62           | 162        |
| Rückstellung Wertveränderung Forderungen | -            | -          |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>            | <b>62</b>    | <b>162</b> |

Die gewährten Kredite bestehen vorwiegend aus Finanzierungen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr gegen Partner in Kooperationszusammenschlüssen oder Krediten im Hinblick auf den Kauf von Grundstücken. Für die gewährten Kredite wurden in Höhe eines Betrages von 41 Millionen Euro Sicherheiten geleistet (2018: 120 Millionen Euro). Zum Ende des Geschäftsjahres wurden keine

Rückstellungen auf die kurzfristigen Forderungen gebildet (2018: Null).

Der Saldo der kurzfristigen Forderungen enthält in Höhe eines Betrages von 51 Millionen Euro Forderungen an nahestehende Unternehmen und Personen (2018: 94 Millionen Euro).

## 23 Laufende Steuerforderungen

Die laufenden Steuerforderungen bestehen aus folgenden Positionen:

|                                         | 2019      | 2018      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| Unternehmenssteuern                     | 4         | 1         |
| Umsatzsteuer                            | 12        | 14        |
| <b>Summe laufende Steuerforderungen</b> | <b>16</b> | <b>15</b> |



Die niederländische Organschaft von BPD gehört zur Organschaft der Rabobank.  
Es wird damit gerechnet, dass die Steuerforderung mit künftigen Unternehmenssteuern verrechnet wird; die Abrechnung wird dann über die Rabobank erfolgen.

BPD hat sich dafür entschieden, die Steuerposition selbstständig zu berechnen und als Steuerforderung oder -verbindlichkeit und nicht als Kontokorrentverhältnis mit der Rabobank auszuweisen.

## 24 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen aus folgenden Positionen:

|                                                | 2019      | 2018      |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Zu erhaltende Zinsen                           | 1         | 1         |
| Sonstiges Umlaufvermögen                       | 74        | 80        |
| <b>Summe aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b> | <b>75</b> | <b>81</b> |

## 25 Liquide Mittel

Die Liquide Mittel umfassen alle gesetzlichen Zahlungsmittel, einschließlich Fremdwährungen, die frei verfügbar sind. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kontokorrentguthaben in Höhe von insgesamt 98 Millionen Euro (2018: 31 Millionen Euro).

Alle Liquide Mittel sind frei verfügbar. Die Liquide Mittel bestehen zu 81 Millionen Euro (2018: 24 Millionen Euro) aus Guthaben bei nahestehenden Unternehmen und Personen.

## 26 Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt 22.510.500 Euro (2018: 22.510.500 Euro); es besteht aus 45.021 ausgegebenen und voll eingezahlten Anteilen.

Die Anteile haben einen Nennwert von je 500 Euro. Für die gesetzlichen Rücklagen wird auf die „Erläuterungen zur Einzelbilanz“ verwiesen.

## 27 Darlehen (langfristig)

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus:

|                                             | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Festgelder                                  | 549        | 412        |
| Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen     | 13         | 12         |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten     | 43         | 27         |
| <b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>605</b> | <b>451</b> |





Die Festgelder beziehen sich mit 516 Millionen Euro (2018: 406 Millionen Euro) auf nahestehende Unternehmen (Rabobank). Die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität beträgt insgesamt 1,6 Milliarden Euro (2018: 1,7 Milliarden Euro). Davon waren per 31. Dezember 2019 931 Millionen Euro (langfristig und kurzfristig) in Anspruch genommen (2018: 841 Millionen Euro).

Ein Betrag von 110 Millionen Euro (2018: 175 Millionen Euro) hat eine Restlaufzeit > 5 Jahre. Die Verbindlichkeiten < 1 Jahr sind bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2019 für langfristige Verbindlichkeiten lag bei 2,2% (2018: 2,4%). Für die Festgelder und die sonstigen Verbindlichkeiten wurden keine Sicherheiten geleistet.

## 28 Leasingverbindlichkeiten

Der Buchwert der Leasingverbindlichkeiten hat sich wie folgt entwickelt:

|                                                                   | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|
| <b>Stand per 1. Januar vor Änderung der Bilanzierungsmethode</b>  | -    | -    |
| <b>Änderung der Bilanzierungsmethode IFRS 16*</b>                 | 35   | -    |
| <b>Stand per 1. Januar nach Änderung der Bilanzierungsmethode</b> | 35   | -    |
| Zuführungen                                                       | 3    | -    |
| Rückgang                                                          | (4)  | -    |
| Zinsen                                                            | 1    | -    |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>                             | -    | -    |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>                                     | 35   | -    |

Die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember lassen sich wie folgt spezifizieren:

|                                                    |    |   |
|----------------------------------------------------|----|---|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr) | 14 | - |
| Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 1 Jahr) | 21 | - |

\* Für eine Erläuterung der Änderungen der Bilanzierungsmethode wird auf Punkt 2.4 der Erläuterungen zum Jahresabschluss verwiesen.

In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind mit Bezug auf die Leasingverbindlichkeiten die folgenden Positionen erfasst:

|                                                                                                         | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Zinsaufwendungen Leasingverbindlichkeiten                                                               | 1    | -    |
| Aufwendungen für kurzfristige Mietverträge, die nicht als Leasingverbindlichkeit erfasst werden         | 6    | -    |
| Aufwendungen für Leasingverträge von geringem Wert, die nicht als Leasingverbindlichkeit erfasst werden | 1    | -    |
|                                                                                                         | 8    | -    |



## 29 Rückstellungen

Diese Position umfasst die folgenden kurz- und langfristigen Rückstellungen:

|                                             | 2019      | 2018      |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| Rückstellungen für Joint Ventures           | 42        | 45        |
| Rückstellungen für Grundstücke und Projekte | 31        | 25        |
| Rückstellungen für Arbeitnehmer             | 3         | 3         |
| Gewährleistungen                            | 14        | 14        |
| Sonstige Rückstellungen                     | 1         | 1         |
| <b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>91</b> | <b>88</b> |
| Restrukturierungsrückstellung               | 1         | 1         |
| <b>Summe kurzfristige Rückstellungen</b>    | <b>1</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Summe Rückstellungen</b>                 | <b>92</b> | <b>89</b> |

Der Buchwert der sonstigen Rückstellungen hat sich 2019 wie folgt entwickelt:

|                                                    | Personal-<br>rück-<br>stellungen | Rückstel-<br>lungen<br>für Joint<br>Ventures | Rückstel-<br>lungen<br>für Grund-<br>stücke/<br>Projekte | Gewähr-<br>leistungen | Umstruk-<br>turierungs-<br>rückstel-<br>lungen | Sonstige<br>Rück-<br>stellungen | Summe     |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Stand per 1. Januar</b>                         | <b>3</b>                         | <b>45</b>                                    | <b>25</b>                                                | <b>14</b>             | <b>1</b>                                       | <b>1</b>                        | <b>89</b> |
| Ergebniswirksame Zuführung                         | -                                | -                                            | -                                                        | 4                     | 1                                              | -                               | 5         |
| Ergebniswirksame Auflösung                         | -                                | (4)                                          | (3)                                                      | (1)                   | -                                              | -                               | (8)       |
| Entnahmen/Änderungen in der Konzernzusammensetzung | -                                | -                                            | -                                                        | (3)                   | (1)                                            | (1)                             | (5)       |
| Sonstige Veränderungen                             | -                                | 1                                            | 9                                                        | -                     | -                                              | 1                               | 11        |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>                      | <b>3</b>                         | <b>42</b>                                    | <b>31</b>                                                | <b>14</b>             | <b>1</b>                                       | <b>1</b>                        | <b>92</b> |

Der Buchwert der sonstigen Rückstellungen hat sich 2018 wie folgt entwickelt:

|                                                    | Personal-<br>rück-<br>stellungen | Rückstel-<br>lungen<br>für Joint<br>Ventures | Rückstel-<br>lungen<br>für Grund-<br>stücke/<br>Projekte | Gewähr-<br>leistungen | Umstruk-<br>turierungs-<br>rückstel-<br>lungen | Sonstige<br>Rück-<br>stellungen | Summe      |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| <b>Stand per 1. Januar</b>                         | <b>7</b>                         | <b>60</b>                                    | <b>12</b>                                                | <b>16</b>             | <b>2</b>                                       | <b>9</b>                        | <b>106</b> |
| Ergebniswirksame Zuführung                         | -                                | -                                            | 3                                                        | 4                     | 1                                              | -                               | 8          |
| Ergebniswirksame Auflösung                         | -                                | (10)                                         | -                                                        | (1)                   | -                                              | (3)                             | (14)       |
| Entnahmen/Änderungen in der Konzernzusammensetzung | (4)                              | (1)                                          | 10                                                       | (4)                   | -                                              | -                               | 1          |
| Sonstige Veränderungen                             | -                                | (4)                                          | -                                                        | (1)                   | (2)                                            | (5)                             | (12)       |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>                      | <b>3</b>                         | <b>45</b>                                    | <b>25</b>                                                | <b>14</b>             | <b>1</b>                                       | <b>1</b>                        | <b>89</b>  |



### **Rückstellungen für Joint Ventures, Grundstücke und Projekte**

Die Laufzeit der Rückstellungen für Joint Ventures, Grundstücke und Projekte ist abhängig vom jeweiligen Projekt und variiert von ca. ein bis 30 Jahren.

\* Im Geschäftsjahr wurde rückwirkend zum 1. Januar 2018 eine Neuklassifizierung in Höhe von 18 Millionen Euro von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen vorgenommen.

### **Primäre und sekundäre Rückstellungen für Arbeitnehmer**

Diese Rückstellung betrifft Leistungen nach der Versetzung in den Ruhestand, die keine Pensionsansprüche sind, sowie Leistungen, die als sekundäre Arbeitsbedingungen anzusehen sind.

### **Gewährleistungen**

Die Eigentümer von BPD-Wohnimmobilien erhalten ein Garantiezertifikat. Die daraus resultierenden finanziellen

Verpflichtungen werden aus diesem Fonds erfüllt, soweit das Garantiezertifikat von BPD ausgestellt wurde.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Rückstellung beträgt fünf Jahre. Da die Garantie häufiger vom Bauunternehmer gewährt wird, reduziert sich das Volumen der Gewährleistungen.

### **Restrukturierungsrückstellung**

Diese Rückstellung betrifft Entscheidungen zur Reduzierung von Aktivitäten, strategische Neuausrichtungen und die Verlegung der Hauptverwaltung. Diese Rückstellung wird in der Regel innerhalb eines Jahres in Anspruch genommen.

### **Sonstige Rückstellungen**

In dieser Position sind im Wesentlichen Rückstellungen für rechtliche Ansprüche und Rechtsstreitigkeiten enthalten. Die Laufzeit dieser Rückstellungen ist ungewiss.

## **30 Kredite (kurzfristig)**

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

|                                             | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Geldmarktdepositen                          | 427        | 441        |
| Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben      | 41         | 55         |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten     | 66         | 70         |
| <b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>534</b> | <b>566</b> |

Die Geldmarktdepositen bestehen in Höhe eines Betrages von 416 Millionen Euro aus Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen (Rabobank) (2018: 441 Millionen Euro). Zum 31. Dezember 2019 beliefen sich

die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen auf Null (2018: 5 Millionen Euro). Für die kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden keine Sicherheiten geleistet.



## 31 Vertragliche Verpflichtungen

Die Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                               | 2019      | 2018       |
|-----------------------------------------------|-----------|------------|
| Unternehmenssteuern                           | 66        | 101        |
| Umsatzsteuer                                  | 27        | 20         |
| Sonstige Steuern                              | -         | -          |
| <b>Summe laufende Steuerverbindlichkeiten</b> | <b>93</b> | <b>121</b> |

Der Saldo der vertraglichen Verpflichtungen betrug per 1. Januar 2010 121 Millionen Euro. Der gesamte Betrag wurde in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2019 als Projektentwicklung erfasst.

Die vertraglichen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2019 haben alle eine Laufzeit < 1 Jahr.

## 32 Laufende Steuerverbindlichkeiten

Die laufenden Steuerverbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

|                                               | 2019       | 2018      |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|
| Unternehmenssteuern                           | 93         | 69        |
| Umsatzsteuer                                  | 10         | 24        |
| Sonstige Steuern                              | 2          | 2         |
| <b>Summe laufende Steuerverbindlichkeiten</b> | <b>105</b> | <b>95</b> |

Die von BPD im Rahmen der Organschaft mit der Rabobank zu zahlende Unternehmenssteuer wird innerhalb des Konzerns verrechnet. Es wurde entschieden, diese Position im Jahresabschluss als laufende Steuerverbindlichkeit auszuweisen.

## 33 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                      | 2019      | 2018      |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Noch zu zahlende Zinsen                              | 11        | 11        |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten              | 66        | 52        |
| <b>Summe sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>77</b> | <b>63</b> |

Der Saldo ‚Noch zu zahlende Zinsen‘ besteht vollständig aus Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen (Rabobank).

# Sonstige Informationen

## 34 Außerbilanzielle Verpflichtungen

Die außerbilanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit Joint Ventures werden im Abschnitt 12 Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen erläutert. BPD hat bedingte und unbedingte Verpflichtungen, die

aus gewährten Garantien resultieren, und ist darüber hinaus eine Reihe weiterer außerbilanzieller Verpflichtungen im Zusammenhang mit laufenden Projekten eingegangen.

**Bedingte und unbedingte Verpflichtungen bestehen aus folgenden Positionen:**

|                                                            | 2019         | 2018         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Eventualverbindlichkeiten aus gewährten Garantien          | 532          | 511          |
| Eventualverbindlichkeiten aus abgegebenen Konzerngarantien | 208          | 395          |
| Eventualverbindlichkeiten betreffend Grundstücke           | 401          | 392          |
| Unbedingte Verbindlichkeiten aus Grundstücken              | 69           | 71           |
| Verbindlichkeiten Dritter betreffend Wohnungsbau           | 404          | 391          |
| Verbindlichkeiten Dritter betreffend Gewerbeimmobilien     | 80           | 127          |
| <b>Summe Eventualverbindlichkeiten</b>                     | <b>1.694</b> | <b>1.887</b> |

Ein Großteil der Eventualverbindlichkeiten aus abgegebenen (Konzern-)Garantien wird mit Beendigung des Projekts hinfällig, ohne dass es zu einer vollständigen oder teilweisen Zahlung kommt. Dies bedeutet, dass die dargestellten Beträge nicht die erwarteten zukünftigen Cashflows widerspiegeln. Es gibt keine Vermögenswerte, die verpfändet oder als Sicherheit überlassen wurden. Eine gesamtschuldnerische Haftung für Verpflichtungen von Joint Ventures mit Dritten wird in der Bilanz nur berücksichtigt, wenn und insoweit die Finanzlage eines oder mehrerer Partner des Joint Ventures dazu Anlass gibt. Rechtliche Ansprüche werden als Rückstellungen erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Abwicklung zu einem Abfluss von Mitteln führt und eine zuverlässige Schätzung des erwarteten Abflusses vorgenommen werden kann.

Darüber hinaus sind gegenüber BPD in Höhe eines Betrages von insgesamt 5 Millionen Euro (2018: 7 Millionen Euro) rechtliche Ansprüche geltend gemacht worden, deren Abwicklung zu einem Mittelabfluss führen kann, der jedoch als nicht wahrscheinlich angesehen wird.

### Die Eventualforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

BPD hat mit mehreren Käufern Kaufstartverträge geschlossen, bei denen die Käufer einen bedingten Nachlass auf den Kauf der Wohnimmobilie erhalten. Der Käufer zahlt den Nachlass zurück, wenn er die Immobilie verkauft, wobei die Höhe der Rückzahlung auch vom Verkaufserlös des Käufers abhängt. Der kumulierte Nachlass, der zum 31. Dezember 2019 aus den Kaufstartverträgen gewährt war, beträgt 11 Millionen Euro.

### Gesamtschuldnerische Haftung von Organschaften gegenüber dem Finanzamt

Mehrere Unternehmen innerhalb des Konzerns sind für Zwecke der Körperschafts- und der Umsatzsteuer in einer Organschaft unter der Leitung der Rabobank miteinander verbunden. Nach dem Steuereinzugsengesetz haften die Gesellschaften und die mit ihnen verbundenen Unternehmen jeweils gesamtschuldnerisch für die von der Organschaft geschuldeten Steuern.





## 35 Beizulegender Zeitwert

Die folgende Tabelle zeigt den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten (einschließlich derjenigen, die nicht zum beizulegenden Zeitwert im Jahresabschluss erfasst sind). Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der aus dem Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde

oder der gezahlt werden würde, um eine Verpflichtung in einer geordneten Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag zu übertragen.

Das Kreditportfolio wird als Finanzanlagevermögen betrachtet.

Die folgende Tabelle zeigt den beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

|                                                       | 2019       |                        | 2018       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|
|                                                       | Buchwert   | Beizulegender Zeitwert | Buchwert   | Beizulegender Zeitwert |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | 1          | 1                      | 2          | 2                      |
| Langfristige Forderungen                              | 96         | 96                     | 100        | 100                    |
| Kurzfristige Forderungen                              | 62         | 62                     | 162        | 162                    |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente          | 98         | 98                     | 31         | 31                     |
| <b>Summe finanzielles Anlagevermögen</b>              | <b>257</b> | <b>257</b>             | <b>295</b> | <b>295</b>             |

|                                            | 2019         |                        | 2018         |                        |
|--------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                            | Buchwert     | Beizulegender Zeitwert | Buchwert     | Beizulegender Zeitwert |
| Langfristige Verbindlichkeiten             | 605          | 691                    | 451          | 514                    |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten             | 534          | 544                    | 566          | 585                    |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>1.139</b> | <b>1.235</b>           | <b>1.017</b> | <b>1.099</b>           |

### Beizulegender Zeitwert der finanziellen

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten bei variabel verzinslichen Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird angenommen, dass der beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Der beizulegende Zeitwert von festverzinslichen Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird durch Abzinsung der vertraglichen Cashflows mit dem aktuellen Marktzinssatz für ähnliche Kredite und Darlehen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert von festverzinslichen Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird durch Abzinsung der vertraglichen Cashflows mit dem aktuellen Marktzinssatz für ähnliche Verpflichtungen ermittelt. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von finanziellen Vermögenswerten, die im Jahresabschluss zum

beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, wird näher erläutert in 2.20 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Die auf finanzielle Vermögenswerte entfallenden Zinsen (zum Bilanzstichtag) sind im Buchwert der finanziellen Vermögenswerte enthalten.

Der beizulegende Zeitwert von nicht-finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wie Immobilien, Betriebsmittel, Vorauszahlungen und nicht-zinsgebundene Rechnungsabgrenzungsposten ist in der Tabelle nicht enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Bewertungsmethoden, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten angewendet wurden.



Hierbei werden drei Kategorien unterschieden:

**Kategorie I:** Bewertung auf der Basis von notierten Marktpreisen;

**Kategorie II:** Bewertung auf der Basis von Bewertungsmethoden unter Zugrundelegung von Annahmen, die durch Marktpreise oder Marktzinsen gestützt werden; und

**Kategorie III:** Bewertung auf der Basis von Bewertungsmethoden mit Annahmen, die nicht vollständig durch Marktpreise oder Marktzinsen gestützt werden.

#### Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten im Jahr 2019:

|                                                       | Beizulegender Zeitwert |              |               | Gesamt     |
|-------------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------|------------|
|                                                       | Kategorie I            | Kategorie II | Kategorie III |            |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | -                      | -            | 1             | 1          |
| Langfristige Forderungen                              | -                      | 96           | -             | 96         |
| Kurzfristige Forderungen                              | -                      | 62           | -             | 62         |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente          | -                      | 98           | -             | 98         |
| <b>Summe finanzielles Anlagevermögen</b>              | <b>-</b>               | <b>256</b>   | <b>1</b>      | <b>257</b> |

|                                            | Kategorie I | Kategorie II | Kategorie III | Gesamt       |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| Langfristige Verbindlichkeiten             | -           | 691          | -             | 691          |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten             | -           | 544          | -             | 544          |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>-</b>    | <b>1.235</b> | <b>-</b>      | <b>1.235</b> |

#### Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten im Jahr 2018:

|                                                       | Beizulegender Zeitwert |              |               | Gesamt     |
|-------------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------|------------|
|                                                       | Kategorie I            | Kategorie II | Kategorie III |            |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | -                      | -            | 2             | 2          |
| Langfristige Forderungen                              | -                      | 100          | -             | 100        |
| Kurzfristige Forderungen                              | -                      | 162          | -             | 162        |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente          | -                      | 31           | -             | 31         |
| <b>Summe finanzielles Anlagevermögen</b>              | <b>-</b>               | <b>293</b>   | <b>2</b>      | <b>295</b> |

|                                            | Kategorie I | Kategorie II | Kategorie III | Gesamt       |
|--------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| Langfristige Verbindlichkeiten             | -           | 514          | -             | 514          |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten             | -           | 585          | -             | 585          |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>-</b>    | <b>1.099</b> | <b>-</b>      | <b>1.099</b> |

Die finanziellen Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert in Kategorie III beziehen sich auf einige Beteiligungen an Unternehmen, in denen BPD keinen wesentlichen Einfluss ausübt und die nicht börsennotiert sind.



## 36 Honorare gemäß § 2:382a des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande

(x € 1.000)

|                        | 2019       | 2018         |
|------------------------|------------|--------------|
| Jahresabschlussprüfung | 825        | 925          |
| Sonstige Aufträge      | -          | 181          |
| <b>Summe Honorare</b>  | <b>825</b> | <b>1.106</b> |

Die vorgenannten Honorare beziehen sich auf die bei der Gesellschaft und bei den in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und externen Wirtschaftsprüfern gemäß § 1 Abs. 1 des niederländischen Gesetzes über die Kontrolle von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Wet toezicht accountantsorganisaties – Wta) durchgeführten Tätigkeiten und auf die in Rechnung gestellten Honorare des gesamten Netzwerks, dem die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

angehört. Diese Honorare beziehen sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019, unabhängig davon, ob die Arbeiten bereits im Geschäftsjahr durchgeführt wurden. Für die Jahresabschlussprüfung 2019 beläuft sich der Betrag für PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. auf 537.000 Euro (2018: 479.000 Euro) und für die übrigen Niederlassungen im Netzwerk von PricewaterhouseCoopers N.V. auf 203.000 Euro (2018: 189.000 Euro).

## 37 Vergütung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung, die zusammen als Key Management bezeichnet werden, ist auf Seite 7 des Geschäftsberichts aufgeführt. Im Jahr 2019 beliefen sich die Bezüge

der Geschäftsführung und seiner Rechtsvorgänger auf 1,9 Millionen Euro (2018: 1,7 Millionen Euro).

**Dieser Betrag ist im Personalaufwand enthalten und setzt sich wie folgt zusammen:**

(x € 1.000)

|                                             | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kurzfristige Personalvergütungen            | 1.275        | 1.367        |
| Pensionspläne                               | 88           | 93           |
| Sonstige langfristige Personalvergütungen   | 541          | 214          |
| <b>Summe Vergütung der Geschäftsführung</b> | <b>1.904</b> | <b>1.674</b> |

Für andere langfristige Vergütungen an die Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr eine Schätzung vorgenommen. Die Differenz zwischen dieser Schätzung und den tatsächlich gewährten langfristigen Vergütungen an die

Geschäftsführung wird im Personalaufwand des folgenden Geschäftsjahres erfasst.

Es wurden keine Darlehen an die Geschäftsführung gewährt (2018: keine).

## 38 Risikomanagement

### 38.1 Governance

Die Geschäftsführung von BPD ist gemeinsam für das Risikoprofil von BPD unter Anwendung eines Risk Appetite Statement (RAS) verantwortlich. Das RAS definiert den

Risikograd, den BPD bereit ist einzugehen, um ihre Zielsetzungen zu realisieren. Konkret bedeutet dies, dass die Risikobereitschaft für jede Risikokategorie zunächst qualitativ und anschließend mit quantitativen Standards ermittelt wird.



Bei der Feststellung der Risikobereitschaft und der Festlegung der Risikomanagementpolitik wird die Geschäftsführung von der Gesellschafterversammlung beaufsichtigt.

### 38.2 Finanzinstrumente

Entwicklung, Besitz und Finanzierung von Immobilien sind kapitalintensiv. Ein wesentlicher Teil des Ergebnisses von BPD wird daher durch den effizienten und risikobewussten Einsatz einiger – relativ einfacher – Finanzinstrumente bestimmt. Die Wahl der Finanzierungsmethode wird im Wesentlichen durch die Laufzeit, für die die Mittel benötigt werden, und durch die Zinssensitivität des Wertes einer Investition oder eines Portfolios, für die beziehungsweise das die Mittel verwendet werden, bestimmt. BPD setzt keine Derivate oder Zinsswaps ein. Auch andere (komplexere) Finanzinstrumente werden von BPD nicht eingesetzt.

### 38.3 Messung, Standardisierung und Berichterstattung

Das Risikomanagement stellt sicher, dass alle relevanten Risiken der Aktivitäten konsistent gemessen, begrenzt und kontrolliert werden. Dies geschieht durch die Bewertung der Risiken anhand der zu diesem Zweck erstellten Risikopolitik und der festgestellten Risikobereitschaft. Die Risikopolitik leitet sich aus der Politik der Rabobank ab und ist für das Markt- und Kreditrisiko, das Bilanzrisiko, das operationelle Risiko und die Produktgenehmigung festgelegt.

Über das Risikomanagement wird der Gesellschafterversammlung mindestens einmal im Quartal Bericht erstattet. Außerdem wird eine direkte Verbindung zum Risikomanagement der Rabobank unterhalten. Die Politik und die Position von BPD in Bezug auf die Risikokategorien werden in den folgenden Abschnitten beschrieben.

### 38.4 Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass die Veränderung von Marktvariablen aufgrund von Veränderungen des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds zu Gewinnen oder Verlusten aus gehaltenen Positionen führt. BPD ist auf dem Immobilienmarkt und mit ihren Refinanzierungstätigkeiten bei der Rabobank auf dem Geld- und Kapitalmarkt aktiv. Eine Quantifizierung des Marktrisikos an den Geld- und

Kapitalmärkten ist in Abschnitt 38.5 Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiko enthalten.

BPD gliedert ihre Positionen auf dem Immobilienmarkt in ‚Immobilien in Entwicklung‘ und ‚Immobilien unter Verwaltung‘. Die Entscheidung, in jede dieser Kategorien zu investieren oder Objekte aus dem Bestand zu veräußern, wird auf der Grundlage einer mehrstufigen Genehmigungsstruktur und der Beurteilung durch erfahrene Risikoanalysten getroffen. Eine ‚Customer Due Diligence (CDD)‘-Untersuchung ist ein integraler Bestandteil der Risikoanalyse. BPD kann im Rahmen des eigenen Mandats genehmigen, während die umfangreichsten Investitionen der Genehmigung des Immobilien-Investitionsausschusses (Vastgoed Investeringscommissie – VIC) bedürfen. Diese Genehmigungsstruktur wird jährlich bewertet.

#### Marktrisiko von Immobilien

Wertminderungen auf dem Immobilienmarkt haben unmittelbare Auswirkungen auf den ‚direkten‘ Immobilienbesitz von BPD. Unter ‚direktem‘ Immobilienbesitz versteht man das Grundstücksportfolio, unverkaufte Immobilien im Bau, unverkaufte, aber bereits fertig gestellte Immobilien und bewirtschaftete Immobilien. Per 31. Dezember 2019 belief sich der Umfang des direkten Immobilienbesitzes auf 1.755 Millionen Euro (2018: 1.642 Millionen Euro).

#### Marktrisiko von finanziellen Vermögenswerten

BPD hat auch ‚indirekten‘ Immobilienbesitz, da in einigen Fällen eine Beteiligung an Investmentfonds mit Immobilien als Basiswert besteht. Zum 31. Dezember 2019 belief sich der Umfang dieses Portfolios mit Beteiligungen auf 1 Millionen Euro (2018: 2 Millionen Euro). Beteiligungen an Fonds, für die kein aktiver Markt besteht, werden auf der Grundlage des Nettoinventarwerts bewertet.

### 38.5 Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiko

#### Zinsrisiko

Das Zinsrisiko ist das Risiko von Veränderungen des Ergebnisses oder des Wertes eines Unternehmens infolge von Schwankungen an den Zinsmärkten. Das Zinsrisiko lässt sich in Bezug auf Wert- und Ertragseffekte quantifizieren. Die Sensitivität des Wertes des Eigenkapitals von BPD gegenüber Zinsänderungen wird in der ‚modified duration‘ des Eigenkapitals ausgedrückt. BPD ist bekannt, welche



Annahmen den Berechnungen zugrunde liegen. Die Entwicklung dieser Kennzahl wird deshalb von Monat zu Monat sorgfältig beobachtet, wobei die genehmigten Annahmen so konstant wie möglich gehalten werden.

Die ‚modified duration‘ des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2019 betrug 1,9 (2018: 1,9). Ein paralleler Anstieg der Zinskurve um 100 Basispunkte für diese Position zum 31. Dezember 2019 führt zu einer Verminderung des Eigenkapitalwertes um 19 Millionen Euro (2018: 18 Millionen Euro). Für diese Wertveränderung wurde ein Duration-Limit festgelegt. BPD ist deutlich unter diesem Limit geblieben.

#### Währungsrisiko

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass sich der Wechselkurs einer Fremdwährung so ändert, dass sich der Wert einer Forderung oder einer Verbindlichkeit, die auf diese Fremdwährung lautet, negativ verändert. Zum 31. Dezember 2019 (ebenso zum Ende von 2018) verfügte BPD über sehr begrenzte Fremdwährungspositionen.

Die Zinsmarge und das sonstige Ergebnis, die Wechselkursschwankungen unterliegen, sind nicht wesentlich. Daher werden diese Positionen nicht abgesichert.

#### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass BPD ihren Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht nachkommen kann. Dabei kann es sich um Zins- und Tilgungsverpflichtungen für laufende Verbindlichkeiten, aber auch um Investitionen aufgrund von Immobilien handeln, wie zum Beispiel Bauraten bei der Immobilienentwicklung. BPD refinanziert sich bei der Rabobank, die aufgrund ihrer Bonität einen guten Zugang zu den Geld- und Kapitalmärkten hat. Jährlich wird der Finanzierungsbedarf für das kommende Jahr geschätzt, auf dessen Grundlage mit der Rabobank ein Limit vereinbart wird.

Die Analyse der Refinanzierungsverpflichtung erfordert ein Verständnis der Cashflows. Neben den Nominalbeträgen und den aufgelaufenen Zinsen der Verbindlichkeiten tragen auch zukünftige Kuponzahlungen zur Beurteilung der Liquiditätslage von BPD bei. Die folgende Tabelle untergliedert alle diese Verbindlichkeiten mit Bezug auf Finanzinstrumente von BPD nicht abgezinst nach ihrer liquiditätstypischen Laufzeit auf der Grundlage der Restlaufzeit vom Bilanzstichtag bis zum ersten angemessenen vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermin.

#### Vertraglich vereinbarte Fälligkeit der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019:

|                                            | Sofort fällig | Weniger als 3 Monate | 3 Monate bis 1 Jahr | 1-5 Jahre  | Länger als 5 Jahre | Summe        |
|--------------------------------------------|---------------|----------------------|---------------------|------------|--------------------|--------------|
| <b>Verbindlichkeiten</b>                   |               |                      |                     |            |                    |              |
| Langfristige Verbindlichkeiten             | -             | -                    | -                   | 478        | 127                | 605          |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten             | 64            | 180                  | 290                 | -          | -                  | 534          |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>64</b>     | <b>180</b>           | <b>290</b>          | <b>478</b> | <b>127</b>         | <b>1.139</b> |

#### Vertraglich vereinbarte Fälligkeit der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018:

|                                            | Sofort fällig | Weniger als 3 Monate | 3 Monate bis 1 Jahr | 1-5 Jahre  | Länger als 5 Jahre | Summe        |
|--------------------------------------------|---------------|----------------------|---------------------|------------|--------------------|--------------|
| <b>Verbindlichkeiten</b>                   |               |                      |                     |            |                    |              |
| Langfristige Verbindlichkeiten             | -             | -                    | -                   | 276        | 175                | 451          |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten             | -             | 301                  | 265                 | -          | -                  | 566          |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>-</b>      | <b>301</b>           | <b>265</b>          | <b>276</b> | <b>175</b>         | <b>1.017</b> |





### 38.6 Kreditrisiko

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass BPD Verluste entstehen, die sich unmittelbar aus der Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen durch Vertragspartner ergeben. Die Genehmigung von Kreditrisiken erfolgt über eine mehrstufige Genehmigungsstruktur und auf der Basis einer Beurteilung durch erfahrene Risikoanalysten. Ergänzend zu der Beurteilung von Kreditrisiken hat BPD solide Verfahren im Rahmen der Customer-Due-Diligence-Vorschriften (CDD-Vorschriften) etabliert.

#### Maximale Kreditrisikoposition

Die folgende Tabelle zeigt das maximale Kreditrisiko je finanziellen Vermögenswert. Die Position wird ohne die mildernden Auswirkungen von Netting-Vereinbarungen und erhaltenen Sicherheiten ausgewiesen. Die nachstehenden Werte entsprechen dem Buchwert der ausgewiesenen Vermögenswerte, da dieser Wert die maximale Kreditrisikoposition am besten widerspiegelt. In der folgenden Tabelle sind nur finanzielle Vermögenswerte dargestellt.

#### Maximale Kreditrisikoposition:

|                                                              | 2019       | 2018       |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Langfristige Forderungen                                     | 96         | 100        |
| Kurzfristige Forderungen                                     | 62         | 162        |
| <b>Summe maximale Risikoposition aus offenen Forderungen</b> | <b>158</b> | <b>262</b> |

Die Konzentration von Kreditrisiken im Wohnungsbausektor ist den Aktivitäten und der Marktposition von BPD inhärent.

#### Sicherheiten

BPD gewährt Kredite an Projektgesellschaften, an denen BPD sich selbst beteiligt. Die Politik von BPD sieht vor, vor der Kreditvergabe angemessene Sicherheiten zu verlangen.

Die Hauptform der Sicherheiten, die BPD akzeptiert, sind Hypothekensicherheiten. Die Wertentwicklung der als Sicherheit erlangten Immobilien ist Teil einer Revisionspolitik, bei der alle Aspekte einer Kreditgewährung, die zum Kreditrisiko beitragen, regelmäßig überprüft werden. Garantien werden BPD auch als Sicherheit gegeben.

Dabei handelt es sich in der Regel um Rückbürgschaften, die von Kooperationspartnern eingeholt werden, um einen Teil einer von BPD gegenüber dem Vertragspartner des Kooperationszusammenschlusses geleisteten Garantie auszugleichen.

#### Kreditqualität

Das Kreditportfolio von BPD besteht in den meisten Fällen aus Krediten an von BPD selbst verwalteten Unternehmen, wie zum Beispiel Projektgesellschaften, in denen BPD gemeinsam mit einem Partner Immobilien entwickelt und die Verwaltung von BPD übernommen wird. Das bedeutet, dass viel mehr und früher Einblick in die Finanzlage des Kreditnehmers besteht, als wenn der Kredit einer vollständig externen Partei, wie beispielsweise einer Bank, gewährt worden wäre.



#### Qualität der ausstehenden Kredite:

|                          | Nicht im Rückstand und nicht wertberichtigt |               |                  | Wertberichtigt | Summe |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|-------|
|                          | Sehr hohe Qualität                          | Hohe Qualität | Normale Qualität |                |       |
| Finanzforderungen        |                                             |               |                  |                |       |
| Langfristige Forderungen | 24                                          | -             | 72               | -              | 96    |
| Kurzfristige Forderungen | 7                                           | -             | 55               | -              | 62    |
| Per 31. Dezember 2019    | 31                                          | -             | 127              | -              | 158   |

|                          | Nicht im Rückstand und nicht wertberichtigt |               |                  | Wertberichtigt | Summe |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|-------|
|                          | Sehr hohe Qualität                          | Hohe Qualität | Normale Qualität |                |       |
| Finanzforderungen        |                                             |               |                  |                |       |
| Langfristige Forderungen | 26                                          | -             | 74               | -              | 100   |
| Kurzfristige Forderungen | 8                                           | -             | 154              | -              | 162   |
| Per 31. Dezember 2018    | 34                                          | -             | 228              | -              | 262   |

In den Jahren 2019 und 2018 standen keine Kredite aus, die abgelaufen, aber nicht wertberichtigt waren.

Der Buchwert der wertgeminderten Kredite vor Wertminderung beträgt null (2018: Null). Der beizulegende Zeitwert der Sicherheiten der wertgeminderten Kredite beträgt Null (2018: Null). Die Sicherheiten waren in allen Fällen Immobilien.

### 38.7 Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko ist das Risiko von Verlusten aufgrund der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, menschlichen Verhaltensweisen und Systemen oder durch externe Ereignisse.

Dazu gehört auch die Messung der Auswirkungen von Auslassungen in den Bereichen betriebliche Kontinuität, Informationssicherheit, rechtliche Angelegenheiten, Steuern, Compliance, Governance und Reputationsmanagement.

BPD begrenzt diese Risiken durch eine klare und konkrete Politik sowie logische Verfahren für die betrieblichen Prozesse. Die Risiken im operativen Geschäft werden regelmäßig inventarisiert und in Risikoindikatoren umgesetzt, die eine Überwachung des Risikogrades ermöglichen. Die Festlegung von Kontrollmaßnahmen und die Prüfung der

Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Betriebsführung im weitesten Sinne sind Gegenstand eines ‚Business Control Framework‘.

BPD erstellt vierteljährlich Dashboards, die Einblicke in Auslassungen beim Testen von Kontrollen innerhalb der betrieblichen Prozesse, in die Position der Risikoindikatoren und in die Klassifizierung von betrieblichen Störungen geben. Darüber hinaus geben sie Einblicke in das Verhältnis zur Risikoneigung („risk appetite“) von BPD im Hinblick auf operationelle Risiken, in die Qualität des Rahmens für das Management der operationellen Risiken und in die Auswirkungen auf das wirtschaftliche Kapital für operationelle Risiken. Auch die Managementberichterstattung befasst sich mit nicht-finanziellen Risiken und der diesbezüglichen Risikobereitschaft von BPD.



## 39 Nahestehende Unternehmen und Personen

Die BPD nahestehenden Unternehmen und Personen sind die Tochtergesellschaften, Joint Ventures, assoziierte Unternehmen und die Geschäftsführung (siehe 37 Vergütung der Geschäftsführung), die letztendliche Muttergesellschaft Rabobank sowie andere bedeutende assoziierte Unternehmen der Rabobank.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit schließt BPD eine Reihe von Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen ab. Diese Transaktionen werden zu kommerziellen Bedingungen und zu marktüblichen Konditionen durchgeführt. Gemäß IAS 24.4 werden

Transaktionen innerhalb von BPD im Konzernjahresabschluss nicht ausgewiesen. In den Jahren 2019 und 2018 wurden keine Wertberichtigungen für Forderungsausfälle bei Krediten an nahestehende Unternehmen und Personen gebildet.

Die Transaktionen in den Jahren 2019 und 2018 und die ausstehenden Beträge zum Jahresende 2019 und 2018 zwischen BPD einerseits und der Rabobank, den Joint Ventures, den assoziierten Unternehmen und anderen nahestehenden Unternehmen und Personen andererseits werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

|                                                  | Jahr | Verkäufe an nahestehende Unternehmen und Personen | Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen | Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen | Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen |
|--------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Nahestehende Unternehmen und Personen</b>     |      |                                                   |                                                  |                                                         |                                                                    |
| Rabobank*                                        | 2019 | -                                                 | 25                                               | 81                                                      | 949                                                                |
| Rabobank*                                        | 2018 | -                                                 | 28                                               | 24                                                      | 860                                                                |
| Joint Ventures***                                | 2019 | 50                                                | 58                                               | 130                                                     | 12                                                                 |
| Joint Ventures***                                | 2018 | 60                                                | 46                                               | 163                                                     | 11                                                                 |
| Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen** | 2019 | -                                                 | -                                                | -                                                       | -                                                                  |
| Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen** | 2018 | -                                                 | -                                                | 52                                                      | -                                                                  |

\* Verkäufe an die und Käufe von der Rabobank, die in der obigen Tabelle aufgeführt werden, betreffen die Zinserträge von Forderungen gegen die Rabobank und die Zinsaufwendungen von durch die Rabobank gewährten Finanzierungen.

\*\* Zu den sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen gehören verbundene Immobiliengesellschaften und verschiedene mit der Rabobank assoziierte Unternehmen wie zum Beispiel Achmea.

\*\*\* Mit Wirkung ab 2019 umfassen Verkäufe an und Käufe von Joint Ventures auch Minderheitsbeteiligungen an gegenseitigen Transaktionen. Die Vergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

## 40 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### Folgen von Covid-19

Der Ausbruch von Covid-19 hat sich 2020 mit enormer Geschwindigkeit entwickelt. Die von verschiedenen Regierungen ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus haben sich negativ auf die Wirtschaft ausgewirkt. BPD betrachtet den Ausbruch des Covid-19-Virus als ein

Ereignis nach dem Bilanzstichtag, das keine weiteren Informationen über die tatsächliche Situation am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 liefert. Wir haben eine Reihe von Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen des Covid-19-Virus zu überwachen und zu vermeiden, wie zum Beispiel Sicherheits- und Gesundheitsmaßnahmen für



unsere Mitarbeiter (beispielsweise die Beschränkung von sozialen Kontakten und das Arbeiten im Home Office). Wir werden weiterhin der Politik und den Empfehlungen der verschiedenen nationalen Institutionen folgen und gleichzeitig unser Bestes tun, unsere Aktivitäten so gut und sicher wie möglich fortzusetzen, ohne die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu gefährden.

Die niederländische und die deutsche Wirtschaft werden durch den Ausbruch des Coronavirus voraussichtlich hart getroffen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses ist es noch zu früh, um die Auswirkungen auf die Ergebnisse von BPD für das gesamte Jahr 2020 abzuschätzen. Bis zur Erstellung dieses Jahresabschlusses waren die Auswirkungen auf unsere geschäftlichen Aktivitäten und unsere Ergebnisse begrenzt. Bisher entsprachen die Verkäufe der Planung, und die zum Verkauf stehenden Projekte wurden nicht oder kaum verzögert oder verschoben, und es wurden keine laufenden Projekte wegen mangelnder Zulieferung von Baumaterialien oder mangels geeigneten Personals gestoppt.

Falls die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Eindämmung von Covid-19 über einen längeren Zeitraum anhalten, kann sich dies aber auf den Verkauf von Wohnungen auswirken und damit einen Effekt auf Umsatz und Rentabilität von BPD haben. Darüber hinaus kann es sich auf die Bewertung der Bestände auswirken, da Grundstücke erst verzögert erschlossen werden. Das Debitorenrisiko ist begrenzt, weil die Zahlung des Kaufpreises über den Notar abgesichert ist. Die Zahl der unverkauften Wohnungen beziehungsweise Häuser, die sich im Bau befinden, ist begrenzt, was zum Teil darauf zurückzuführen ist, dass wir mit Schwellenwerten für den Vorverkauf arbeiten, bevor Projekte gestartet werden. Rückläufige Verkaufszahlen werden sich auf unseren operativen Cashflow auswirken.

Die Unternehmensleitung ist bestrebt, die bestmöglichen Informationen zu erhalten, um in der Lage zu sein, die Risiken einzuschätzen und geeignete Maßnahmen als Reaktion auf diese Risiken zu ergreifen.

Zu den kurzfristigen Maßnahmen gehörten unter anderem Sicherheits- und Gesundheitsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter (Einschränkung der sozialen Kontakte und Arbeit im Home Office) sowie die Kommunikation mit unseren wichtigsten Stakeholdern, darunter unser Anteilseigner Rabobank.

In den vergangenen Jahren hat BPD ausreichende Rücklagen aufgebaut, sowohl in Bezug auf das Kapital als auch in Bezug auf verfügbare Liquidität und Kreditfazilitäten. Wir sind davon überzeugt, dass wir damit genügend Raum geschaffen haben, um diese schwierige Zeit überstehen zu können, und dass die Kontinuität gewährleistet ist. Die Kreditfazilität bei der Rabobank beträgt zum Bilanzstichtag 1,6 Milliarden Euro. Im Rahmen dieser Finanzierungslinie besteht Raum für eine Inanspruchnahme von 669 Millionen Euro (siehe Anmerkung 27 im Jahresabschluss). Die Rabobank erhält von allen Rating-Agenturen relativ hohe Bewertungen und ist eine kreditwürdige und solide Bank. Darüber hinaus verfügen wir über Instrumente zur Steuerung unserer Liquiditätsposition, darunter die Anhebung der Schwelle für Vorverkäufe vor Projektbeginn, Kosteneinsparungen und der Aufschub von Investitionen.

Obwohl wir unsicher sind, glauben wir derzeit nicht, dass die Auswirkungen des Covid-19-Virus einen wesentlichen negativen Effekt auf unsere Finanzlage oder unsere Liquidität haben werden.

#### **BPD Woningfonds**

Am 1. April 2020 hat BPD sämtliche als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (soweit es sich um vermietete Wohnungen handelt) an den BPD Woningfonds verkauft. Ferner hat der BPD Woningfonds vereinbarte Projekte, die sich am Übertragungsdatum noch in der Entwicklung befanden, übernommen. Für eine Erläuterung hierzu verweisen wir auf 11. 'Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit'.

## **41 Ergebnisverwendung 2019**

Der Gewinn von 116 Millionen Euro (2018: 240 Millionen Euro) wurde vollständig dem Eigenkapital gutgeschrieben.



# Einzeljahresabschluss

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Einzeljahresabschluss von BPD wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen von Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande erstellt. BPD erstellt den Konzernabschluss gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Für den Einzeljahresabschluss wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den Konzernabschluss gemäß dem Wahlrecht von Abschnitt 362.8 von Teil 9, Buch 2, des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande angewandt. Tochtergesellschaften und gemeinschaftlich geführte Unternehmen (zusammen als ‚Beteiligungen an Konzerngesellschaften‘ bezeichnet) werden mit ihrem Nettoinventarwert bewertet, der auf

der Grundlage der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ermittelt wird.

Auf der Grundlage der in Artikel 402 von Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande vorgesehenen Möglichkeit nimmt BPD eine verkürzte Gewinn- und Verlust-Rechnung in den Einzeljahresabschluss auf.

## **Bei der Erstellung des Jahresabschlusses angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss lautet in Euro, gerundet auf die nächste Million, sofern nicht anders angegeben. Der Euro ist die Berichts- und funktionale Währung von BPD.



# Einzel-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x € 1 Mio.)

2019

2018

|                                               |            |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Ergebnis assoziierte Unternehmen nach Steuern | 131        | 244        |
| Sonstiges Ergebnis nach Steuern               | (15)       | (4)        |
| <b>Ergebnis</b>                               | <b>116</b> | <b>240</b> |

# Einzelbilanz (vor Ergebnisverwendung)

Per 31. Dezember

(x € 1 Mio.)

Erläuterung

2019

2018

## Anlagevermögen

|                                    |   |       |       |
|------------------------------------|---|-------|-------|
| Immobilien und Betriebsmittel      |   | 2     | 3     |
| Assoziierte Unternehmen            | A | 628   | 643   |
| Vermögenswerte aus Nutzungsrechten |   | 10    | -     |
| Langfristige Forderungen           | B | 1.399 | 1.185 |
| Latente Steuerforderungen          |   | 3     | -     |
|                                    |   | 2.042 | 1.831 |

## Umlaufvermögen

|                                              |   |    |    |
|----------------------------------------------|---|----|----|
| Kurzfristige Forderungen                     |   | -  | 8  |
| Laufende Steuerforderungen                   |   | -  | 4  |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten            |   | 7  | 7  |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | C | 43 | 3  |
|                                              |   | 50 | 22 |

|                     |  |              |              |
|---------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Summe Aktiva</b> |  | <b>2.092</b> | <b>1.853</b> |
|---------------------|--|--------------|--------------|

## Eigenkapital

D

|                                               |  |       |     |
|-----------------------------------------------|--|-------|-----|
| Grundkapital                                  |  | 23    | 23  |
| Agio-Rücklage                                 |  | 468   | 468 |
| Gesetzliche Rücklage assoziierte Unternehmen  |  | 44    | 30  |
| Sonstige Rücklagen                            |  | 386   | 160 |
| Für die Gewinnverwendung verfügbares Ergebnis |  | 116   | 240 |
|                                               |  | 1.037 | 921 |

## Langfristige Verbindlichkeiten

|                                |   |     |     |
|--------------------------------|---|-----|-----|
| Langfristige Verbindlichkeiten | E | 534 | 460 |
| Leasingverbindlichkeiten       |   | 8   | -   |
| Langfristige Rückstellungen    |   | 3   | 3   |
|                                |   | 545 | 463 |

## Kurzfristige Verbindlichkeiten

|                                         |   |     |     |
|-----------------------------------------|---|-----|-----|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten          | E | 415 | 440 |
| Kurzfristige Rückstellungen             |   | 1   | --  |
| Leasingverbindlichkeiten                |   | 1   | -   |
| Laufende Steuerverbindlichkeiten        |   | 66  | -   |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten |   | 27  | 29  |
|                                         |   | 510 | 469 |

|                                |  |              |            |
|--------------------------------|--|--------------|------------|
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b> |  | <b>1.055</b> | <b>932</b> |
|--------------------------------|--|--------------|------------|

|                                                 |  |              |              |
|-------------------------------------------------|--|--------------|--------------|
| <b>Summe Verbindlichkeiten und Eigenkapital</b> |  | <b>2.092</b> | <b>1.853</b> |
|-------------------------------------------------|--|--------------|--------------|

# Erläuterungen zur Einzelbilanz

## A. Assoziierte Unternehmen

Der Buchwert von Joint Ventures und assoziierten Unternehmen hat sich wie folgt entwickelt:

| (x € 1 Mio.)                                                              | 2019        | 2018       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Assoziierte Unternehmen (Aktivposten)                                     | 643         | 628        |
| Assoziierte Unternehmen (in den Rückstellungen enthalten)                 | -           | (1)        |
| Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze gemäß IFRS 15 zum 1. Januar 2018* | -           | 24         |
| <b>Stand per 1. Januar</b>                                                | <b>643</b>  | <b>651</b> |
| Investitionen                                                             | -           | -          |
| Abgänge                                                                   | -           | -          |
| Ergebnisse                                                                | 131         | 244        |
| Dividenden/Kapitalrückzahlungen                                           | (146)       | (252)      |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>                                     | <b>(15)</b> | <b>(8)</b> |

Bestehend aus folgenden Positionen:

|                                                           |            |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Assoziierte Unternehmen (Aktivposten)                     | 628        | 643        |
| Assoziierte Unternehmen (in den Rückstellungen enthalten) | -          | -          |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>                             | <b>628</b> | <b>643</b> |

\* Durch die Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze nach IFRS 15 hat sich das Eigenkapital zum 1. Januar 2018 um 24 Millionen Euro erhöht.

## B. Langfristige Forderungen

In dieser Position sind alle Forderungen gegen Konzerngesellschaften mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Zum Jahresende 2019 waren Darlehen in Höhe von 1.399 Millionen Euro an Konzerngesellschaften gewährt (2018: 1.185 Millionen Euro). Die Verzinsung der Forderungen ist variabel.

Der durchschnittliche Zinssatz für 2019 betrug 1,45% (2018: 2,0%). Aufgrund des variablen Marktzinssatzes der Forderungen weicht der beizulegende Zeitwert nicht vom Buchwert ab.

## C. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen alle gesetzlichen Zahlungsmittel, einschließlich Fremdwährungen, die frei verfügbar sind.

## D. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2019 unterhielt die Gesellschaft eine gesetzliche Rücklage für assoziierte Unternehmen in Höhe von 44 Millionen Euro (2018: 30 Millionen Euro) für positive Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen und direkte Wertsteigerungen, die nicht ausgeschüttet werden können.

### Ergebnisverwendung:

In Erwartung der Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung schlägt die Geschäftsführung vor, das Ergebnis 2019 in Höhe von 116 Millionen Euro in die allgemeine Rücklage einzustellen und eine Dividende von 200 Millionen Euro zu Lasten der sonstigen Rücklagen auszuschütten.

Die Entwicklung des Eigenkapitals lässt sich wie folgt spezifizieren:

(x € 1 Mio.)

|                                                                                  | Anteils-<br>kapital | Agio-<br>Rücklage | für die<br>Gewinnver-<br>wendung<br>verfügbar | Gesetzliche<br>Rücklage für<br>assoziierte<br>Unternehmen | Sonstige<br>Rücklagen | Summe<br>Eigenkapital |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Stand per 1. Januar 2019 (vor<br/>Änderung der Bilanzierungsmethode)</b>      | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>240</b>                                    | <b>30</b>                                                 | <b>160</b>            | <b>921</b>            |
| <b>Änderung Bilanzierungs- und<br/>Bewertungsmethode**</b>                       | -                   | -                 | -                                             | -                                                         | -                     | -                     |
| <b>Stand per 1. Januar 2019 (nach<br/>Änderung der Bilanzierungsmethode):</b>    | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>240</b>                                    | <b>30</b>                                                 | <b>160</b>            | <b>921</b>            |
| Zuführung zum Ergebnis                                                           | -                   | -                 | (240)                                         | -                                                         | 240                   | -                     |
| Ergebnis nach Steuern (realisiert)                                               | -                   | -                 | 116                                           | -                                                         | -                     | 116                   |
| Nicht realisiertes Ergebnis nach<br>Steuern                                      | -                   | -                 | -                                             | -                                                         | -                     | -                     |
| <b>Summe der realisierten und nicht<br/>realisierten Ergebnisse nach Steuern</b> | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>116</b>                                    | <b>30</b>                                                 | <b>400</b>            | <b>1.037</b>          |
| Dividendenausschüttung                                                           | -                   | -                 | -                                             | -                                                         | -                     | -                     |
| Sonstige Veränderungen                                                           | -                   | -                 | -                                             | 14                                                        | (14)                  | -                     |
| <b>Stand per 31. Dezember 2019</b>                                               | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>116</b>                                    | <b>44</b>                                                 | <b>386</b>            | <b>1.037</b>          |
| <b>Stand per 1. Januar 2018 (vor<br/>Änderung der Bilanzierungsmethode)</b>      | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>151</b>                                    | <b>31</b>                                                 | <b>(16)</b>           | <b>657</b>            |
| <b>Änderung Bilanzierungs- und<br/>Bewertungsmethode</b>                         | -                   | -                 | -                                             | -                                                         | 24                    | 24                    |
| <b>Stand per 1. Januar 2018 (nach<br/>Änderung der Bilanzierungsmethode):</b>    | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>151</b>                                    | <b>31</b>                                                 | <b>8</b>              | <b>681</b>            |
| Zuführung zum Ergebnis                                                           | -                   | -                 | (151)                                         | -                                                         | 151                   | -                     |
| Ergebnis nach Steuern (realisiert)                                               | -                   | -                 | 240                                           | -                                                         | -                     | 240                   |
| Nicht realisiertes Ergebnis nach<br>Steuern                                      | -                   | -                 | -                                             | -                                                         | -                     | -                     |
| <b>Summe der realisierten und nicht<br/>realisierten Ergebnisse nach Steuern</b> | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>240</b>                                    | <b>31</b>                                                 | <b>159</b>            | <b>921</b>            |
| Dividendenausschüttung                                                           | -                   | -                 | -                                             | -                                                         | -                     | -                     |
| Sonstige Veränderungen                                                           | -                   | -                 | -                                             | (1)                                                       | 1                     | -                     |
| <b>Stand per 31. Dezember 2018</b>                                               | <b>23</b>           | <b>468</b>        | <b>240</b>                                    | <b>30</b>                                                 | <b>160</b>            | <b>921</b>            |

\*\* Für eine detailliertere Erläuterung der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 2019 wird auf Abschnitt 2.4 „In 2019 geltende neue Standards“ verwiesen.



### E. Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten

Diese Posten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften. Der durchschnittliche Zinssatz für 2019 für die Verbindlichkeiten war 1,55% (2018: 2,0%). Es wurden keine Sicherheiten gestellt.

### F. Außerbilanzielle bedingte Regelungen und Verpflichtungen

Die Gesellschaft ist für Zwecke der Ertragssteuer und der Umsatzsteuer Teil einer Organschaft unter der Leitung der Rabobank. Nach dem Steuereinzahlungsgesetz haften die Gesellschaften und die mit ihnen verbundenen Unternehmen jeweils gesamtschuldnerisch für die von der Organschaft geschuldeten Steuern.

### G. Ereignisse nach Bilanzstichtag

#### Folgen von Covid-19

Der Ausbruch von Covid-19 hat sich 2020 mit enormer Geschwindigkeit entwickelt. Die von verschiedenen Regierungen ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus haben sich negativ auf die Wirtschaft ausgewirkt. BPD betrachtet den Ausbruch des Covid-19-Virus als ein Ereignis nach dem Bilanzstichtag, das keine weiteren Informationen über die tatsächliche Situation am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 liefert. Wir haben eine Reihe von Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen des Covid-19-Virus zu überwachen und zu vermeiden, wie zum Beispiel Sicherheits- und Gesundheitsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter (beispielsweise die Beschränkung von sozialen Kontakten und das Arbeiten im Home Office). Wir werden weiterhin der Politik und den Empfehlungen der verschiedenen nationalen Institutionen folgen und gleichzeitig unser Bestes tun, unsere Aktivitäten so gut und sicher wie möglich fortzusetzen, ohne die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu gefährden.

Die niederländische und die deutsche Wirtschaft werden durch den Ausbruch des Coronavirus voraussichtlich hart getroffen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses ist es noch zu früh, um die Auswirkungen auf die Ergebnisse von BPD für das gesamte Jahr 2020 abzuschätzen. Bis zur Erstellung dieses Jahresabschlusses waren die Auswirkungen auf unsere geschäftlichen Aktivitäten und unsere Ergebnisse begrenzt. Bisher entsprachen die Verkäufe der Planung, und die zum Verkauf stehenden

Projekte wurden nicht oder kaum verzögert oder verschoben, und es wurden keine laufenden Projekte wegen mangelnder Zulieferung von Baumaterialien oder mangels geeigneten Personals gestoppt.

Falls die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Eindämmung von Covid-19 über einen längeren Zeitraum anhalten, kann sich dies aber auf den Verkauf von Wohnungen auswirken und damit einen Effekt auf Umsatz und Rentabilität von BPD haben. Darüber hinaus kann es sich auf die Bewertung der Bestände auswirken, da Grundstücke erst verzögert erschlossen werden. Das Debitorenrisiko ist begrenzt, weil die Zahlung des Kaufpreises über den Notar abgesichert ist. Die Zahl der unverkauften Wohnungen beziehungsweise Häuser, die sich im Bau befinden, ist begrenzt, was zum Teil darauf zurückzuführen ist, dass wir mit Schwellenwerten für den Vorverkauf arbeiten, bevor Projekte gestartet werden. Rückläufige Verkaufszahlen werden sich auf unseren operativen Cashflow auswirken.

Die Unternehmensleitung ist bestrebt, die bestmöglichen Informationen zu erhalten, um in der Lage zu sein, die Risiken einzuschätzen und geeignete Maßnahmen als Reaktion auf diese Risiken zu ergreifen.

Zu den kurzfristigen Maßnahmen gehörten unter anderem Sicherheits- und Gesundheitsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter (Einschränkung der sozialen Kontakte und Arbeit im Home Office) sowie die Kommunikation mit unseren wichtigsten Stakeholdern, darunter unser Anteilseigner Rabobank.

In den vergangenen Jahren hat BPD ausreichende Rücklagen aufgebaut, sowohl in Bezug auf das Kapital als auch in Bezug auf verfügbare Liquidität und Kreditfazilitäten. Wir sind davon überzeugt, dass wir damit genügend Raum geschaffen haben, um diese schwierige Zeit überstehen zu können, und dass die Kontinuität gewährleistet ist. Die Kreditfazilität bei der Rabobank beträgt zum Bilanzstichtag 1,6 Milliarden Euro. Im Rahmen dieser Finanzierungslinie besteht Raum für eine Inanspruchnahme von 669 Millionen Euro (siehe Anmerkung 27 im Jahresabschluss). Die Rabobank erhält von allen Rating-Agenturen relativ hohe Bewertungen und ist eine kreditwürdige und solide Bank. Darüber hinaus verfügen wir über Instrumente zur





Steuerung unserer Liquiditätsposition, darunter die Anhebung der Schwelle für Vorverkäufe vor Projektbeginn, Kosteneinsparungen und der Aufschub von Investitionen.

Obwohl wir unsicher sind, glauben wir derzeit nicht, dass die Auswirkungen des Covid-19-Virus einen wesentlichen negativen Effekt auf unsere Finanzlage oder unsere Liquidität haben werden.

#### **BPD Woningfonds**

Am 1. April 2020 hat BPD sämtliche als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (soweit es sich um vermietete Wohnungen handelt) an den BPD Woningfonds verkauft. Ferner hat der BPD Woningfonds vereinbarte Projekte, die sich am Übertragungsdatum noch in der Entwicklung befanden, übernommen. Für nähere Erläuterungen wird auf 11. ‚Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit‘ verwiesen.



## Wichtigste Beteiligungen an Konzerngesellschaften

### *Sofern nicht anders angegeben, beträgt der Beteiligungsprozentsatz von BPD 100%*

Die wichtigsten Beteiligungen an Konzerngesellschaften innerhalb von BPD sind nachfolgend dargestellt:

BPD Ontwikkeling B.V., Amsterdam;  
BPD Immobilienentwicklung GmbH, Frankfurt am Main.

Eine vollständige Aufstellung aller Beteiligungen an Konzerngesellschaften gemäß den Artikeln 379 und 414 von Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande ist bei der Industrie- und Handelskammer hinterlegt.

Gemäß Artikel 403, Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande ist eine beträchtliche Anzahl der niederländischen Konzerngesellschaften von BPD von der Einreichung ihrer Jahresabschlüsse bei der Industrie- und Handelskammer befreit. Für diese Konzerngesellschaften wurden allgemeine Garantien abgegeben.

Amsterdam, 28. April 2020 BPD Europe B.V.

Im Original unterzeichnet von:

W.P. de Boer, CEO

J.C. Kreikamp, CFRO

G. Voorhorst, Director Legal & Compliance



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Anteilseigner der BPD Europe B.V.

## Vermerk über den im Jahresbericht aufgenommen Jahresabschluss 2019

### Unser Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss 2019 der BPD Europe B.V., Amsterdam, geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der diesem Bericht anliegende Jahresabschluss unter Beachtung von Titel 9 Boek 2 BW (Kapitel 9 Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der BPD Europe B.V. zum 31. Dezember 2019 und der Ertragslage für das Geschäftsjahr 2019.

Der Konsolidierte Jahresabschluss besteht aus:

- 1 der Konsolidierte Bilanz zum 31. Dezember 2019;
- 2 der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019; und
- 3 dem Anhang, einschließlich der Darstellung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstiger Erläuterungen.

Der Einzel Jahresabschluss besteht aus:

- 4 der Einzel Bilanz zum 31. Dezember 2019;
- 5 der Einzel Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019; und
- 6 dem Anhang, einschließlich der Darstellung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstiger Erläuterungen.

### Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit niederländischem Recht unter Beachtung der

niederländischen Prüfungsgrundsätze durchgeführt.

Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Grundsätzen sind im Abschnitt 'Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Abschlusses' beschrieben.

Wir sind von BPD Europe B.V. unabhängig in Übereinstimmung mit der Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta, Gesetz über die Aufsicht von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften), der 'Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO, die Vorschriften für Wirtschaftsprüfer in Bezug auf die Unabhängigkeit)' und sonstigen Unabhängigkeitsvorschriften in den Niederlanden, die für unsere Prüfung relevant sind. Darüber hinaus haben wir die 'Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA, die niederländischen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften)' beachtet.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

### Hervorhebung der Unsicherheit im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Coronavirus (COVID-19)

Wir verweisen auf die 'Ereignisse nach dem Bilanzstichtag' unter Punkt 40 des Konzernabschlusses und unter Punkt G des Einzeljahresabschlusses der Gesellschaft, in denen Management den möglichen Einfluss und die Folgen des Coronavirus (COVID-19) auf die Gesellschaft und auf das Umfeld, in dem das Unternehmen tätig ist, sowie die ergriffenen und die geplanten Maßnahmen für den Umgang mit diesen Ereignissen und Umständen beschrieben hat. In diesen Erläuterungen wird auch erklärt, dass es noch Ungewissheiten gibt und dass es daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, die zukünftigen Auswirkungen abzuschätzen. Unser Urteil über den Konzern- und den Einzeljahresabschluss wurde diesbezüglich nicht angepasst.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, P.O. Box 90357, 1006 BJ Amsterdam, T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' ist die Marke, unter der PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) und andere Gesellschaften handeln und Dienstleistungen erbringen. Auf diese Dienstleistungen sind allgemeine Geschäftsbedingungen anwendbar, die unter anderem Haftungsklauseln enthalten. Lieferungen an diese Gesellschaften unterliegen allgemeinen Einkaufsbedingungen. Auf [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) finden Sie weitere Informationen über diese Gesellschaften, darunter die allgemeinen (Einkaufs-)Bedingungen, die auch bei der Handelskammer in Amsterdam hinterlegt sind.



## **Erklärung über die im Jahresbericht aufgenommenen sonstigen Informationen**

Neben dem Jahresabschluss und unserem Prüfungsvermerk enthält der Jahresbericht die folgenden sonstigen Informationen:

- Vorwort;
- BPD Europe im Jahr 2019;
- Marktentwicklungen 2019 und Ausblick 2020;
- Interne Entwicklungen;
- Risikokontrolle;
- Zukunft;
- Jahresabschluss;
- sonstige Angaben.

Aufgrund der unten aufgeführten Arbeiten, sind wir der Meinung, dass die sonstigen Informationen:

- mit dem Jahresabschluss vereinbar sind und keine wesentlichen Unstimmigkeiten enthalten;
- alle Informationen enthalten, die aufgrund von Titel 9, Boek 2 BW vorgeschrieben sind.

Wir haben die sonstigen Informationen gelesen und haben auf der Grundlage unserer Kenntnisse und unseres Verständnisses, das wir aus der Prüfung des Jahresabschlusses oder auf andere Weise erhalten haben, gewürdigt, ob die sonstigen Informationen wesentliche Abweichungen enthalten.

Mit den von uns durchgeführten Arbeiten sind wir den Anforderungen von Titel 9 Boek 2 BW und dem Niederländischen Grundsatz 720 nachgekommen. Diese Arbeiten besitzen nicht den gleichen Tiefgang wie unsere Prüfungsarbeiten bei dem Jahresabschluss.

Das Management ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts und der sonstigen Informationen auf Seite 90 in Übereinstimmung mit Titel 9 Boek 2 BW.

## **Beschreibung der Verantwortlichkeiten in Bezug auf den Jahresabschluss**

### **Verantwortlichkeiten des Managements für den Jahresabschluss**

Das Management ist verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit Titel 9 Boek 2 BW. In diesem

Zusammenhang ist das Management verantwortlich für die internen Kontrollen, die das Management als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Abschlusses ist das Management dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, das Management beabsichtigt entweder, die Gesellschaft zu liquidieren oder Unternehmenstätigkeiten einzustellen bzw. hat keine realistische Alternative dazu. Das Management muss die Ereignisse und Umstände, die zu erheblichem Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit führen, im Jahresabschluss erläutern.

### **Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Abschlusses**

Unsere Verantwortlichkeit ist es, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise für unser Prüfungsurteil erlangen.

Unsere Prüfung erfolgt mit einem hohen Maß, aber nicht mit absolutem Maß, an Sicherheit; sie gibt aber keine Garantie dafür, dass alle wesentlichen falschen Darstellungen und dolosen Handlungen stets aufgedeckt werden.

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 Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen. Die Wesentlichkeit beeinflusst die Art, den Zeitpunkt und den Umfang unserer Prüfungshandlungen und unsere Beurteilung der Auswirkungen festgestellter Unstimmigkeiten auf unser Prüfungsurteil.

Wir haben unsere Abschlussprüfung nach pflichtgemäßem Ermessen und mit kritischer Grundhaltung durchgeführt





und die niederländischen Prüfungsstandards, ethischen Berufsgrundsätze und Unabhängigkeitsvorschriften beachtet. Unsere Prüfung umfasst darüber hinaus das:

- identifizieren und das Beurteilen der Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Abschluss, das Planen und das Ausführen von Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch das Erlangen von Prüfungsnachweisen, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten. Im Falle von wesentlichen falschen Darstellungen kann es zu betrügerischem Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigten Unvollständigkeiten, irreführenden Darstellungen bzw. dem Außerkraftsetzen interner Kontrollen kommen;
- gewinnen eines Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen der Angemessenheit der vom Management angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie der Vertretbarkeit der vom Management dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch das Management 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 wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen der Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben; sowie
- beurteilen, ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so stellt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

Da wir die Gesamtverantwortung für unser Prüfungsurteil tragen, sind wir auch für die Leitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung verantwortlich. In diesem Zusammenhang haben wir Art und Umfang der Prüfungshandlungen festgelegt, die für Konzerneinheiten durchzuführen sind. Grundlage waren die Größe und / oder das Risikoprofil der Konzernunternehmen bzw. Transaktionen. Auf dieser Basis haben wir Konzerneinheiten ausgewählt, für die eine Prüfung oder prüferische Durchsicht der gesamten Finanzinformationen oder bestimmter Geschäftsvorfälle oder Abschlussposten durchzuführen war.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Amsterdam, 28. April 2020

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Im Original unterzeichnet von:

**S. Herwig MSc. LL.M. RA MRE MRICS**



## **Anlage zu unserem Prüfungsbericht betreffend den Jahresabschluss 2019 von BPD Europe B.V.**

Zusätzlich zu den Angaben in unserem Prüfungsbericht legen wir in diesem Anhang unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses dar und erläutern, was eine Prüfung beinhaltet.

### **Die Verantwortlichkeiten des Rechnungsprüfers bei der Prüfung des Jahresabschlusses**

Wir haben diese Abschlussprüfung professionell kritisch ausgeführt und, wo dies relevant ist, eine professionelle Urteilsbildung gemäß den niederländischen Prüfungsstandards, ethischen Vorschriften und den Unabhängigkeitsanforderungen angewandt. Unsere Prüfung umfasste unter anderem:

- Die Identifizierung und Einschätzung der Risiken, dass der Jahresabschluss Abweichungen von wesentlicher Bedeutung als Folge von Fehlern oder Betrug enthält, die Bestimmung und Ausführung von Prüfungstätigkeiten als Reaktion auf diese Risiken und die Erlangung von Prüfungsinformationen, die ausreichend und als Grundlage für unser Urteil geeignet sind. Bei Betrug ist das Risiko, dass eine Abweichung von wesentlicher Bedeutung nicht entdeckt wird, größer als bei Fehlern. Bei Betrug können geheimes Zusammenwirken, Urkundenfälschung, vorsätzliches Nichterfassen von Transaktionen, vorsätzlich falsche Darstellung von Angelegenheiten oder Umgehung der internen Kontrolle vorliegen.
- Die Erlangung von Erkenntnissen über die interne Kontrolle, die für die Prüfung relevant ist, mit dem Ziel, Prüfungstätigkeiten auszuwählen, die unter den Umständen angebracht sind. Ziel dieser Tätigkeiten ist es nicht, ein Urteil über die Effektivität der internen Kontrolle der Gesellschaft abzugeben.
- Die Evaluierung der Eignung der angewendeten Grundsätze für die Finanzberichterstattung und die Evaluierung der Angemessenheit von Schätzungen durch die Geschäftsführung sowie der Erläuterungen, die dazu im Jahresabschluss enthalten sind.
- Die Feststellung, dass die von der Geschäftsführung angewandte Kontinuitätsannahme akzeptabel ist. Ferner die Feststellung auf der Basis der erhaltenen Prüfungsinformationen, ob es Ereignisse und Umstände gibt, die berechtigte Zweifel auslösen

können, ob das Unternehmen seine betrieblichen Aktivitäten dauerhaft fortsetzen kann. Wenn wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Rahmen der Erstellung unseres Prüfungsberichts die relevanten diesbezüglichen Erläuterungen im Jahresabschluss sorgfältig zu prüfen. Wenn die Erläuterungen nicht angemessen sind, müssen wir unsere Erklärung anpassen. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den Prüfungsinformationen, die wir bis zum Datum unserer Prüfungserklärung erhalten haben. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass ein Unternehmen seine Kontinuität nicht mehr aufrechterhalten kann.

- Die Beurteilung von Darstellung, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses und der darin enthaltenen Erläuterungen und die Beurteilung, ob der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der zugrunde liegenden Transaktionen und Ereignisse vermittelt.

In Anbetracht unserer Endverantwortung für das Urteil sind wir für die Koordination, die Aufsicht über und die Ausführung der Konzernprüfung verantwortlich. In diesem Zusammenhang haben wir Art und Umfang der für die Konzerngesellschaften zu leistenden Tätigkeiten festgelegt, um sicherzustellen, dass wir ausreichende Prüfungshandlungen durchführen, um ein Urteil über den Jahresabschluss insgesamt abgeben zu können. Entscheidend sind dabei die geografische Struktur des Konzerns, die Größe und/oder das Risikoprofil der Konzerngesellschaften oder der Aktivitäten, die Geschäftsprozesse und die internen Kontrollmaßnahmen sowie der Geschäftszweig, in dem das Unternehmen tätig ist. Auf dieser Grundlage haben wir die Konzernbereiche ausgewählt, bei denen eine Prüfung oder Beurteilung der vollständigen finanziellen Informationen oder spezifischer Positionen erforderlich war.

Wir kommunizieren mit der Geschäftsführung unter anderem über die geplante Reichweite und die zeitliche Gestaltung der Prüfung sowie über die signifikanten Ergebnisse, die sich aus unserer Prüfung ergeben haben, darunter auch eventuelle signifikante Mängel der internen Kontrolle.



# Satzungsbestimmungen über die Gewinn- und Verlustverwendung

Die Satzungsbestimmungen über die Gewinn- und Verlustverwendung lauten wie folgt:

## **Artikel 7.3 Gewinn und Verlust**

Die Gesellschafterversammlung ist befugt, den durch die Feststellung des Jahresabschlusses bestimmten Gewinn zu verwenden und Ausschüttungen zu beschließen, soweit das Eigenkapital die gesetzlich zu unterhaltenden Rücklagen übersteigt. Bei der Berechnung des auf jeden Anteil zu zahlenden Betrages wird nur der Betrag der Pflichtzahlungen auf den Nennwert der Anteile berücksichtigt.

Von den Bestimmungen des ersten Satzes dieses Absatzes kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung abgewichen werden.

Eine Entscheidung über eine Ausschüttung hat erst dann Wirkung, wenn die Geschäftsführung sie genehmigt hat. Die Geschäftsführung wird seine Zustimmung nur verweigern, wenn er weiß oder angemessenerweise vorhersehen sollte, dass die Gesellschaft nach der Ausschüttung nicht mehr in der Lage sein wird, ihre fälligen Verbindlichkeiten zu begleichen.

## **Impressum**

### *Herausgeber*

BPD Europe B.V.

### *Veröffentlichung*

Diese Veröffentlichung stellt den Geschäftsbericht von BPD Europe B.V. dar.

Dieser Bericht ist nur in digitaler Form verfügbar und kann unter [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl) heruntergeladen werden.

### *Realisierung*

Volta\_thinks\_visual, Utrecht

### *Bekanntgabe*

Nach ihrer Feststellung werden der Jahresabschluss 2019, der Lagebericht und die sonstigen Angaben in den Geschäftsräumen des Handelsregisters der Industrie- und Handelskammer unter der Nummer 08024283 hinterlegt.











