



KONZERNABSCHLUSS

A_ Konzernbilanz 38

B_ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 39

C_ Konzern-Eigenkapitalspiegel 40

D_ Konzern-Kapitalflussrechnung 42

E_ Konzernanhang 43

1

2

3

4

A_Konzernbilanz

 zum 31. Dezember 2020

Aktiva in €	31.12.2020	31.12.2019
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	657.639,50	176.157,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.694.898,50	0,00
	4.352.538,00	176.157,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.707.201.894,09	61.666.024,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.184.757.385,18	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.462.395,37	14.893.989,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	450.549,00	573.270,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	138.056,00	172.462,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.405.454,53	4.923.110,00
7. Anlagen im Bau	28.916.956,06	14.172.857,44
8. Geleistete Anzahlungen	9.259.851,56	1.533.929,76
	2.953.592.541,79	97.935.643,88
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	976.568,49	9.303.798,43
2. Beteiligungen	10.482,87	23.818.502,57
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	10.967.762,70
	987.051,36	44.090.063,70
	2.958.932.131,15	142.201.864,58
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	45.817.125,25	16.916.366,56
2. Andere Vorräte	14.230,31	11.382,09
	45.831.355,56	16.927.748,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	8.323.799,12	2.913.345,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.284,21	2.662.456,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.288.182,77	388.539,58
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	567.893,80	7.563,63
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.287.488,20
6. Sonstige Vermögensgegenstände	49.512.628,79	162.420.318,89
	60.697.788,69	169.679.711,61
III. Wertpapiere		
Anteile an verbundenen Unternehmen	89.783.128,19	0,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	642.238.786,07	413.206.385,74
	838.551.058,51	599.813.846,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.165.843,53	201.023.248,88
	3.801.649.033,19	943.038.959,46

Passiva in €	31.12.2020	31.12.2019
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	1.475.625.947,51	99.000.000,00
III. Gewinnrücklagen	11.386.870,18	11.378.649,93
IV. Konzernbilanzgewinn	470.319.966,94	410.958.533,57
V. Nicht beherrschende Anteile	8.270.124,94	0,00
	1.965.652.909,57	521.387.183,50
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	386.421.037,60	22.641.462,27
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.486.556,00	3.112.553,00
2. Steuerrückstellungen	547.935,05	545.997,00
3. Sonstige Rückstellungen	72.479.713,39	311.473.817,59
	76.514.204,44	315.132.367,59
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.258.871.432,99	6.227.641,93
2. Erhaltene Anzahlungen	48.671.516,79	17.614.875,96
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.752.077,66	4.699.903,95
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.985.360,88	6.567.696,75
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	332.564,60	13.918.944,27
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 1.500.308,50 (31.12.2019: € 1.684.177,73) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (31.12.2019: € 0,00)	10.529.383,95	30.439.223,75
	1.363.142.336,87	79.468.286,61
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.348.163,69	4.409.659,49
F. PASSIVE LATENTE STEUERN	3.570.381,02	0,00
	3.801.649.033,19	943.038.959,46



1

2

3

4

B_Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in €	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	265.843.431,84	128.856.916,33
b) aus Betreuungstätigkeit	2.433.877,86	10.541.529,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.352.686,74	15.935.866,93
	270.629.996,44	155.334.313,16
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	145.672,49	2.929.788,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.157.478,95	457.910,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	65.000.965,39	176.582.822,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-119.312.990,96	-200.800.098,72
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.828.794,71	-61.668.821,16
	-122.141.785,67	-262.468.919,88
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-21.063.703,25	-22.279.773,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 568.384,90 (Vorjahr: € 472.006,66)	-4.381.826,78	-4.284.807,81
	-25.445.530,03	-26.564.581,23
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-81.222.108,37	-8.791.919,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.795.568,70	-23.146.991,07
9. Erträge aus Beteiligungen	3.181,07	1.545.211,73
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	384.873,21
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.709,51	186.209,59
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-2.073.298,54	-477.467,51
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 0,00 (Vorjahr: € 25.232,84) davon aus Abzinsungen: € 633.562,66 (Vorjahr: € 747.592,81)	-7.956.411,20	-1.091.385,58
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-530.517,25	-508.482,79
15. Ergebnis nach Steuern	59.834.784,09	14.371.381,16
16. Sonstige Steuern	-26.721,43	-12.825,63
17. Konzernjahresüberschuss	59.808.062,66	14.358.555,53
18. Nicht beherrschende Anteile (auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallender Gewinn bzw. Verlust)	-446.629,29	0,00
19. Konzernjahresüberschuss nach Anteilen außenstehender Gesellschafter	59.361.433,37	14.358.555,53
20. Konzerngewinnvortrag	410.958.533,57	396.599.978,04
21. Konzernbilanzgewinn	470.319.966,94	410.958.533,57

C_KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn (+)/ Konzernbilanzverlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE		KONZERN-EIGENKAPITAL	
						Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/Verluste	Summe	
Stand am 31.12.2019	50.000,00	99.000.000,00	11.378.649,93	410.958.533,57	521.387.183,50	0,00	0,00	0,00	521.387.183,50
Einstellung in Rücklagen		1.376.801.914,01			1.376.801.914,01				1.376.801.914,01
Ausschüttung						-517.519,85		-517.519,85	-517.519,85
Sonstige Veränderungen		-175.966,50			-175.966,50	-202.963,72	-9.078,33	-212.042,05	-388.008,55
Aufstockung von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften (erfolgsneutrale Verrechnung der Anschaffungskosten der hinzuerworbenen Anteile mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer Gesellschafter im Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile gemäß DRS 23.175)									
aktive Unterschiedsbeträge		-181.422,50			-181.422,50	-159.919,28	-5.763,41	-165.682,69	-347.105,19
passive Unterschiedsbeträge		5.456,00			5.456,00	-43.044,44	-3.314,92	-46.359,36	-40.903,36
Änderungen des Konsolidierungskreises			8.220,25		8.220,25	8.553.057,55		8.553.057,55	8.561.277,80
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag				59.361.433,37	59.361.433,37		446.629,29	446.629,29	59.808.062,66
Stand am 31.12.2020	50.000,00	1.475.625.947,51	11.386.870,18	470.319.966,94	1.957.382.784,63	7.832.573,98	437.550,96	8.270.124,94	1.965.652.909,57

C_KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in €	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- bilanzgewinn (+)/ Konzern- bilanzverlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE		KONZERN- EIGENKAPITAL	
						Nicht be- herrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/ Verluste	Summe	
Stand am 31.12.2018	50.000,00	99.000.000,00	11.378.649,93	396.599.978,04	507.028.627,97			0,00	507.028.627,97
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag				14.358.555,53	14.358.555,53				14.358.555,53
Stand am 31.12.2019	50.000,00	99.000.000,00	11.378.649,93	410.958.533,57	521.387.183,50			0,00	521.387.183,50

D_KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in T€	2020	2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	59.808	14.359
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	81.222	8.792
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.073	477
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.931	-4.105
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.641	-49.104
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge (-)	-26.839	1.538
Vorauszahlungen (-) Generalmiete / Mietgarantie	0	-411.493
Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.344	11.479
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-23.442	-49.792
Gewinn (-) / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.291	2
Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)	7.894	905
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (-)	0	-385
Sonstige Beteiligungserträge	-3	-1.545
Erträge aus im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften (-)	0	-2.737
Ertragsteueraufwand / -ertrag (-)	531	508
Gezahlte (-) Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	31	-93
Erhaltene Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	9	17
Erhaltene Ausschüttungen auf im Umlaufvermögen gehaltenen Anteile an Personengesellschaften	6.556	2.737
Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen (-)	-2.188	33
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	111.715	-478.407
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	-78
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-75	0

in T€	2020	2019
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	90.511	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-38.000	-20.211
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	143.265
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-8.918
Nettozufluss aus Anwachsung / Liquidation	2.152	4.544
Zufluss aus Änderung des Konsolidierungskreises (Anteilseinbringung Land Berlin)	248.923	0
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-8.176	0
Erhaltene Zinsen	0	705
Erhaltene Ausschüttungen auf Beteiligungen an Personengesellschaften	0	1.542
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	295.335	120.849
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus vom Land Berlin nach der Neuordnungsvereinbarung abgetretenen Fondsausschüttungen	0	587.034
Auszahlungen im Zusammenhang mit Fondsteilserwerben (FAE)	0	-536
Einzahlungen vom Land Berlin aus FAE-Ansprüchen	0	680
FAE-Einzahlungen im Sinne des Vertragswerks zur Ausführung der Neuordnungsvereinbarung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Fondsanteilen	0	18
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-170.753	-244
Gezahlte Zinsen (-)	-6.746	-1.012
Ausschüttungen an andere Gesellschafter (-)	-518	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-178.017	585.940
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	229.033	228.382
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	413.206	184.824
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	642.239	413.206
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	642.239	413.206
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	642.239	413.206



1

2

3

4

E_KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1 _Allgemeine Grundsätze

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo GmbH**), Berlin, ist eine in Deutschland ansässige Immobiliengesellschaft, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 99634 B und bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften und Fonds / Objektgesellschaften den Konzern der **berlinovo GmbH** (berlinovo-Konzern). Sie ist eine 100 %ige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB), den ergänzenden Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Konzern-GuV), Konzern-Kapitalflussrechnung, den Konzern-Eigenkapitalpiegel sowie den Konzernanhang. Die einzelnen Posten werden im Konzernanhang erläutert.

Die Gliederung der Konzern-GuV erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Der Konzernabschluss der **berlinovo GmbH** wurde auf der Grundlage der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB).

Dem zum Stichtag 31. Dezember 2020 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der **berlinovo GmbH** sowie der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und Fonds / Objektgesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen. Die Aufstellung der Abschlüsse erfolgt zum gleichen Zeitpunkt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Durch die Beendigung der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin zum 1. Januar 2020 wurden die bislang treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Fondsanteile in den Konzern eingebracht. Dadurch hat sich der Konsolidierungskreis des berlinovo-Konzerns erheblich erweitert. Aufgrund der Erstkonsolidierung von 46 Fonds / Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 ist die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit dem Konzernabschluss des Vorjahres nur eingeschränkt möglich.

2 _Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden alle Unternehmen einbezogen, auf die die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausübt. Der Kreis der einbezogenen Unternehmen ergibt sich aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Durch die Beendigung der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin zum 1. Januar 2020 wurden die bislang treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Fondsanteile in den Konzern eingebracht. Dadurch hat sich der Konsolidierungskreis des berlinovo-Konzerns erheblich vergrößert.



In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 sind neben der **berlinovo GmbH** die Abschlüsse von sieben (Vorjahr: vier) Gesellschaften, an denen die **berlinovo GmbH** direkt oder indirekt beteiligt ist, sowie 46 Fonds/Objektgesellschaften in Voll- bzw. Mehrheitsbesitz des berlinovo-Konzerns einbezogen und werden vollkonsolidiert.

Von den drei neu hinzugekommenen Gesellschaften wurde eine Gesellschaft neu erworben (Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH, Berlin) und zwei Gesellschaften wurden durch Änderung des Gesellschaftszwecks neu in den Konzernkreis aufgenommen. Hierbei handelt es sich um die Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH und die BEFU Berliner Verwaltungs Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit beschränkter Haftung, beide ansässig in Berlin.

Darüber hinaus wurden bei der Festlegung des Konsolidierungskreises Wahlrechte genutzt. Für 14 Tochtergesellschaften (Vorjahr: elf) wurde auf die Einbeziehung gemäß § 296 HGB verzichtet.

Bei insgesamt vier (Vorjahr: acht) verbundenen Unternehmen wurde auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

Bei unverändert einer Gesellschaft wird aufgrund Liquidation das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB (Beschränkung in der Ausübung der Rechte) in Anspruch genommen.

Sowohl wegen der Beschränkung der Geschäftsausübung als auch der bereits bei Erwerb bestehenden Weiterveräußerungs- bzw. Liquidationsabsicht werden bei neun (Vorjahr: drei) Gesellschaften die Wahlrechte gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB sowie § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeübt.

Bei der erstmaligen Einbeziehung werden die in den Konzernabschluss aufgenommenen Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Rahmen der Kaufpreisallokation neu bewertet respektive angesetzt.

Hierbei führen insbesondere die Sachanlagen (Immobilien), Beteiligungen im Umlaufvermögen und Bankverbindlichkeiten der erstmalig konsolidierten 46 Fonds/Objektgesellschaften zu einer Höherbewertung gegenüber dem Jahresabschluss des Tochterunternehmens. Der Neubewertung der Immobilien zum 1. Januar 2020 lagen Bewertungsgutachten eines Sachverständigen nach der Discounted-Cashflow-Methode zugrunde. Die Neubewertung der Darlehensverbindlichkeiten erfolgte auf der Grundlage verfügbarer Marktdaten mittels eines Bewertungsmodells.

Aus dem Erwerb der Anteile der Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH wird ein Geschäfts- und Firmenwert in der Konzernbilanz als immaterieller Vermögensgegenstand angesetzt. Für die zum 16. Oktober 2020 neu erworbenen Anteile konnten die Wertansätze noch nicht endgültig ermittelt werden. Die insoweit vorläufigen Werte werden erforderlichenfalls noch angepasst.

Zwei Gesellschaften mit einem Anteilsbesitz zwischen 20 % und 50 % werden aufgrund der laufenden Liquidation nicht in die Konsolidierung einbezogen.

3_Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines Erwerbs erstmals konsolidiert werden, wird nach der Erwerbsmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB zum Zeitpunkt, zu dem ein Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen.

Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit

dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der zum 1. Januar 2020 eingebrachten Fonds- und Objektgesellschaften durch das Land Berlin wird planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Darüber hinaus erfolgt die Auflösung für weitere Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung, wenn die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der künftigen Ertragslage des Unternehmens eingetreten ist.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Bei Tochterunternehmen, auf deren Einbeziehung bisher gemäß § 296 HGB verzichtet worden war, ist der Zeitpunkt der Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss maßgeblich.



Werden nach Erlangung des beherrschenden Einflusses weitere Anteile an einem Tochterunternehmen erworben (Aufstockung) oder veräußert (Abstockung), ohne dass der Status als Tochterunternehmen verloren geht, werden diese Transaktionen als Kapitalvorgang abgebildet.

Die Kapitalkonsolidierung der Tochterunternehmen, die bis zum 31. Dezember 2009 erworben wurden, erfolgt aufgrund von Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB nach der Buchwertmethode. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden im Konzernabschluss die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt. Die Anschaffungskosten der Beteiligungen wurden mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss verrechnet. Die aus der Erstkonsolidierung entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge wurden als Firmenwert aktiviert und über einen Zeitraum von vier Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert. Die aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV; mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die IBG verschmolzen) und der BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L., Berlin (BIH GEG; mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf die **berlinovo GmbH** verschmolzen), entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50% des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der BAp wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgegliedert.

Weitere Konsolidierungen betreffen die Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den bzw. zugunsten der einbezogenen Unternehmen. Gleichermaßen wurden konzerninterne Aufwendungen und Erträge verrechnet.

Auf die Eliminierung von Zwischenergebnissen aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen wird gemäß § 304 Abs. 2 HGB verzichtet, da sie von untergeordneter Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind.

4_Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Bilanzierungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum Vorjahr grundsätzlich unverändert beibehalten. Im Unterschied zum Vorjahr wurde der Ausweis in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angepasst, da durch die Erstkonsolidierung von Fonds- und Objektgesellschaften die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns durch Wohnimmobilien geprägt wird. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

Im Unterschied zum Vorjahr erfolgt der Ausweis des Treuhandvermögens und der Treuhandverbindlichkeiten im Anhang und nicht mehr unter der Bilanz.

Soweit sich aus der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 wesentliche Ausweisänderungen oder wertmäßige Änderungen ergeben, werden diese bei dem jeweiligen Abschlussposten erläutert.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände werden als Trivialsoftware nach den steuerlichen Regelungen für geringwertige Wirtschaftsgüter bewertet.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden, sofern sie der Immobilie zurechenbar sind, über die Restnutzungsdauer des Gebäudes linear abgeschrieben.

Für den Firmenwert des im Jahr 2020 übernommenen Unternehmens Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt, da der Firmenwert aus der passiven latenten Ertragsteuer aufgrund der stillen Reserve in der Immobilie resultiert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die abnutzbaren, beweglichen Gegenstände des Anlagevermögens werden linear entsprechend den voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

Zur Vereinfachung der planmäßigen Abschreibung werden bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens von geringem Wert in Anlehnung an die steuerliche Vorschrift des § 6 Abs. 2 und 2a EStG bewertet. Dementsprechend werden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis € 250,00 ohne Umsatzsteuer sofort aufwandswirksam verrechnet. Ein Ausweis dieser Vermögensgegenstände im



Anlagenspiegel erfolgt nicht. Darüber hinaus wird regelmäßig von der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 250,00 und bis € 800,00 Gebrauch gemacht. Für diese Anlagegegenstände wird im Zugangsjahr auch der Abgang unterstellt und entsprechend im Anlagenspiegel dargestellt. Auf die Möblierung und sonstigen Einrichtungsgegenstände von neu errichteten sowie erworbenen Apartmentanlagen für studentisches Wohnen wird die Sofortabschreibung nicht angewendet.

Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 800,00 ohne Umsatzsteuer werden im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB. Nicht ertragswirksame Bestandteile der Fondsausschüttungen (Kapitalrückzahlungen) reduzieren die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungsbuchwerte.

Unfertige Leistungen sind Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie noch nicht abgerechneten Leistungen aus Geschäftsbesorgungs- und sonstigen Dienstleistungsverträgen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhaftheit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Anteile an anderen Unternehmen, die nicht dazu bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu dienen, werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Hierbei handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen, für die Weiterveräußerungs- bzw. Liquidationsabsicht besteht. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

Fremdwährungsbeträge sind mit dem Kurs im Entstehungszeitpunkt bzw. dem niedrigeren Stichtagskurs bewertet worden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels des Teilwertverfahrens errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre angesetzt. Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 2,31% bzw. 2,41% (2,71% bzw. 2,82%)
- Gehaltstrend: 1,25% bzw. 0% (1,25% bzw. 0%)
- Rententrend: 1%, 1,5% bzw. 1,36% (1%, 1,5% bzw. 1,36%)
- Fluktuation: 1% (1%)

Rückstellungen für Verpflichtungen aus abgeschlossenen Alterszeitverträgen werden nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Rechnungsgrundlage für die versicherungsmathematischen Barwerte sind die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2020 (Vorjahresstichtag: 31. Oktober 2019) veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 1,6% (Vorjahresstichtag: 2,0%) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0% berücksichtigt.

Zur Insolvenzsicherung der Verpflichtungen aus den Altersteilzeitvereinbarungen bestehen individuelle Kapitalisierungsverträge bei einer Versicherungsgesellschaft. Die Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung dieser Verbindlichkeiten und sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen. Das resultierende Deckungsvermögen wird gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Schulden verrechnet. Übersteigt das Deckungsvermögen den Wertansatz der Rückstellungen, ist ein Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ auf der Aktivseite der Bilanz auszuweisen. Ein sich ergebender Verpflichtungsüberhang wird unter den Rückstellungen erfasst. Auf eine Verrechnung der Zinseffekte aus der Rückstellungsbewertung mit realisierten Zinsansprüchen aus den Kapitalisierungsverträgen wurde aus Gründen der Wesentlichkeit verzichtet.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben



Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Zudem werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts bzw. eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung. Soweit im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen steuerliche Verlustvorträge mit erworben werden, für die innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verrechenbarkeit zu erwarten ist, wird die Möglichkeit, hierfür im Zuge der Kaufpreisaufteilung bis zum Ablauf der Anpassungsperiode i. S. d. § 301 Abs. 2 Satz 2 HGB aktive latente Steuern erfolgsneutral zu berücksichtigen, in Anspruch genommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern, die aus Differenzen in den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen resultieren, unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

5 Erläuterungen zur Bilanz

5.1 ANLAGEVERMÖGEN

Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage I) verwiesen.

Das **Sachanlagevermögen** betrifft mit T€ 2.909.872 (Vorjahresstichtag: T€ 76.501) ganz überwiegend bebaute Grundstücke mit Wohn- und Apartmentanlagen sowie Geschäfts- und andere Bauten. Der Anstieg resultiert aus der Erstkonsolidierung von 46 Fonds- und Objektgesellschaften. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von T€ 15.707 vorgenommen.

Im **Finanzanlagevermögen** werden im Wesentlichen Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen ausgewiesen (T€ 977). Zum Vorjahresstichtag wurden hauptsächlich Beteiligungen an Fondsgesellschaften (T€ 33.122) sowie an diese ausgereichte mittelfristige Darlehen (T€ 10.968) bilanziert. Aufgrund der Konsolidierung der eingebrachten Fonds- und Objektgesellschaften sind diese zu eliminieren und begründen den Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

5.2 UMLAUFVERMÖGEN

Die **unfertigen Leistungen** betreffen hauptsächlich umlagefähige, noch nicht an die Mieter abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert maßgeblich aus der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns betragen T€ 60.698 (Vorjahresstichtag: T€ 169.680).

Der Anstieg der **Forderungen aus Vermietung sowie aus Lieferungen und Leistungen** und der Rückgang der **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, ist in der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 begründet.



Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2020 (31.12.2019)	Gesamt	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
in T€				
Forderungen aus Vermietung	8.323,8 (2.913,3)	8.323,8 (2.913,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5,3 (2.662,5)	5,3 (2.662,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.288,2 (388,5)	2.288,2 (388,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	567,9 (7,6)	567,9 (7,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0 (1.287,5)	0,0 (1.287,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	49.512,6 (162.420,3)	49.512,6 (162.420,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	60.697,8 (169.679,7)	60.697,8 (169.679,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern	42.543,7	0,0
Mietgarantievorauszahlungen	0,0	129.171,2
Anteile an Personengesellschaften	0,0	30.873,5
Forderungen gegen das Land Berlin	0,0	249,8
Steuererstattungsansprüche	3.436,5	16,8
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	3.532,4	2.109,0
	49.512,6	162.420,3

Die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern betreffen die zum 1. Januar 2020 erstmalig zu konsolidierenden Fonds- und Objektgesellschaften.

Der Rückgang der Mietgarantievorauszahlungen der IBG an Fonds- und Objektgesellschaften sowie der Anteile an Personengesellschaften ist auf die Erstkonsolidierung dieser Gesellschaften zum 1. Januar 2020 zurückzuführen.

Wenn die Einbringung zum 1. Januar 2020 aus einer Minderheitsbeteiligung an einer Personengesellschaft zu einer Mehrheitsbeteiligung und damit zu Anteilen an verbundenen Unternehmen geführt hat, werden die zur Liquidation oder Veräußerung bestimmten Anteile zum 31. Dezember 2020 unter dem Posten III. Wertpapiere im Umlaufvermögen ausgewiesen. Dies begründet den Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2019.

Die **Wertpapiere** in Höhe von T€ 89.783 betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen (Fonds- und Objektgesellschaften), die zur Liquidation oder Veräußerung bestimmt sind. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (T€ 30.874, unter sonstigen Vermögensgegenständen) resultiert aus der Einbringung der Anteile durch das Land Berlin zum 1. Januar 2020.

Bei den **flüssigen Mitteln** handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben auf Giro- und Termingeldkonten. Der Anstieg um T€ 229.032 resultiert hauptsächlich aus der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 sowie deren operativen Zuflüssen.

5.3 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die zum 31. Dezember 2019 aufgrund von **Generalmietvorauszahlungen** der IBG und BAp an die Fonds- und Objektgesellschaften gebildeten aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Vorjahresstichtag: T€ 197.430) sind aufgrund der Konsolidierung dieser Gesellschaften zum 31. Dezember 2020 zu eliminieren. Dies begründet den Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft im Wesentlichen mit T€ 3.287 (Vorjahresstichtag: T€ 3.586) die Abgrenzung einer in 2007 von mehreren Fonds vereinnahmten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den

Fonds und dem Endmieter in diesem Zusammenhang verlängerten Mietverträge (bis 31. Dezember 2031) abgegrenzt. Die Erträge aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen werden unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

5.4 AKTIVE LATENTE STEUERN

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern betrachtet der berlinovo-Konzern die Steuerlatenzen für jede konsolidierte Gesellschaft bzw. für den Organkreis gesondert. Ein jeweiliger Aktivüberhang wird nicht angesetzt, solange dieser aus den latenten Steuern nach § 274 HGB stammt. Ergibt sich bei den sekundären latenten Steuern nach § 306 HGB ein Aktivüberhang, wird dieser hingegen angesetzt, sofern er werthaltig ist.

Aus der Erstkonsolidierung von Fondsgesellschaften zum 1. Januar 2020 entstanden im berlinovo-Konzern passive latente Steuern aus den neubewerteten Immobilien sowie den Garantieansprüchen der Fonds und Objektgesellschaften, die teilweise von aktiven latenten Steuern aus neubewerteten Darlehensverbindlichkeiten kompensiert werden. Gleichzeitig führte der Einlagevorgang zum Entstehen von steuerlichen Ergänzungsbilanzen bei den Fonds und Objektpersonengesellschaften, in denen stille Reserven auf Immobilien abgebildet wurden. Hieraus entstanden aktive latente Steuern.

Auf den Ansatz des sich insgesamt ergebenden Aktivüberhangs der latenten Steuern des Organkreises einschließlich der erworbenen Fondsgesellschaften wurde verzichtet.

5.5 EIGENKAPITAL

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns stimmt mit dem des Mutterunternehmens (**berlinovo GmbH**) überein und beträgt unverändert T€ 50.

Die **Kapitalrücklage** (T€ 1.475.626, Vorjahresstichtag: T€ 99.000) hat sich durch die Einlage des Treuhandvermögens des Landes Berlin zum 1. Januar 2020 (vgl. Abschnitt 1) erhöht. Die Erhöhung ergibt sich aus dem beizulegenden Wert der eingebrachten Vermögensgegenstände abzüglich der übernommenen Schulden.

Das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2020 hat sich unter Berücksichtigung eines **Bilanzgewinns** von T€ 470.320 (Vorjahresstichtag: T€ 410.959) auf T€ 1.965.653 (Vorjahresstichtag: T€ 521.387) erhöht. Auf den Konzern-Eigenkapitalspiegel wird verwiesen.

5.6 PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG

Der **passive Unterschiedsbetrag** aus der Kapitalkonsolidierung zum 31. Dezember 2020 resultiert im Wesentlichen (T€ 373.415) aus der Erstkonsolidierung der zuvor treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020.

Er wird planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Auflösung in Höhe von T€ 17.204.

Daneben betrifft der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung den verbliebenen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (T€ 12.957). Im Kaufpreis der Beteiligung der berlinovo GmbH an der **IBG** wurde ein Abschlag vorgenommen, um die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft zu antizipieren. Der Posten wird jeweils in Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Die IBG erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung).

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der **BAP** resultierte aus – vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung vorgenommenen – außerplanmäßigen Abschreibungen der Beteiligung auf einen im Geschäftsjahr 2000 ermittelten Unternehmenswert. In 2020 wurde die Auflösung dieses Postens in Höhe von T€ 9.635 vorgenommen, da sich die bei der Erstkonsolidierung antizipierten negativen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2020 einstellen.

5.7 RÜCKSTELLUNGEN

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** berücksichtigen die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (T€ 526; Vorjahresstichtag: T€ 518) gegenüber sechs (Vorjahresstichtag: sechs) Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (T€ 2.960; Vorjahresstichtag: T€ 2.595) von 22 (Vorjahresstichtag: 22) Mitarbeitern. Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 522 (Vorjahresstichtag: T€ 497). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Unter den **Steuerrückstellungen** werden im Wesentlichen die von der BGG aufgrund Anwachsung der BEFU Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mbH & Co. KG (BEFU KG) übernommenen Verpflichtungen aus Gewerbesteuer 2019 auf Veräußerungsgewinne aus Anteilsübertragungen sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag ausgewiesen.



Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
in T€		
Noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder	17.797,6	0,0
Im Rahmen der Teilschlussbewertung Passiva gebildete Rückstellungen	10.479,5	14.445,7
Mietabführungsverpflichtung LPFV	9.130,2	8.516,2
Ausstehende Eingangsrechnungen	7.222,1	5.117,2
Mietminderung und Prozesskostenrisiko	7.102,0	0,0
Rückstellungen für Brandschutz	5.536,5	0,0
Personalarückstellungen	3.903,3	4.272,8
Rückstellungen aus der Neuordnungsvereinbarung	2.680,8	275.352,4
Verpflichtungen für Baukostenzuschüsse	2.282,6	0,0
Jahresabschluss und Steuerberatung	1.432,8	1.144,1
Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der NOV, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen	632,5	1.345,6
Übrige	4.279,8	1.279,8
	72.479,7	311.473,8

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 35 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 24 Mitarbeitern) Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell. Während für 27 Mitarbeiter die Aktivphase bereits im Geschäftsjahr 2019 oder 2020 begann, werden acht Mitarbeiter erst in den nächsten zwei Jahren in die Altersteilzeit wechseln. Zur Insolvenzabsicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde für jedes Altersteilzeitverhältnis ein Kapitalisierungsvertrag bei einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Die resultierenden Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersteilzeitverpflichtungen und sind dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen. Sie wurden gemäß §246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Das vom Versicherer nachgewiesene Deckungskapital entspricht den geleisteten Bareinlagen zuzüglich realisierter Zinserträge und abzüglich der Auszahlung von Vertragsguthaben in der Passivphase.

Der Bilanzansatz für die **Rückstellungen aus Altersteilzeit** ergibt sich wie folgt:

	31.12.2020	31.12.2019
in T€		
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit	2.809,9	1.678,7
Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen	-1.304,1	-398,8
Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit	1.505,8	1.279,9

5.8 VERBINDLICHKEITEN

Die **Verbindlichkeiten des Konzerns** betragen T€ 1.363.142 (Vorjahresstichtag: T€ 79.468). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2020 (31.12.2019)	Gesamt	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
in T€				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.258.871,4 (6.227,6)	25.313,5 (236,8)	100.404,2 (902,0)	1.133.153,8 (5.088,8)
Erhaltene Anzahlungen	48.671,5 (17.614,9)	48.671,5 (17.614,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.752,1 (4.699,9)	9.993,4 (4.403,9)	728,0 (296,0)	30,6 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.985,4 (6.567,7)	33.985,4 (6.567,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	332,6 (13.918,9)	332,6 (13.918,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.529,4 (30.439,3)	10.529,4 (16.175,8)	0,0 (8.855,9)	0,0 (5.407,6)
	1.363.142,3 (79.468,3)	128.825,8 (58.918,0)	101.132,2 (10.053,9)	1.133.184,3 (10.496,4)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen fast ausschließlich Darlehen zur Finanzierung des Immobilienbestandes und des Neugeschäfts. Die Verbindlichkeiten sind in der Regel durch Buch-Grundschulden sowie die Abtretung von Mietforderungen besichert. Im Rahmen der Finanzierung einer Wohnanlage mit Studentenapartments der BGG wurde darüber hinaus eine Gesellschaftsbesitzerbelassungserklärung abgegeben, mit der sich die **berlinovo GmbH** verpflichtet, die Beteiligung an der BGG bis zur vollständigen Rückführung des Darlehens aufrechtzuerhalten.

Zum 31. Dezember 2020 ist der Immobilienbestand mit Grundschulden in Höhe von T€ 1.440.660 (Vorjahr: T€ 6.450) belastet.

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Land Berlin bestehen in Höhe von T€ 6.316.

5.9 PASSIVER ABGRENZUNGSPOSTEN

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft im Wesentlichen mit T€ 3.287 (Vorjahresstichtag: T€ 3.586) die Abgrenzung einer in 2007 von mehreren Fonds vereinnahmten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter in diesem Zusammenhang verlängerten Mietverträge (bis 31. Dezember 2031) abgegrenzt. Die Erträge aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen werden unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

5.10 PASSIVE LATENTE STEUERN

Zur grundsätzlichen Behandlung von **latenten Steuern** im Rahmen der Erstkonsolidierung verweisen wir auf Abschnitt 5.4. Die Aufdeckung von stillen Reserven in den Immobilien aufgrund der (vorläufigen) Kaufpreisallokation für die Gesellschaft „Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH“ führte zum Ansatz einer passiven latenten Steuer in der Erwerbsbilanz in Höhe von T€ 3.613. Zum 31. Dezember 2020 beträgt der ausgewiesene Überhang der passiven latenten Steuern T€ 3.570. Er setzt sich zusammen aus der fortgeschriebenen passiven latenten Steuer aus der oben genannten Erwerbsbilanz der

„Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH“ und gegenläufig aus aktiven latenten Steuern auf die Verlustvorträge dieser Konzerngesellschaft. Der im laufenden Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste latente Steuerertrag beträgt T€ 42. Die Bewertung erfolgte mit dem kombinierten Steuersatz von 30,175%, bestehend aus der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag von insgesamt 15,825% und der Gewerbesteuer von 14,35%.

5.11 AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Außerbilanzielle Geschäfte von wesentlicher Bedeutung für die Finanzlage des berlinovo-Konzerns bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

5.12 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die **Haftungsverhältnisse** gemäß § 251 HGB und sonstigen finanziellen Verpflichtungen belaufen sich auf:

	31.12.2020	31.12.2019
in T€		
Haftungsverhältnisse nach § 3 Neuordnungsvereinbarung		
Generalmiete / Mietgarantie	0,0	550.077,6
Andienungsrechtsverträge ARWOBAU IuB	0,0	223.485,9
Annuitätenhilfe	0,0	15.632,9
Andienungsrechtsverträge der IBG	0,0	10.272,0
IIS-Garantie	0,0	948,2
	0,0	800.416,6
Mithaftung als Gesellschafter	4.639,5	69.639,8
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	2.652,8	4.699,5
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	228,7	228,7
	7.521,0	874.984,6
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(0,0)	(1.396,8)

Die zum Vorjahresstichtag noch ausgewiesenen Haftungsverhältnisse nach der Neuordnungsvereinbarung bestanden gegenüber den Fonds- und Objektgesellschaften, die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 konsolidiert werden.



Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen, da insbesondere für die Mithaftung für Kredite des LBB nicht von einem Rückgriff auszugehen ist.

	31.12.2020	31.12.2019
in T€		
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Bestellobligo	34.993,8	15.723,5
Anmietung Büro- und Geschäftsräume	9.053,9	4.231,2
Ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Grundstückskaufverträgen	70.835,0	4.125,0
Wartungsverträge	2.319,0	2.499,5
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung / Firmenwagen	1.808,7	1.904,8
Übrige Vertragsverhältnisse	261,7	261,8
	119.272,1	28.745,8
Fälligkeit bis 1 Jahr	111.140,8	25.095,0
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	8.131,3	3.650,8
Fälligkeit über 5 Jahre	-	-

Für drei in 2020 bzw. 2018 abgeschlossene Grundstückskaufverträge mit Kaufpreisen von insgesamt T€ 4.125 waren bis zum Bilanzstichtag die Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlungen noch nicht erfüllt.

5.13 TREUHANDVERMÖGEN UND TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

Am 17. Dezember 2019 hat das Land Berlin mit der **berlinovo GmbH**, IBG und IBV einen Vertrag zur Beendigung der Risikoabschirmung der berlinovo-Gruppe und zur Einbringung von treuhänderisch gehaltenen Rechten durch das Land Berlin in den berlinovo-Konzern geschlossen. Danach wurden zum 1. Januar 2020 die Verpflichtungen des Landes Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung auf die **berlinovo GmbH** übertragen. Im Gegenzug wurden die bisher treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Rechte – insbesondere Anteile an Fondsgesellschaften – in den berlinovo-Konzern eingebracht und anschließend die Neuordnungsvereinbarung aufgehoben.

Da nach dem Bewertungsergebnis auf den 31. Dezember 2019 der Zeitwert der vom Land Berlin einzubringenden Vermögensgegenstände den Wert der vom berlinovo-Konzern aufgegebenen Garantieposition überstieg, hat das Land Berlin zum 1. Januar 2020 eine Einlage in die Kapitalrücklage des berlinovo-Konzerns geleistet.

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von Auslandsfonds (T€ 192; Vorjahresstichtag: T€ 194) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 13.343 (Vorjahresstichtag: T€ 2.401) erfasst.

6 – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

6.1 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des berlinovo-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Hausbewirtschaftung (Vermietung)	265.843,4	128.856,9
Betreuungstätigkeit	2.433,9	10.541,5
Andere Lieferungen und Leistungen	2.272,6	15.841,9
Übrige	80,1	94,0
	270.630,0	155.334,3

Aufgrund der Erstkonsolidierung der eingebrachten Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 ist ein starker Zuwachs der Umsatzerlöse in Höhe von T€ 136.987 aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung) im Vergleich zum Vorjahr im Konzern zu verzeichnen. Die Umsatzerlöse aus Objektbetreuung hingegen waren



aufgrund von in 2020 erfolgten Objektverkäufen und der Konsolidierungseffekte für die neu eingebrachten Fonds- und Objektgesellschaften auf Konzernebene rückläufig. Auch bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen, die insbesondere die Fondsgeschäftsführung und das Portfoliomanagement umfassten, ist der Rückgang auf die Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zurückzuführen.

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	26.839,1	0,0
Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung	91,9	141.673,6
Auflösung von Rückstellungen	12.610,8	20.029,6
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.930,8	4.105,1
Erträge aus Beteiligungen	3.665,7	2.737,3
Periodenfremde Erträge	2.496,0	1.458,4
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5.230,9	558,8
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	6.734,4	0,0
Übrige sonstige betriebliche Erträge	5.401,4	6.020,0
	65.001,0	176.582,8

Zur Behandlung des passiven Unterschiedsbetrages verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 5.6.

Die Auflösung der Rückstellungen resultiert insbesondere aus dem Rückgang von Risiken aus der TSBP (T€ 4.021) sowie aus der Verminderung von Ansprüchen aus Andienungsrechten (T€ 2.183). Darüber hinaus konnten Rückstellungen für Instandsetzungsverpflichtungen (T€ 1.034) und noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder (T€ 1.764) aufgelöst werden.

Die Erträge aus der Auflösung der Wertberichtigungen betreffen hauptsächlich eine wertberichtigte Forderung gegen einen Generalmieter (T€ 1.216), mit dem eine Verständigung über die Modalitäten des Mietvertrages erzielt werden konnte.

Der umfassende Rückgang der Erträge aus der Neuordnungsverordnung ist in der Aufhebung derselben begründet.

Die periodenfremden Erträge resultieren größtenteils (T€ 990) aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus DetV, die nicht mehr auszukehren sind.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften deutlich angestiegen.



6.3 AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen des berlinovo-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Hausbewirtschaftung	119.313,0	200.800,1
Betriebskosten	61.920,6	20.055,8
Instandhaltung	52.125,1	23.296,5
Sonstige Hausbewirtschaftung	5.267,3	157.447,8
Mietgarantiefaufwand	0,0	38.017,4
Andere Lieferungen und Leistungen	2.828,8	23.651,4
Aufhebungsentgelte	0,0	17.584,6
Übrige Lieferungen und Leistungen	2.828,8	6.066,8
	122.141,8	262.468,9

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen und andere Lieferungen sind durch die Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften gesunken, was sich bei den Aufwendungen aus sonstiger Hausbewirtschaftung zeigt. Diese haben sich noch zusätzlich durch Objektverkäufe in 2020 verringert. Auch werden die Aufwendungen der IBG für Mietgarantie und Generalmiete sowie Aufhebungsentgelte aufgrund der Konsolidierung eliminiert.

6.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Im Konzern ergibt sich insgesamt folgende Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

	2020	2019
in T€		
Rechts- und Beratungsaufwendungen	4.122,6	4.520,2
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	1.741,9	826,7
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	676,0	643,2
IT-Kosten	3.678,0	3.149,6
Personalbezogene Sachkosten	3.093,1	2.995,7
Raum- und Gebäudekosten	1.920,2	2.002,5
Verlust aus der Anwachsung der BEFU KG	0,0	1.538,4
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.201,1	1.325,9
Werbung/Repräsentation	586,9	937,7
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	7.428,0	2.269,7
Periodenfremde Aufwendungen	8.319,9	359,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	5.027,8	2.577,8
	37.795,6	23.147,0

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sind durch die Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften deutlich angestiegen. Daneben wurden bei den Tochtergesellschaften IBG, BAp und BGG Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 1.581) vorgenommen.

Die periodenfremden Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus einer Zuführung zu Rückstellungen hinsichtlich eines Klageverfahrens (T€ 6.875).



6.5 SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Zinsen aus kurzfristigen Darlehen an Fonds	0,0	161,2
Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben	5,6	8,1
Zinsen nach § 233a AO	8,9	0,0
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	48,2	16,9
	62,7	186,2

6.6 ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach §253 Abs. 2 HGB	633,6	747,6
Zinsen Annuitätendarlehen für Objektfinanzierungen	7.247,8	225,2
Verzinsung von Guthaben aufgrund des Cash-Pooling-Vertrages	0,0	25,2
Zinsen nach § 233a AO	21,0	10,3
Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54,0	83,1
	7.956,4	1.091,4

6.7 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Ausländische Ertragsteuern	572,2	-35,1
Aktive latente Steuern	-42,3	0,0
Übrige Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,6	-1,9
Zuführungen zu Rückstellungen für Gewerbesteuer	0,0	545,5
Aufwandssaldo	530,5	508,5

7 _ Erläuterungen zur
Kapitalflussrechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigegefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen. Der Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel (Kassenbestand und täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten) des Konzerns. Die Einlage der Anteile von Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 durch das Land Berlin in den berlinovo-Konzern, d. h. der Zugang an Vermögensgegenständen und Schulden, erfolgte mit Ausnahme der übernommenen liquiden Mittel als zahlungsunwirksamer Geschäftsvorfall. Der Zugang der liquiden Mittel aus der Veränderung des Konsolidierungskreises wird im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

8 _ Erläuterungen zum
Eigenkapitalspiegel

Zum 31. Dezember 2020 sind in den Posten Kapitalrücklage, Gewinnrücklage sowie Bilanzgewinn insgesamt T€ 1.957.333 dem Mutterunternehmen zuzurechnen. Eine gesetzliche Ausschüttungssperre besteht in Höhe von T€ 522 aus der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen.



9_Sonstige Angaben

9.1 GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte der **berlinovo GmbH** und ihrer Tochterunternehmen mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestehen nicht.

9.2 ZUSAMMENSETZUNG DER ORGANE

Der **Geschäftsführung** gehören an:

- Herr Alf Aleithe, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin
- Frau Silke Andresen-Kienz, kaufmännische Geschäftsführerin, Hamburg

Der **Aufsichtsrat** setzte sich im Berichtsjahr sowie in der Zeit bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Herr Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Herr Dr. Uwe Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf, stellvertretender Vorsitzender seit 16. Dezember 2020
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin, stellvertretende Vorsitzende (bis 30. September 2020)
- Frau Wenke Christoph, Staatssekretärin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin (seit 12. Oktober 2020)
- Herr Dr. Jochen Lang, Beamter des Landes Berlin, Berlin
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin (seit 14. Dezember 2020)
- Herr Sebastian Scheel, Staatssekretär Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin (bis 30. September 2020)
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Frau Agnes Maria Wildner, Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG / Berliner Sparkasse, Berlin

9.3 BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des berlinovo-Konzerns durchschnittlich 344 (Vorjahr: 342) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt zehn (Vorjahr: acht) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2020 sind 350 (Vorjahresstichtag: 341) Angestellte und zwölf (Vorjahresstichtag: zehn) Auszubildende beschäftigt.

9.4 BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von T€ 587 (Vorjahr: T€ 1.421) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Herr Alf Aleithe:

	2020
in €	
Grundvergütung	195.000,00
Variable Vergütung	93.440,00
Sachbezug Altersversorgung	27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	5.072,24
	320.512,24

- Frau Silke Andresen-Kienz:

	2020
in €	
Grundvergütung	151.590,91
Variable Vergütung	64.532,00
Sachbezug Unterstützungskasse	27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	12.000,00
Zuschuss Krankengeld	11.299,47
	266.422,38



9.5 AUFWANDESENTSCHÄDIGUNGEN AN AUFSICHTSRAT

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt T€ 54 (Vorjahr: T€ 48) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

• Herr Dr. Matthias Kollatz:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	10.900,00

• Herr Dr. Uwe Lissau:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	6.500,00
Erstattung Reisekosten	1.904,70

• Frau Erika Jaeger:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.257,00

• Frau Wenke Christoph

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	1.432,79

• Herr Dr. Jochen Lang:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	6.500,00

• Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	314,52

• Herr Sebastian Scheel:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	4.878,00

• Frau Sabine Usinger:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.637,50

• Frau Agnes Maria Wildner:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	6.500,00



Gleicher Lohn für gleiche Arbeit Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Erfahrungsstufe 1: bis 1 Jahr	Entgeltgruppe	durchschnittlicher Stundenlohn in €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
			Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
	1						0	0
	2						0	0
	3						0	0
	4	31,27	24,75	44	30,83	56	0	0
	5	20,19	21,67	66	11,17	34	0	0

Erfahrungsstufe 2: 2 bis 4 Jahre	Entgeltgruppe	durchschnittlicher Stundenlohn in €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
			Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
	1						0	0
	2						0	0
	3						0	0
	4	26,65	17	47	19,33	53	0	0
	5	9,83					0	0

Erfahrungsstufe 3: ab 5 Jahre	Entgeltgruppe	durchschnittlicher Stundenlohn in €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
			Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
	1						0	0
	2						0	0
	3						0	0
	4	25,81	39,58	58	28,58	42	0	0
	5	19,45	66,17	85	11,75	15	0	0

Stundenlohn

	Frauen	Männer	Divers
in €			
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgelt- gruppen und Erfahrungsstufen)	25,01	32,11	k.A.

Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
1 (GF)	2	50,0	2	50,0	0	0
2 (Prok/BL)	3	20,5	12	79,5	0	0
3 (Stab/AL/TL)	18	60,4	11	39,6	0	0



9.6 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses an in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen erbrachten Dienstleistungen sind folgende Honorare erfasst worden:

	2020	2019
in T€		
Abschlussprüferleistungen	224,0	206,9
Andere Bestätigungsleistungen	443,0	256,0
Steuerberatungsleistungen	1,4	2,0
Sonstige Leistungen	48,0	10,7
Gesamthonorar	716,4	475,6

9.7 INANSPRUCHNAHME VON
BEFREIUNGSVORSCHRIFTEN

Nachfolgende Tochterunternehmen haben in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht:

- Immobilien- und Baumanagement der **Berlinovo GmbH**
- Berlinovo Apartment GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH

9.8 ANTEILSBESITZ

Es wird auf die als Anlage II beigefügte Anteilsbesitzliste der in den Konzernabschluss einzubeziehenden Gesellschaften sowie weiterer Beteiligungen des berlinovo-Konzerns verwiesen.

9.9 CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 12. Februar 2015 verpflichtet sich die **berlinovo GmbH**, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des Lageberichts.

9.10 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

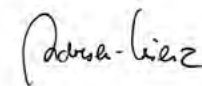
9.11 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Konzernmutter schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 42.051 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 471.773 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 31. März 2021



Alf Aleithe



Silke Andresen-Kienz

ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in €	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
	Stand 01.01.2020	Zugänge aufgrund Veränderungen des Konsoli- dierungskreises	Zugänge	Umbuchungen ¹	Abgänge	Stand 31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.053.940,45	526.481,50	75.285,60	0,00	0,00	1.655.707,55
2. Firmenwert	136.377,46	0,00	3.713.465,83	0,00	0,00	3.849.843,29
	1.190.317,91	526.481,50	3.788.751,43	0,00	0,00	5.505.550,84
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.661.108,06	1.667.728.450,04	16.845,03	9.920.003,23	4.511.610,51	1.741.814.795,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	1.325.818.130,90	0,00	0,00	92.191.752,25	1.233.626.378,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.893.989,84	0,00	2.979.603,23	0,00	411.197,70	17.462.395,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.886.414,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.886.414,80
5. Technische Anlagen und Maschinen	719.357,58	0,00	22.575,91	0,00	40.650,06	701.283,43
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.480.059,52	285.849,47	2.239.885,66	0,00	575.583,58	36.430.211,07
7. Anlagen im Bau	14.172.857,44	483.596,10	14.744.104,75	-6,13	483.596,10	28.916.956,06
8. Geleistete Anzahlungen	1.533.929,76	0,00	17.996.488,28	-9.919.997,10	350.569,38	9.259.851,56
	137.347.717,00	2.994.316.026,51	37.999.502,86	0,00	98.564.959,58	3.071.098.286,79
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.065.945,61	0,00	0,00	0,00	12.064.377,12	1.001.568,49
2. Beteiligungen	152.248.807,50	0,00	0,00	-6.748.930,16	145.457.672,21	42.205,13
3. Sonstige Ausleihungen	10.967.762,70	0,00	0,00	0,00	10.967.762,70	0,00
	176.282.515,81	0,00	0,00	-6.748.930,16	168.489.812,03	1.043.773,62
	314.820.550,72	2.994.842.508,01	41.788.254,29	-6.748.930,16	267.054.771,61	3.077.647.611,25

¹ Die Umbuchungen bei den Finanzanlagen betreffen die Umbuchungen von Beteiligungen zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen im Umlaufvermögen.

ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

in €	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen ¹	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	877.783,45	120.284,60	0,00	0,00	0,00	998.068,05	657.639,50	176.157,00
2. Firmenwert	136.377,46	18.567,33	0,00	0,00	0,00	154.944,79	3.694.898,50	0,00
	1.014.160,91	138.851,93	0,00	0,00	0,00	1.153.012,84	4.352.538,00	176.157,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.995.083,22	29.565.429,64	0,00	16.828,10	1.930.783,00	34.612.901,76	1.707.201.894,09	61.666.024,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	49.311.824,08	0,00	442.830,61	0,00	48.868.993,47	1.184.757.385,18	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.462.395,37	14.893.989,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.313.144,80	122.721,00	0,00	0,00	0,00	2.435.865,80	450.549,00	573.270,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	546.895,58	46.012,91	0,00	29.681,06	0,00	563.227,43	138.056,00	172.462,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.556.949,52	2.037.268,81	0,00	569.461,79	0,00	31.024.756,54	5.405.454,53	4.923.110,00
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.916.956,06	14.172.857,44
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.259.851,56	1.533.929,76
	39.412.073,12	81.083.256,44	0,00	1.058.801,56	1.930.783,00	117.505.745,00	2.953.592.541,79	97.935.643,88
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.762.147,18	0,00	0,00	3.737.147,18	0,00	25.000,00	976.568,49	9.303.798,43
2. Beteiligungen	128.430.304,93	0,00	-3.750.429,48	124.648.153,19	0,00	31.722,26	10.482,87	23.818.502,57
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.967.762,70
	132.192.452,11	0,00	-3.750.429,48	128.385.300,37	0,00	56.722,26	987.051,36	44.090.063,70
	172.618.686,14	81.222.108,37	-3.750.429,48	129.444.101,93	1.930.783,00	118.715.480,10	2.958.932.131,15	142.201.864,58

¹ Die Umbuchungen bei den Finanzanlagen betreffen die Umbuchungen von Beteiligungen zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen im Umlaufvermögen.

ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %		Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€
I. Verbundene Unternehmen								
1. In den Konzernabschluss einbezogen								
a) seit dem 31.12.2000								
Berlinovo Apartment GmbH	Berlin	100,00	100,00	2020	103.973,2	34.978,0	49.552,9	2.192,8**
Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH	Berlin	100,00	100,00	2020	181.199,4	167.370,8	9.125,2	2.379,9**
b) seit dem 31.12.2005								
Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH	Berlin	100,00	100,00	2020	264.265,5	18.190,6	61.866,5	504,3**
c) seit dem 01.01.2015								
Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH	Berlin	100,00	100,00	2020	185.800,7	128.743,3	4.721,4	-323,0
d) seit dem 01.01.2020								
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	Berlin	91,65	91,65	2020***	801,5	497,3	0,0	1.525,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds 4	Berlin	99,80	99,80	2020***	74.676,9	38.912,6	11.833,2	7.794,2
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5	Berlin	99,66	99,66	2020***	163.780,8	69.087,7	18.995,2	-8.703,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG	Berlin	100,00	99,76	2020***	24.963,0	24.892,8	3.739,2	2.956,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7–8 KG	Berlin	100,00	99,76	2020***	14.583,7	14.528,5	1.978,5	1.608,7
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG	Berlin	100,00	99,69	2020***	69.723,4	69.477,4	9.643,4	7.776,6
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	99,69	2020***	13.709,6	13.709,6	1.231,4	931,2
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Objektgesellschaft BB Fonds	Berlin	100,00	99,69	2020***	3.629,1	3.461,5	201,4	86,0
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG	Berlin	100,00	99,71	2020***	15.176,9	13.010,3	2.502,1	1.008,9
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun	Berlin	99,76	99,76	2020***	267.025,3	63.669,7	35.118,5	20.748,5
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG	Berlin	100,00	99,71	2020***	30.316,7	25.161,9	3.894,8	1.432,4
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun	Berlin	100,00	99,71	2020***	8.850,8	5.535,6	1.452,8	1.745,0
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn	Berlin	100,00	99,71	2020***	10.523,1	5.938,4	1.921,9	1.595,1
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	91,65	2020***	2.424,8	2.424,8	791,3	741,8

2020) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2020

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

** Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

*** Die finale Testierung des Jahresabschlusses per 31.12.2020 steht noch aus.

ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %		Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf	Berlin	99,63	99,63	2020***	120.393,1	23.747,0	17.609,1	22.293,3
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn	Berlin	99,69	99,69	2020***	208.423,8	16.853,0	20.733,6	1.985,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht	Berlin	99,72	99,72	2020***	106.995,7	21.482,2	16.191,6	12.586,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	Berlin	99,46	99,46	2020***	140.018,4	61.839,1	21.091,2	22.873,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd	Berlin	100,00	99,63	2020***	16.831,3	16.550,3	1.791,8	-925,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG	Berlin	100,00	99,76	2020***	11.556,7	11.550,3	803,1	-162,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs	Berlin	99,37	99,37	2020***	80.831,9	46.169,6	11.098,7	-1.057,7
BEFU Berliner Verwaltungs Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00	100,00	2020	26,7	26,6	0,0	-0,7
Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH	Berlin	100,00	100,00	2020	2.347,3	1.957,4	0,0	-75,6
BIV Bingartes GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	99,48	2020***	22.796,6	22.736,3	1.722,5	606,6
Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB Fonds 3	Berlin	98,25	98,25	2020***	47.681,1	20.319,1	6.334,7	74,6
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,48	2020***	29.376,2	28.378,1	2.304,3	4.310,0
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	99,48	99,48	2020***	158.970,0	56.741,5	16.376,5	16.700,6
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,44	2020***	18.174,7	15.387,7	7.368,5	3.362,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	100,00	99,69	2020***	30.496,2	29.754,3	1.621,9	3.682,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	Berlin	99,69	99,69	2020***	164.668,8	65.470,2	19.108,8	26.750,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht	Berlin	100,00	99,69	2020***	15.576,3	1.510,1	1.798,1	1.483,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei	Berlin	100,00	99,69	2020***	11.901,2	5.552,0	2.169,2	2.055,5
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins	Berlin	100,00	99,76	2020***	11.063,6	7.626,0	2.048,3	2.646,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf	Berlin	100,00	99,63	2020***	12.499,7	9.105,0	1.743,5	2.798,4
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf	Berlin	100,00	99,69	2020***	13.901,3	7.575,1	2.629,9	2.205,3

2020) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2020

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

** Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

*** Die finale Testierung des Jahresabschlusses per 31.12.2020 steht noch aus.

ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %		Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs	Berlin	100,00	99,63	2020***	11.638,8	5.535,6	1.999,5	1.629,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben	Berlin	100,00	99,69	2020***	12.537,2	3.336,7	2.675,8	2.237,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier	Berlin	100,00	99,63	2020***	15.984,3	8.548,9	2.197,2	6.142,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei	Berlin	100,00	99,69	2020***	9.582,6	5.475,7	1.665,3	1.900,9
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG	Berlin	100,00	100,00	2020***	4.273,0	3.189,5	789,8	161,7
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	99,70	99,70	2020***	44.529,4	16.138,8	6.960,2	9.969,9
Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG	Berlin	100,00	99,48	2020***	174,2	173,9	0,0	18,3
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	99,44	99,44	2020***	106.766,1	46.757,9	9.643,6	8.061,8
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG	Berlin	94,00	99,47	2020***	14.876,6	7.540,8	1.086,1	491,0
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	100,00	99,70	2020***	26.097,1	9.889,6	1.852,0	5.247,9
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG	Berlin	100,00	99,71	2020***	9.614,3	8.600,1	1.706,2	78,1
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Schenefeld KG	Berlin	100,00	99,48	2020***	63.358,4	6.199,2	9.816,3	4.858,5
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf	Berlin	99,71	99,71	2020***	253.596,6	41.920,8	35.520,5	24.649,5
e) seit dem 16.10.2020								
Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH	Berlin	100,00	100,00	2020	43.777,1	9.603,4	262,7	-687,3

2020) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2020

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

** Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

*** Die finale Testierung des Jahresabschlusses per 31.12.2020 steht noch aus.

ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %	Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€	
2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen								
Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG	Berlin	6,00	99,57	1, 2, 2019, B	20.270,3	19.193,3	2.638,0	2.512,0
Baufrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L.	Berlin	100,00	100,00	2, 2019, A	5.696,2	2.976,9	0,0	9,4
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	Berlin	99,97	99,97	1, 2, 2019, B	2.574,3	2.549,0	118,3	99,5
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Weißig KG	Berlin	100,00	100,00	1, C	-	-	-	-
FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00	1, 2019, C	727,6	-10,5	0,0	151,6
IBV Immobilienfonds International 2 USA, LLC	Wilmington	100,00	100,00	1, 2, C	-	-	-	-
IBV-Immobilienfonds International 2 USA LP	Wilmington	0,00	99,54	1, 2, 2019, B	48.225,5	43.485,0	3.378,7	68,0
Peter Wagner KG - LBB GHG Fonds	Berlin	100,00	100,00	2, 2019, B	1.621,9	1.619,4	0,0	-27,0
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	100,00	99,69	1, 2, 2019, B	10.771,6	10.174,6	1.130,6	178,0
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	100,00	99,69	1, 2, 2019, B	11.146,1	6.796,5	817,3	174,4
Theseus Immobilien Management GmbH	Nürnberg	0,00	100,00	1, 2019, C	57,3	53,4	0,0	5,4
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	100,00	99,70	1, 2, 2019, B	6.562,6	6.511,3	306,2	325,6
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International	Berlin	99,57	99,57	2, 2019, B	8.684,1	-720,4	0,0	-90,5
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International	Berlin	99,55	99,55	2, 2019, B	54.545,4	54.452,3	0,0	-54,4

1) mittelbare Beteiligung

2) Abwicklung geplant

2019) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019

A) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 1 Nr. 1

B) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 1 Nr. 3

C) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 2

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %	Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€	
II. Sonstige Unternehmen mit einem Anteilsverhältnis von mindestens 20 v. H.								
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Wasserstadt Berlin-Oberhavel mbH i.I.	Berlin	49,00	49,00	1	i.I.	i.I.	i.I.	
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Berlin-Steglitz McNair KG i.I.	Berlin	49,00	49,00		i.I.	i.I.	i.I.	
III. Sonstige Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis von weniger als 20 v. H. besteht								
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	-	0,04	1, 2019	118,6	118,6	0,0	2,9
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG – Vierter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	0,05	0,05	1, 2019	51.712,1	20.886,3	0,0	1.610,2
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II i.I.	Nürnberg	0,12	0,12	1, 2019	16.151,9	-8.551,3	0,0	-548,5
Bavaria Objekt- und Baubetreuung, Immobilien Verwaltungs KG, Fonds Ludwigshafen, Neunkirchen und Bad Nenndorf	Fürth	2,88	2,88	2019	1.747,3	382,4	254,5	6,5
Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG – Alexanderhaus Immobilien-Fonds	Berlin	0,03	0,03	1, 2019	68.082,9	-37.286,4	16.020,4	9.970,1
Okeanos GmbH & Co. Objekt Dietzenbach KG	Berlin	-	0,05	1, 2019	21.125,8	20.660,3	2.611,4	1.259,2
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing mbH	Berlin	0,41	0,41	2019	2.677,6	1.884,7	-	171,5
Thesaurus GmbH & Co. Achtunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05	1, 2019	16.775,5	16.707,1	2.239,6	1.376,0
Thesaurus GmbH & Co. Dreiunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05	1, 2019	7.144,3	7.136,9	216,8	2.886,0
Thesaurus GmbH & Co. Neununddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05	1, 2019	14.259,9	14.178,3	1.720,8	1.043,5
IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)								
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	1,52	1,52	1, 2019	591,0	588,8	0,0	-62,8

1) mittelbare Beteiligung

2019) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)