

Finanz- bericht 2022

Vonovia Finance B.V., Amsterdam

Inhalt

2	Lagebericht 2022
9	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
12	Jahresabschluss
12	Bilanz zum 31. Dezember 2022
14	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022
15	Kapitalflussrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022
16	Anhang des Konzernabschlusses 2022
41	Sonstige Erläuterungen
41	Gewinnverwendung gemäß den Statuten der Gesellschaft
42	Unabhängiger Bestätigungsvermerk

Lagebericht 2022

Historie

Im Jahr 2013 wurde Vonovia Finance B.V. („FINANCE B.V.“), Amsterdam, von VonoviaSE als hundertprozentige Tochtergesellschaft nach dem Börsengang der VonoviaSE, Bochum, Deutschland, gegründet, mit der Absicht, einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Finanzstrategie zu leisten. Das Unternehmen fungiert als Finanzierungsinstrument zur Fremdfinanzierung auf den internationalen Fremdkapitalmärkten, vor allem durch die Ausgabe von Anleihen, vorzugsweise über die Luxemburger Börse.

Die Finanzstrategie des Gesamtkonzerns besteht darin, verschiedene komplementäre Ziele gleichzeitig zu verfolgen, um jederzeit eine ausreichende Liquidität auf Basis einer nachhaltigen Eigenkapitalquote mit einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur aus einem Mix verschiedener Finanzinstrumente und einem reibungslosen Fälligkeitsprofil der Fremdfinanzierung sicherzustellen. Dies sorgt für ein günstiges LTV-Verhältnis (Loan-to-Value) bei optimierten Refinanzierungskosten und gleichzeitiger Sicherstellung der Bonitätseinstufung.

Basierend auf einer komfortablen Plattform von Eigen- und Fremdkapitalinvestoren und langfristigen Bonitätsbewertungen der Vonovia SE verfügt das Unternehmen über einen hervorragenden Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten zu erschwinglichen Konditionen, was jederzeit eine ausreichende Liquidität gewährleistet. Am 2. November 2022 stufte Moody's sein Rating aufgrund geschwächter Kreditkennzahlen von A3 auf Baa1 herab. Am 11. November 2022 bestätigte S&P sein BBB+-Rating, änderte jedoch angesichts schwierigerer Marktbedingungen seinen Ausblick von „positiv“ auf „stabil“. Scope behielt sein A-Rating für Vonovia SE bei. Die vorrangigen unbesicherten Anleihen verfügen über das gleiche Investment-Grade-Rating wie Vonovia SE.

Die Funktion der FINANCE B.V. als Finanzierungsvehikel für die Vonovia-Gruppe ist so ausgelegt, dass sie bei konzerninternen Darlehen eine marktübliche Marge erwirtschaftet, die über ihre Fremdkapitalkosten für Anleihen hinausgeht. Dadurch sollte das Unternehmen über einen ausreichenden

Gewinn verfügen, um die Betriebskosten zu decken. Zukünftige Erträge werden im Wesentlichen durch Einkommensposten bestimmt, die mit der Weiterleitung aufgenommener Mittel verbunden sind, und die Rentabilität wird auf den Margen basieren, die aus der Weiterleitung erzielt werden und über die zu zahlenden Zinsen für Schuldverschreibungen und Betriebskosten hinausgehen. Auf dieser Grundlage wird FINANCE B.V. unter diesen Umständen einen angemessenen Gewinn und Cashflow erzielen. Die Liquidität des Unternehmens wird durch den Cashpool der Vonovia-Gruppe sichergestellt.

In den Niederlanden ist es üblich, für diese internationalen Transaktionen innerhalb der Vonovia-Gruppe einen Steuerbescheid zu haben. FINANCE B.V. beantragte 2019 ein niederländisch-deutsches bilaterales Advance Pricing Agreement (BAPA) für die Jahre 2018–2022 mit einem Rollback für die Jahre 2016–2017, um das Risiko einer Doppelbesteuerung zu mindern. Der Antrag wurde von den niederländischen Steuerbehörden angenommen. Daher haben Gespräche mit den deutschen Behörden begonnen und dauern noch an.

Der breite Kapitalmarktzugang der Vonovia-Gruppe bietet einen Wettbewerbsvorteil im Immobiliengeschäft und stellt einen klaren strategischen Vorteil dar. Der schnelle und direkte Zugang zu den internationalen Fremdkapitalmärkten war in den letzten Jahren ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Unternehmenswachstum.

Fremdkapitalmärkte

Anleihen

Im Laufe der Jahre hat das Unternehmen verschiedene Schuldtitel wie EUR-Anleihen, EMTN-Anleihen, USD-Anleihen und Hybridanleihen ausgegeben. Die von der FINANCE B.V. ausgegebenen Anleihen unterliegen der unbefristeten und unbegrenzten Garantie der Vonovia SE.

Am beliebtesten sind die EMTN-Anleihen, die im Rahmen des European Medium-Term Notes Program (EMTN-Pro-

gramm) ausgegeben werden. Dieses Programm ermöglichte es dem Unternehmen, relativ kurzfristig Mittel ohne großen Verwaltungsaufwand zu beschaffen. Das EMTN-Programm mit einem Gesamtemissionsvolumen von 30,0 Milliarden Euro wurde von FINANCE B.V. bis 2020 jährlich aktualisiert und der entsprechende Basisprospekt jedes Mal ergänzt, wenn neue wesentliche Informationen verfügbar wurden. Im Jahr 2021 wurde der Basisprospekt auf die Vonovia SE übertragen. Jede Aktualisierung und Ergänzung des Programms wird von der Regulierungsbehörde des Großherzogtums

Luxemburg (Commission de Surveillance du Secteur Financier, CSSF) genehmigt und die im Rahmen des EMTN-Programms ausgegebenen Anleihen wurden zur Notierung an der Luxemburger Börse akzeptiert. Die Gesamtauslastung des Emissionsvolumens des EMTN-Programms beträgt zum 31. Dezember 2022 12.525 Millionen Euro.

Die nachfolgende Tabelle zeigt alle ausstehenden Anleihen zum 31. Dezember 2022:

Anleihe Programm/Typ	#	Nominalbetrag in Mio. €	Ø Kupon	Restlaufzeit
USD-Anleihe	1	185	4,580 %	0,8
EMTN-Anleihe	23	12.525	1,367 %	4,6
Summe	24	12.710	1,414 %	4,6

Zum 31. Dezember 2022 verfügt FINANCE B.V. über eine Gesamtverschuldung von 12.710 Mio. € inkl. 185 Mio. Euro aus einer ausstehenden USD-Anleihe, die gemäß separater Dokumentation ausgegeben wurde. In dieser Zahl sind Darlehen, die an Unternehmen der Vonovia-Gruppe ausgereicht wurden, nicht enthalten. Der durchschnittliche Kupon beträgt 1,414 % und die durchschnittliche Laufzeit beträgt 4,6 Jahre.

Die Anleihen wurden auf dem Fremdkapitalmarkt hauptsächlich bei europäischen Banken, Vermögensverwaltern und Versicherungsgesellschaften platziert. USD-Anleihen wurden in der Regel über Privatplatzierungen platziert. Derzeit hat das Unternehmen eine USD-Anleihe ausstehend.

Zwischen 2014 und 2022 belief sich das jährliche durchschnittliche emittierte Anleihenvolumen von FINANCE

B.V. und Vonovia SE (inkl. Deutsche Wohnen) auf rund 4.166 Millionen Euro und ist damit der viertgrößte Emittent der Top 20 Unternehmen mit Euro-Investment-Grade-Rating weltweit wie von Dealogic zum 2. Januar 2023 berechnet.

Darlehen

In der Vergangenheit nutzte FINANCE B.V. die attraktiven Finanzierungskosten besicherter Finanzierungen mit längeren Laufzeiten im Vergleich zu unbesicherten Anleiheemissionen. Das Unternehmen hat Kreditverträge mit verschiedenen Kreditgebern abgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2022 verfügt FINANCE B.V. über ausstehende Kredite in Höhe von 1.302 Millionen Euro (Nominalbetrag), wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Darlehensgeber	Sicherheiten	Nominalbetrag in Mio. €	Kupon	Restlaufzeit
M.M. Warburg & Co	unbesichert	50	0,290 %	4,2
Commerzbank AG	besichert	168	0,540 %	7,2
Landesbank Baden-Württemberg	besichert	300	0,677 %	7,7
ING-DiBa AG	besichert	100	0,864 %	7,7
Berliner Sparkasse	besichert	100	0,841 %	7,7
Berlin Hyp	besichert	184	0,780 %	8,0
Commerzbank AG	besichert	200	0,500 %	5,4
Berlin Hyp	besichert	200	0,750 %	8,4
Summe		1.302	0,670 %	7,3

Operatives Geschäft in der Berichtsperiode

Adler-Deal

Am 21. Januar 2022 lag das LTV-Verhältnis über dem LTV-Margin-Call-Level, was zu einem Margin-Call in Höhe von 34,2 Millionen Euro führte. Da der Kreditnehmer seiner Zahlungsverpflichtung auch nach mehreren Mahnungsschreiben nicht nachkam, kam es automatisch zum Zahlungsverzug.

FINANCE B.V. verwertete die verpfändeten Aktien im Wege der Aneignung. Basierend auf einem letzten Schlusskurs je Aktie von 10,44 €, wurde der Nennbetrag des Darlehens (250.000.000 €), die darauf aufgelaufenen Zinsen (625.000 €) und alle Ansprüche auf Zahlung von Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Vollstreckung durch die Vollstreckung in Höhe von insgesamt 251.423.000 € abgegolten.

Nach der Zwangsvollstreckung kündigte die FINANCE B.V. das Margin-Darlehen und verlangte die vollständige Zahlung durch Zwangsvollstreckung in die verpfändeten Aktien durch Aneignung der Adler-Aktien. Somit wurden 24.082.663 Aktien (zu 10,44 € je Aktie) übernommen.

Schließlich übertrug die FINANCE B.V. ihre gesamte Position aus dem Margin-Darlehen an die Vonovia SE, die damit zum wirtschaftlichen Eigentümer der Aktien wurde. Vonovia SE stellt FINANCE B.V. schadlos und hält es von jeglichen Kosten oder Verlusten frei.

Daher wird das Ergebnis der Adler-Transaktion als Ganzes keine negativen oder positiven finanziellen Auswirkungen für FINANCE B.V. haben. Da das Adler-Ergebnis zum Jahresende 2021 bei positiven 3,4 Millionen Euro lag, wird das Unternehmen im Jahr 2022 einen Aufwand in gleicher Höhe verbuchen.

Allgemeines operatives Geschäft

Am 25. Januar 2022 zahlte das Unternehmen die fällig werdenden 500 Millionen Euro der Anleihe 014A durch eine Reduzierung des konzerninternen Darlehens mit Vonovia SE zurück.

Am 16. Februar 2022 wurde Prof. Dr. Kirsten Mitglied und neue Vorsitzende des Executive Board of Directors der Adler Group S.A.. Um mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden, legte er am selben Tag mit sofortiger Wirkung sein Aufsichtsratsmandat bei der FINANCE B.V. nieder. Die Geschäftsführung dankt Prof. Dr. Kirsten für die fruchtbare Zusammenarbeit in den letzten sieben Jahren und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

Aufgrund des Ausscheidens von Prof. Dr. Kirsten aus dem Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 21. März 2022 die stellvertretende Vorsitzende Frau Freifrau Röder von Diersburg zur neuen Vorsitzenden und Herr Dr. Heß zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des SVB ernannt.

Seit Januar 2022 ist Frau Schumacher SVB-Mitglied der Deutsche Wohnen. Um mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden, ist sie mit Wirkung zum Ende Mai aus dem Aufsichtsrat der FINANCE B.V. ausgeschieden.

Am 6. Mai 2022 führte das Unternehmen eine vorzeitige Rückzahlung der am 9. Juli 2022 fälligen 500-Millionen-Euro-Anleihe 007 durch. Dies führte auch zu einem Rückgang des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE.

Am 10. Juni 2022 zahlte das Unternehmen die fällig werdenden 500 Millionen Euro der Anleihe 011A durch eine Reduzierung des konzerninternen Darlehens mit Vonovia SE zurück.

Im Rahmen des Liability Managements analysierten das Unternehmen und die Vonovia SE Möglichkeiten zur aktiven Steuerung der im Dezember 2023 und 2024 fälligen Anleihen. Am 15. November 2022 veröffentlichte Vonovia ein Tender Offer zum Rückkauf von sechs Anleihen des Unternehmens und zwei Anleihen der Vonovia SE, die in 2023 und 2024 fällig werden. Ziel dieses Schuldentenders war es, ein starkes Signal an die Kapitalmärkte zu senden und etwaige kurzfristige Refinanzierungsbedenken der Anleger für die zukünftige Refinanzierung von Vonovia auszuräumen.

Das Ergebnis des Tender Offers wurde am 24. November 2022 bekannt gegeben. Wie unten dargestellt, wurden rund 674,9 Millionen Euro der Anleihen des Unternehmens vorzeitig zurückgekauft. Dies führte auch zu einem Rückgang des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE.

Beschreibung der Anleihe	Nominalwert	Angeboten und angenommen	% Angewiesen und akzeptiert	% Kaufpreis	Kaufpreis
April 2023 Anleihe (022A)	500.000.000 €	96.600.000 €	19,32 %	99,050 %	95.682.300 €
Juli 2023 Anleihe (019)	500.000.000 €	108.400.000 €	21,68 %	98,650 %	106.936.600 €
Dezember 2023 Anleihe (010C)	1.000.000.000 €	123.200.000 €	12,32 %	98,824 %	121.751.168 €
Januar 2024 Anleihe (017A)	500.000.000 €	126.800.000 €	25,36 %	97,017 %	123.017.556 €
April 2024 Anleihe (023A)	500.000.000 €	110.300.000 €	22,06 %	97,500 %	107.542.500 €
Dezember 2024 Anleihe (013)	1.000.000.000 €	109.600.000 €	10,96 %	95,329 %	104.480.584 €
Summe		674.900.000 €			659.410.708 €
Bruttogewinn					15.489.292 €
Nettogewinn					13.029.292 €
Anteil Vonovia SE					12.937.672 €
Anteil Vonovia Finance BV					€ 91.620

Da der Kaufpreis für die angebotenen Anleihen unter 100 % liegt, erzielte das Unternehmen einen Gewinn von 15,5 Millionen Euro vor damit verbundenen Kosten in Höhe von 2,5 Millionen Euro. Basierend auf der im APA dargelegten Risikoverteilung zwischen der Gesellschaft und Vonovia SE führte die Gewinnaufteilung lediglich zu einem Betrag von 0,1 Mio. €.

Am 22. Dezember 2022 zahlte das Unternehmen den fälligen 600-Millionen-Euro-Floater (Anleihe 018A) zurück und der damit verbundene Swap wurde beendet. Diese Rückzahlung führte zu einer Verringerung des konzerninternen Darlehens mit der Vonovia SE.

Um auf die IBOR-Reform und den Übergang zu neuen, alternativen risikofreien Zinssätzen vorbereitet zu sein, hat das Unternehmen die Auswirkungen dieser Änderungen auf die aktuelle Dokumentation und Bewertung analysiert und wird den zeitlichen Ablauf der Ereignisse weiterhin genau beobachten. Die Belastung für das Unternehmen ist sehr gering.

Das Unternehmen beschäftigte zum 31. Dezember 2022 insgesamt drei Mitarbeiter.

Finanzergebnis

FINANCE B.V. schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Nettoverlust von 1,8 Millionen Euro ab, der auf den normalen Geschäftsverlauf und das externe Margin-Darlehen zurückzuführen war. Aus der Marge zwischen den anfallenden Fremdkapitalzinsen und den Zinserträgen aus Kreditgeschäften hat das Unternehmen einen angemessenen Ertrag von 36,4 Millionen Euro erzielt.

Nach Abzug der amortisierten Finanzaufwendungen in Höhe von 24,3 Mio. €, der amortisierten Cashflow-Hedge-Rücklage aus der Beendigung mehrerer Pre-Hedges und der positiven Swap-Effekte in Höhe von 1,7 Mio. € beträgt die Nettospanne 5,9 Mio. €.

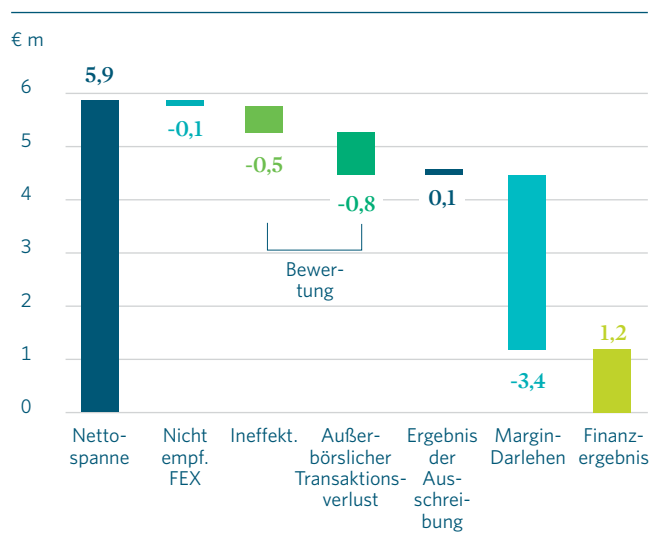
Nachfolgend finden Sie den Abgleich der Beträge zwischen der Brutto- und Nettospanne-Berechnung sowie den Zinserträgen und -aufwendungen, wie in dem Anhang zur Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführt:

Zinsen und ähnliche Erträge und Aufwendungen (siehe Anhang in der Gewinn- und Verlustrechnung) in T€	Brutto-spanne	Swaps	Finanzielle Aufwendungen	Amort. Cashflow-Hedge-Rücklage - Vorabsicherungen	Amort. Eingefrorene Ineffektivität - Vorabsicherungen	Nettospanne
Zinserträge von verbundenen Unternehmen/ Gesellschaftern	247.617	-	-	-	-	247.617
Zinserträge von Dritten	-	15.011	-	-	692	15.703
						263.320
Zinsaufwendungen aus EMTN-Anleihen	-190.147	-	-	-	-	-190.147
Zinsaufwendungen aus USD-Anleihe	-12.238	-	-	-	-	-12.238
Zinsaufwendungen aus besicherten Finanzierungen	-8.724	-	-	-	-	-8.724
Zinsaufwendungen aus befristetem Darlehen	-100	-	-	-	-	-100
Zinsaufwendungen aus Swaps	-	-13.348	-	-	-	-13.348
Zinsaufwendungen aus Liquidation-Forward-Swaps	-	-	-	-7.886	-692	-8.578
Sonstige Zinsaufwendungen an Dritte	-	-	-24.303	-	-	-24.303
						-257.438
Summe	36.408	1.663	-24.303	-7.886	-	5.882

Das folgende Bild zeigt die Brücke zwischen der Nettospanne und dem Finanzergebnis. Der relativ geringe Betrag der nicht erstattungsfähigen Finanzaufwendungen in Höhe von 0,1 Mio. € bezieht sich hauptsächlich auf Vermittlungsgebühren (Notierung, Zahlung) im Zusammenhang mit den Anleihen.

Die Bewertungseffekte resultieren aus Ineffektivitäten aus der Hedge-Accounting-Methodik in Höhe von minus 0,5 Mio. € und aus dem First-Day-Loss des CCS in Höhe von 0,8 Mio. €. Darüber hinaus wurde die Gewinnaufteilung aus dem Angebot in Höhe von 0,1 Mio. € und die Rückabwicklung des Gewinns aus dem Margin-Darlehen 2022 abgezogen.

FINANCE B.V. wird in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen, der gemäß den in der EU anerkannten IFRS erstellt wird.



Aufsichtsrat

Im Hinblick auf die geplante Verschmelzung der Gesellschaft mit ihrer Alleingesellschafterin Vonovia SE wurde der Aufsichtsrat am 9. Januar 2023 durch Satzungsänderung abgeschafft.

Der Aufsichtsrat hielt im Jahresverlauf drei Sitzungen ab. Bei diesen Treffen wurden folgende Punkte besprochen:

- > Operatives Geschäft und Leistung bis zum 31. Dezember 2021 und 30. Juni 2022
- > Finanzstrategie des Unternehmens
- > Aufsichtsratsbericht 2021 und Prüfungsplan 2021 des unabhängigen Prüfers
- > Ernennung eines neuen Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats
- > Wiederernennung von KPMG NL zum Wirtschaftsprüfer des Unternehmens
- > Update zum Projekt Orange
- > Kündigung des Margin-Darlehens und seine Auswirkungen auf die Finanzen
- > Schuldenrückkaufangebot im November 2022
- > Ausblick 2022/2023 zu Liquidität, Steuern und Corporate Governance

Die Geschäftsführung spricht dem Aufsichtsrat seinen großen Dank für die über die Jahre geleistete Arbeit aus.

Risikomanagement

Innerhalb der Vonovia-Gruppe fungiert die Vonovia SE als Management-Holding und Cash-Pool-Leiter. FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems der Vonovia SE und wird vom Middle Office der Vonovia Treasury-Abteilung überwacht. Diese Abteilung kümmert sich um die wesentlichen Geschäftsrisiken der FINANCE B.V., zu denen das Zinsrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Kontrahentenrisiko und bis zu einem gewissen Grad das Währungsrisiko gehören. Darüber hinaus ist Vonovia Treasury für eine angemessene Absicherung dieser Risiken verantwortlich. FINANCE B.V. unterliegt außerdem regelmäßigen internen Revisionsverfahren.

Die operative Abwicklung der Aufgaben und das Tagesgeschäft werden durch die Mitarbeiter der FINANCE B.V. wahrgenommen.

Der Aktionär Vonovia SE verfügt über eine Reihe von Standards, Verfahren und Systemen zur Identifizierung, Messung und Steuerung verschiedener Risikoarten. Diese werden in den Jahresberichten beschrieben, die unter www.vonovia.de öffentlich zugänglich sind.

Zur Unterstützung seiner Außendarstellung übernimmt die Geschäftsführung die Verantwortung für die Offenlegung der finanziellen und nichtfinanziellen Berichterstattung, die Kontrolle der Finanzberichterstattung, die Einhaltung des Verhaltenskodex und anderer Vonovia SE-Regeln, sowie Betrug und Unregelmäßigkeiten in ihrer jährlichen Vollständigkeitserklärung.

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern und Geschäftspartnern als Vertrauensperson in Compliance-Angelegenheiten zur Verfügung.

Im Jahr 2020 konzentrierte sich Vonovia auf den Aufbau eines Systems zur Korruptionsprävention und -bekämpfung: Grundlage hierfür sind eine neue Antikorruptionsrichtlinie und eine Richtlinie zum Schutz von Hinweisgebern. Über eine Hotline, die Whistleblowern Anonymität zusichert, wird das bestehende System des unabhängigen Ombudsmanns ergänzt und erweitert. Ein zusätzliches Anti-Geldwäsche-Konzept befasst sich mit dem speziellen Bereich der Geldwäsche im Immobiliensektor und unterstützt auch die Bemühungen zur Bekämpfung von Missbrauch in diesem Bereich.

Organisatorisch ist das Risikomanagement direkt dem Vorstand der Vonovia SE zugeordnet, der die Wirksamkeit des Risikomanagements regelmäßig überwacht. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagementsystem liegt beim Vorstand. Er entscheidet über die Organisationsstrukturen und Abläufe des Risikomanagements und die Bereitstellung von Ressourcen. Er genehmigt die dokumentierten Erkenntnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der Vonovia SE überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Führungskräfte der ersten

Ebene unterhalb des Vorstands werden zu Risikoeigentümern ernannt und übernehmen in dieser Funktion die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Aufsichtsrat der FINANCE B.V. nutzt diese Einschätzungen für seine eigene Risikobewertung. FINANCE B.V. hat grundsätzlich eine konservative Einstellung gegenüber Risiken und vermeidet jede übermäßige Risikobereitschaft.

Als wesentliche zu überwachende Risiken wurden finanzielle Risiken identifiziert. Die finanziellen Risiken des Unternehmens werden gesteuert, indem die Zinsaufwendungen aus der Kreditaufnahme mit den Zinserträgen aus Darlehen an Konzerngesellschaften abgeglichen werden. Zinsrisiken und Fremdwährungsrisiken werden grundsätzlich durch entsprechende derivative Instrumente gemindert. Derivatverträge werden mit großen Finanzinstituten mit Investment-Grade-Kreditrating abgeschlossen. Derivate sind nicht besichert, die Vonovia SE fungiert jedoch als Garant für Cross-Currency-Swaps.

Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos, des Cashflow-Risikos und des Fair-Value-Risikos ist die FINANCE B.V. Teil des Cash-Pooling-Systems der Vonovia-Gruppe. Es besteht eine erhebliche Konzentration des Kreditrisikos, da sämtliche Kredite an Unternehmen der Vonovia-Gruppe weitergeleitet werden. Die alleinige Gesellschafterin fungiert jedoch als allgemeine Garantiegeberin für alle aufgenommenen Kredite. Daher ist das Risiko der FINANCE B.V. das gleiche wie das der Vonovia SE und basiert auf der Bonitätsbewertung der Vonovia SE.

Die folgende Tabelle zeigt, dass auf Basis dieser Risikoanalyse und der Kontrollmaßnahmen das aktuelle Risikoprofil ermittelt wird. Das aktuelle Risikoprofil wird bewertet und mit dem gewünschten Risikoprofil verglichen. Für jedes Risiko werden Maßnahmenpläne erstellt, wenn das aktuelle Profil höher eingestuft ist als das gewünschte Risikoprofil, um die bestehende Gefährdung weiter zu kontrollieren/reduzieren. Bisher ist kein Aktionsplan erforderlich geworden.

Risikobereich	Risiken	Kontrollen/Abschwächung	Risikobereitschaft	
			Niedrig	Mittel - Hoch
Strategisch	Unsicherheit über die Finanzierungskosten	Kontinuierliche Überwachung der Schuldenmärkte und vorausschauende Entscheidungsfindung		
	Finanzierungsbedarf und Finanzierungsmix für Ratingagenturen und Covenants	Covenant-Management		
	Implementierung neuer Technologien (Blockchain)	Umfangreiche „Testumgebung“ mit geringen Volumina, renommierten Investoren und externen Beratern		
Operativ	Liquiditätsrisiko	Cashpool mit Vonovia SE		
	Refinanzierungsrisiko	Erhöhte Emissionsgrenzen für Schuldtitel, diversifizierte Finanzierungsalternativen (CP/RCF/ besichert/unbesichert)		
Finanziell	Fremdwährungsrisiko (USD/SEK)	Absicherung mit FX-Derivaten (Forwards, Optionen, Swaps), Asset-Liability-Management		
	Kreditrisiko (CVA/DVA)	Kontinuierliche Überwachung/Analyse		
	Cashflow-Zinsrisiko	Absicherung mit IR-Derivaten (Swaps, Swap-Optionen)		
Compliance	Internationale Steuerkonformität	Bilaterales APA		
	Einhaltung des Verhaltenskodex/ Unternehmensführung	Kontinuierliche Überwachung		
	Neue regulatorische Anforderungen (MiFID II, EMIR Refit)	Kontinuierliche Überwachung		

 = Aktuelles Risikoprofil
 = Bevorzugtes Risikoprofil

Umweltbelange

Wir glauben, dass das Erreichen der im Pariser Abkommen festgelegten Ziele eine der größten Herausforderungen unserer Zeit ist. Vonovia wird seiner Verantwortung in diesem Bereich gerecht und unterstützt das globale und langfristige Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Die Emission der ersten Green Bond von Vonovia im Jahr 2021 und das neue Sustainable Finance Framework von 2022 unterstreichen die Bedeutung der Umwelt für unsere Arbeitsweise. Insgesamt hält die Vonovia-Gruppe sechs Green Bonds im Gesamtwert von 2,9 Milliarden Euro.

Arbeitnehmerbelange

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Im Jahr 2022 führte Vonovia eine oberflächliche Befragung aller Mitarbeiter durch. Eine weitere umfassende Erhebung ist für das Jahr 2023 geplant. Zukünftig wird der Mitarbeiterzufriedenheitswert als zentraler Leistungsindikator eingeführt.

Wertschätzung, Leistung, Verantwortung und Teamgeist stehen im Mittelpunkt unserer Unternehmenskultur. Das sind die Werte, die es uns ermöglichen, die Herausforderungen unserer Branche zu meistern und unsere Unternehmensziele zu erreichen.

Ausblick

Am 8. Januar 2021 beriet der Vorstand der Vonovia SE über die Umstrukturierung der FINANCE B.V. im Laufe des Jahres 2021. Um die Effizienz der Finanzaktivitäten des Konzerns zu steigern, hat der Vorstand der Vonovia SE seine Absicht bekundet, die FINANCE B.V. auf ihre Alleingesellschafterin Vonovia SE zu verschmelzen. Da Vonovia SE bereits als Garant für alle ausstehenden Finanzverbindlichkeiten der Finance B.V. fungiert, sind im Zusammenhang mit der Umstrukturierung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Zeitpunkt der Fusion ist noch nicht bekannt, da die Gespräche mit den zuständigen Behörden noch andauern. Bis dahin geht die Geschäftsführung auf Basis der Gewinnmarge aus dem normalen Geschäftsverlauf von einem positiven Ergebnis für 2023 aus.

Der Zweck des Gesetzes über Führung und Aufsicht (Wet Bestuur en Toezicht) besteht darin, ein ausgewogenes Verhältnis von Männern und Frauen (mindestens 30% jedes Geschlechts) in den Vorständen und Aufsichtsräten großer Unternehmen zu erreichen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Natur und Tätigkeit des Konzerns sowie der Kenntnisse und Fähigkeiten der derzeitigen Mitglieder der Geschäftsführung wird die derzeitige Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats als angemessen erachtet.

Zum jetzigen Zeitpunkt bleiben die Auswirkungen von COVID-19 auf die Aktivitäten und Ergebnisse von FINANCE B.V. aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Finanzdienstleistungen innerhalb der von ihr betreuten Tochtergesellschaften der Vonovia-Gruppe begrenzt.

Unsere Finanzkennzahlen sind heutzutage nur noch zweitrangig. Wir stehen in Solidarität mit dem Volk der Ukraine. Unsere Gedanken sind bei den Männern und Frauen, die ihre Heimat verlassen mussten, um dem Krieg zu entkommen, ihre Kinder und Enkelkinder in Sicherheit zu bringen und ihr Leben zu retten.

Amsterdam, 21. März 2023

Das Original wurde unterschrieben von
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von
Rick van Dijk

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung hat nach bestem Wissen Folgendes erklärt:

- > Der Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit dem niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuch erstellt wurde, vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenswerte, Schulden, Finanzlage und Gewinne oder Verluste des Unternehmens.
- > Der Lagebericht enthält einen angemessenen Überblick über die Entwicklung und Leistung des Unternehmens und die Lage des Unternehmens sowie eine Beschreibung der wichtigsten Risiken und Unsicherheiten, denen es ausgesetzt ist, wie gemäß Abschnitt 5:25c des niederländischen Finanzmarktaufsichtsgesetzes erforderlich („Wet op het financieel toezicht“).

Amsterdam, 21. März 2023

Das Original wurde unterschrieben von
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von
Rick van Dijk

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

(vor Gewinn-/Verlustverteilung)

in Tausend €	Anhang	31. Dezember 2021	31. Dezember 2022
Vermögenswerte			
Anlagevermögen			
Sachanlagen langfristige Vermögenswerte	5	2	1
Finanzielle langfristige Vermögenswerte			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	16.395.915	13.887.224
Forderungen gegenüber Dritten	7	217.225	-
Forderungen aus Derivaten	23	35.204	-
Latente Steueransprüche	8	1.352	757
		16.649.698	13.887.982
Umlaufvermögen			
Finanzielles Umlaufvermögen			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	294.918	280.177
Forderungen aus Derivaten	23	634	47.787
Sonstige Vermögenswerte	9	1.871	1.185
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10	-	1
		297.423	329.150
Summe Aktiva		16.947.121	14.217.132

in Tausend €	Anhang	31. Dezember 2021	31. Dezember 2022
Eigenkapital und Verpflichtungen			
Eigenkapital			
Eigenkapital der Gesellschafter		18	18
Kapitalrücklage		79.807	100.000
Cashflow-Absicherungsrücklage	23	-11.840	-1.229
Sonstige Rücklagen		35.221	48.263
Nicht zweckgebundener Gewinn/Verlust		13.042	-1.829
Gesamteigenkapital der Gesellschafter	11	116.248	145.223
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12	1.300.216	1.300.445
Anleihen	13	13.316.082	10.770.128
Derivative Finanzverbindlichkeiten	23	4.402	-
		14.620.700	12.070.573
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	13	2.098.663	1.902.800
Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen	6	287	-
Aufgelaufene Verbindlichkeiten	14	111.205	98.517
Sonstige Verbindlichkeiten	14	18	19
		2.210.173	2.001.336
Gesamtes Eigenkapital und Verbindlichkeiten		16.947.121	14.217.132

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in Tausend €	Anhang	Jan.-Dez. 2021	Jan.-Dez. 2022
Erträge			
Zinsen und ähnliche Erträge	15	355.180	263.411
Aufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15	-338.992	-262.211
Finanzergebnis			
Sonstige betriebliche Erträge		-	-
Personalaufwand	16	-349	-347
Abschreibung des Sachanlagevermögens	17	-1	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19	-338	-671
Gesamtausgaben			
		-688	-1.019
Gewinn vor Steuern			
		15.500	181
Einkommensbesteuerung	20	-2.458	-2.010
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			
		13.042	-1.829

Der Anhang auf den Seiten 16 bis 38 ist ein integraler Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

Kapitalflussrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in Tausend €	Anhang	Jan.-Dez. 2021	Jan.-Dez. 2022
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		13.042	-1.829
Anpassungen für nicht zahlungswirksame Posten			
Verlust (Gewinn) aus der Neubewertung von Finanzinstrumenten		34.815	31.747
Neubewertung der Cashflow-Hedge-Rücklage		13.565	10.611
Latente Steueransprüche	8	1.047	595
Einkommensbesteuerung		1.411	1.658
Veränderungen des Betriebsvermögens und der Betriebsverbindlichkeiten			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter	6	1.029.427	2.760.851
Derivative Finanzinstrumente	23	-21.744	-16.351
Aufgelaufene Verbindlichkeiten	14	-1.623	-12.688
Sonstige Vermögenswerte	9	-545	686
Sonstige Verbindlichkeiten	14	-586	1
Bezahlte Steuer		-1.411	-1.658
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		1.067.398	2.773.623
Sachanlagen der langfristigen Vermögenswerte	5	-	-1
Forderungen gegenüber Dritten	7	250.000	-
Cashflows aus Investitionstätigkeit		250.000	-1
Einzahlungen aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	14	51	-287
Erlöse aus der Ausgabe von Anleihen	13	480.824	-
Rückzahlung von Anleihen (einschliesslich reduziert ausgeschriebene Anleihen)	13	-1.497.867	-2.773.563
Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12	199.594	229
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit		-817.398	-2.773.621
Nettozunahme/(abnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		0	1
		0	1
Die Entwicklung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente lässt sich wie folgt aufschlüsseln:			
Bilanz zum 1. Januar		0	0
Bewegung im Laufe des Jahres		-	1
Bilanz zum 31. Dezember		0	1

Anhang des Konzernabschluss 2022

1 Allgemeine Informationen

1.1 Aktivitäten

Der Geschäftszweck der Vonovia Finance B.V. („das Unternehmen“ oder „FINANCE B.V.“) mit Sitz in Amsterdam ist die Beschaffung von Kapitalmitteln auf internationalen Kreditmärkten durch die Ausgabe unbesicherter und nicht nachrangiger Anleihen sowie unbesicherten und nachrangigen Hybrids Anleihen, Commercial Papers sowie besicherte und unbesicherte Kredite für Vonovia SE, Bochum, Deutschland, und ihrer verbundenen Unternehmen zu erwerben und die eingenommenen Kapitalmittel an die Vonovia SE und ihre Konzerngesellschaften zum Zweck der Konzernfinanzierung sowie im Jahr 2021 für einen Dritten weiterzuleihen.

Der Hauptsitz (Hauptgeschäftssitz) befindet sich in Apolloaan 133, 1077 AR Amsterdam, Niederlande. Das Unternehmen ist unter der Nummer 58224416 bei der niederländischen Handelskammer (KVK) registriert.

Basierend auf einer komfortablen Plattform von Eigenkapital- und Fremdkapitalinvestoren und langfristigen Bonitätsratings von BBB+ (S&P), Baa1- (Moody's) und A- (Scope) für Vonovia SE verfügt das Unternehmen über einen hervorragenden Zugang zu internationalen Kapitalmärkten zu erschwinglichen Konditionen. Dadurch ist stets eine ausreichende Liquidität gewährleistet. Die vorrangigen unbesicherten Anleihen verfügen über das gleiche Investment-Grade-Rating wie Vonovia SE. Dies sollte zusammen mit der unbegrenzten und bedingungslosen Garantie der Vonovia SE als Grundlage für die Aktivitäten von FINANCE B.V. auf internationalen Kapitalmärkten angesehen werden.

Die Geschäftstätigkeit von FINANCE B.V. umfasst Folgendes:

- > sich an anderen juristischen Personen, Personengesellschaften oder Unternehmen zu beteiligen, diese zu finanzieren, sonstige Beteiligungen daran zu halten oder deren Verwaltung zu übernehmen;
- > Garantien zu geben, Sicherheiten zu leisten, die Erfüllung zu gewährleisten oder in sonstiger Weise gesamtschuldnerisch oder anderweitig eine Haftung für oder in Bezug auf Verpflichtungen von Konzerngesellschaften oder anderen Rechtsparteien zu übernehmen;
- > alles zu tun, was im weitesten Sinne des Wortes mit der Erreichung dieser Ziele zusammenhängt oder dazu förderlich sein kann.

1.2 Gruppenstruktur

FINANCE B.V. ist ein Mitglied der Vonovia-Gruppe. Die oberste Muttergesellschaft des Konzerns ist die Vonovia SE mit Sitz in Bochum, Deutschland. Vonovia SE ist auch die direkte Muttergesellschaft der FINANCE B.V. Die Entscheidung, FINANCE B.V. in die Vonovia SE zu verschmelzen, ist gefallen, die Diskussion mit den Steuerbehörden ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Der vorliegende Jahresabschluss umfasst das Jahr 2022, das am Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 endete. Der Jahresabschluss der FINANCE B.V. wurde gemäß Titel 9, Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs erstellt und ist im Konzernabschluss der Vonovia SE enthalten, der gemäß den in der EU anerkannten IFRS erstellt wurde. Der vorliegende Jahresabschluss wird im Gesetzblatt veröffentlicht und ist auf der Website von Vonovia unter www.vonovia.de verfügbar.

1.3 Das Going-Concern-Prinzip

Das Unternehmen erwirtschaftete für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 einen Nettoverlust von 1.829 T€ (1. Januar bis 31. Dezember 2021: 13.042 T€), was zusammen mit der negativen Hedge-Rücklage zu einem Nettoeigenkapital von 145.223 T€ (zum 31. Dezember 2021: 116.248 T€) für das Eigenkapital der Gesellschafter führte.

Die Ertragslage des Unternehmens wird künftig durch Ertragsposten bestimmt, die mit der Weiterleitung eingeworbener Mittel verbunden sind und die Rentabilität basiert auf den Margen, die durch die Weitervergabe von Krediten erzielt werden, die über die für die Schuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen und die Betriebskosten hinausgehen.

Die negative Working-Capital-Situation der Gesellschaft stellt kein Problem dar, da den kurzfristigen Anleihen auch Forderungen der verbundenen Unternehmen gegenüberstehen, die jedoch grundsätzlich als langfristige Forderungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus wird erwartet, dass die Rückzahlung von Anleihen oder Krediten jederzeit durch Aufnahme von Anleihen neuerer oder Kredite refinanziert werden kann. Auf dieser Grundlage wird FINANCE B.V. unter diesen Umständen einen angemessenen Gewinn oder Verlust erzielen und es wurden keine wesentlichen Risiken für den Fortbestand des Unternehmens festgestellt. Schließlich wird FINANCE B.V. durch die unbedingte und unbegrenzte Garantie der Vonovia SE unterstützt. Der Jahresabschluss des Unternehmens wurde auf der Grundlage der Going-Concern-Annahme erstellt.

1.3.1 Auswirkungen von COVID-19 auf das Geschäft des Unternehmens

FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risiko-management- und internen Kontrollsystems der Vonovia SE. Um das Liquiditätsrisiko, das Cashflow-Risiko und das Fair-Value-Risiko zu minimieren, ist FINANCE B.V. Teil des Cash-Pooling-Systems der Vonovia-Gruppe. Vonovia SE fungiert als Garantiegeber für alle Kredite, die an die Vonovia-Gruppe weitergereicht werden, daher sind die entstandenen Verluste der IC-Darlehen auf FINANCE B.V. beschränkt. Unter COVID-19 hat sich für diese Risiken nichts geändert, daher wurde keine Werthaltigkeitsbeurteilung durchgeführt. Bis Dezember 2022 hatte das Unternehmen keine Einbringlichkeitsprobleme von Geschäftspartnern. Keines der verbundenen Unternehmen der Gruppe befindet oder befand sich in einer Zahlungsausfallsituation und es gibt bisher keine Anzeichen dafür, dass dies eintreten wird.

Zum jetzigen Zeitpunkt hat FINANCE B.V. nicht die Absicht, Maßnahmen umzusetzen, die sich auf ihren Geschäftsplan auswirken würden. Das Unternehmen beobachtet jedoch weiterhin die Situation und Entwicklung des COVID-19-Ausbruchs, um bei Bedarf rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen.

1.4 Transaktionen mit verbundenen Parteien

Als nahestehende Unternehmen gelten alle juristischen Personen, die kontrolliert, gemeinschaftlich kontrolliert oder maßgeblich beeinflusst werden können. Darüber hinaus gelten Unternehmen, die das Unternehmen kontrollieren können, als nahestehende Parteien. Darüber hinaus gelten gesetzliche Direktoren und andere Schlüsselpersonen von FINANCE B.V. oder des Aktionärs oder der obersten Muttergesellschaft sowie nahe Verwandte als nahestehende Parteien.

Alle Transaktionen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Parteien werden im Anhang offengelegt, sofern sie nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen. Art, Umfang und sonstige Informationen werden offengelegt, wenn dies zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes erforderlich ist.

1.5 Bewertungen

Die Erstellung von Jahresabschlüssen und die Anwendung relevanter Regeln erfordern möglicherweise die Verwendung kritischer buchhalterischer Bewertungen, die ein professionelles Urteilsvermögen erfordern. Die in diesem Jahresabschluss verwendeten Bewertungen beschränken sich auf die Verwendung anderer Vermögenswerte, aufgelaufener Verbindlichkeiten für allgemeine Ausgaben und andere Verbindlichkeiten und basieren auf Steuererfahrung und fundiertem professionellem Urteilsvermögen. Dies betrifft vor allem die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts derivativer Instrumente (Anhang 23) und die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter (Anhang 6).

Soweit es aufgrund der Art dieser Bewertungen und Ermessensentscheidungen einschließlich der damit verbundenen Annahmen erforderlich ist, eine Stellungnahme abzugeben, wird diese im Anhang zu den betreffenden Abschlussposten offengelegt.

Sofern nicht anders erläutert, ähneln die vom Management bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2022 vorgenommenen Bewertungen denen des Jahresabschlusses 2021.

1.6 Rechnungslegungsgrundsätze für die Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Zahlungsmittelpositionen umfassen Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände, mit Ausnahme von Einlagen mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten. Auf Fremdwährungen lautende Zahlungsströme wurden zu durchschnittlichen berechneten Wechselkursen umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen, die sich auf Zahlungsmittelpositionen auswirken, werden in der Kapitalflussrechnung gesondert ausgewiesen. Im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit sind die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern, gezahlte und erhaltene Zinsen sowie Ertragsteuern enthalten. Die Veränderungen des Sachanlagevermögens und der Forderungen gegenüber Dritten wurden im Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgeglichen. Zu den Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit zählen Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen, Rückzahlungen von Anleihen sowie Einzahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Transaktionen, die nicht zu einem Mittelzufluss oder -abfluss führen, werden unter den Anpassungen für nicht zahlungswirksame Posten aufgeführt.

1.7 Vergleich mit dem vorangegangenen Zeitraum

Die Bewertungsgrundsätze und die Methode zur Ermittlung des Ergebnisses entsprechen denen der Vorperiode.

2 Grundsätze zur Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

2.1 Niederländische Rechnungslegungsstandards

Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen von Teil 9, Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs und den festen Erklärungen in den Richtlinien für die Jahresberichterstattung in den Niederlanden erstellt, die vom niederländischen Accounting Standards Board herausgegeben wurden.

2.2 Allgemeines

Der Jahresabschluss ist in Euro denominiert. Alle Beträge wurden auf den nächsten Tausender gerundet.

Grundsätzlich werden Vermögenswerte und Schulden zu den Beträgen angesetzt, zu denen sie erworben oder angefallen sind, oder zum beizulegenden Zeitwert. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, werden sie mit den Beträgen angesetzt, zu denen sie erworben oder angefallen sind.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung enthalten Verweise auf den Anhang.

2.3 Fremdwährungen

Funktionale Währung

Posten im Jahresabschluss der FINANCE B.V. werden unter Berücksichtigung der Währung des primären Wirtschaftsumfelds angegeben, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist (die funktionale Währung); FINANCE B.V. und Vonovia SE befinden sich beide in der Eurozone und die funktionale Währung beider ist der Euro.

Transaktionen, Forderungen und Verbindlichkeiten

Auf Fremdwährungen lautende monetäre Vermögenswerte und Schulden werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Anlagen werden zum historischen Wechselkurs ausgewiesen. Transaktionen, die im Berichtszeitraum auf Fremdwährungen lauten, werden in der Jahresrechnung zum Wechselkurs zum Zeitpunkt der Transaktion erfasst.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Wechselkursgewinne und -verluste erfasst, die sich aus der Abwicklung solcher Transaktionen und aus der Umrechnung zu Wechselkursen am Ende des Berichtszeitraums ergeben, es sei denn, sie werden als qualifizierte Absicherung im Eigenkapital abgegrentzt.

Umrechnungsdifferenzen bei nicht-monetären Vermögenswerten, die zu Anschaffungskosten gehalten werden, werden anhand der zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurse erfasst.

Wechselkursdifferenzen, die bei der Abwicklung oder Umrechnung monetärer Posten entstehen, werden in der Periode ihrer Entstehung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sofern sie nicht abgesichert sind.

Absicherung

In Bezug auf alle Positionen in der Bilanz, die durch Cross-Currency-Zinsswaps abgedeckt sind, die das Fremdwährungsrisiko und das Zinsrisiko mindern, oder bei Devisentermingeschäften werden die zu Mittelkursen am Ende der Periode ermittelten Wertdifferenzen und Vertragskurse den jeweiligen Darlehenssummen zugeordnet. Sollte der aufgenommene Kredit auf eine andere Währung als Euro lauten, wird die entsprechende Korrektur diesem Kredit zugeordnet. Andernfalls erfolgt eine Berichtigung des jeweils gewährten Darlehens. Der zugrunde liegende EUR/USD-Wechselkurs wurde zum 31. Dezember 2022 auf 1,0666 und zum 31. Dezember 2021 auf 1,1326 festgelegt. Das Unternehmen wendet Cashflow-Hedging für derivative Finanzinstrumente an, die bestimmte Kriterien erfüllen. Siehe Anhang 2.15.

2.4 Sachanlagen der langfristigen Vermögenswerte

Sachanlagen des Anlagevermögens werden zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich direkt zurechenbarer Kosten abzüglich linearer Abschreibungen auf Basis der erwarteten künftigen Nutzungsdauer und Wertminderungen bewertet.

Geräte, Mobiliar und Büroausstattung werden über einen Zeitraum von drei bis zehn Jahren abgeschrieben. Für Computerhardware wird eine Abschreibungsdauer von drei Jahren zugrunde gelegt.

2.5 Finanzielle langfristige Vermögenswerte

Aufrechnung von Finanzinstrumenten

Ein finanzieller Vermögenswert und eine finanzielle Verbindlichkeit werden saldiert, wenn das Unternehmen einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Aufrechnung des finanziellen Vermögenswerts und der finanziellen Verbindlichkeit hat und das Unternehmen die feste Absicht hat, den Restbetrag auf Nettobasis auszugleichen oder den Vermögenswert und die Verbindlichkeit gleichzeitig zu begleichen.

Wenn ein finanzieller Vermögenswert übertragen wird, der in der Bilanz nicht zur Ausbuchung berechtigt, werden der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit nicht saldiert.

Kredite, insbesondere Kredite an verbundene Unternehmen

Kredite und Forderungen an Konzerngesellschaften mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden aufgrund eines im April 2022 abgeschlossenen neuen Vertrags ebenso wie Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pool als finanzielle langfristige Vermögenswerte behandelt. Diese Kredite und Forderungen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert des geschuldeten Betrags bewertet, der normalerweise aus dem Nennwert besteht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten; FINANCE B.V. vergibt keine Kredite, wenn von vornherein klar ist, dass diese nicht zurückgezahlt werden.

Kredite, insbesondere Kredite an Dritte

Kredite an Dritte mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr werden als finanzielle langfristige Vermögenswerte behandelt. Diese Darlehen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert des geschuldeten Betrags bewertet, der normalerweise aus dem Nennwert besteht. Die Folgebewertung erfolgt verlustbehaftet und zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Voraussetzungen für die Bewertung der Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten wurden hinreichend geprüft und erfüllt.

2.6 Wertminderung langfristiger Vermögenswerte

An jedem Bilanzstichtag prüft das Unternehmen, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der langfristigen Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts ermittelt. Sollte dies nicht möglich sein, wird der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt, zu der der Vermögenswert gehört. Ein Vermögenswert unterliegt einer Wertminderung, wenn sein Buchwert höher ist als sein erzielbarer Wert; Der erzielbare Wert ist der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert.

Eine Wertminderung wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gleichzeitig der Buchwert des betreffenden Vermögenswerts reduziert.

Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert zunächst auf einem verbindlichen Verkaufsvertrag; Liegt eine solche Vereinbarung nicht vor, wird der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten auf Basis des aktiven Marktes ermittelt, wobei als Marktpreis in der Regel der aktuelle Angebotspreis zugrunde gelegt wird. Zur Ermittlung des Nutzungswerts wird eine Schätzung des künftigen Netto-Cashflows bei fortgesetzter Nutzung des Vermögenswerts vorgenommen.

Wird festgestellt, dass eine in der Vergangenheit erfasste Wertminderung nicht mehr besteht oder sich verringert hat, wird der erhöhte Buchwert des betreffenden Vermögenswerts nicht höher angesetzt als der Buchwert, der ermittelt worden wäre, wenn für den betreffenden Vermögenswert kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

Die Höhe eines Wertminderungsverlusts bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts (d. h. der bei der erstmaligen Erfassung berechnete Effektivzinssatz). Verringert sich die Höhe des Wertminderungsaufwands in einer späteren Periode und kann diese Verringerung objektiv auf ein Ereignis zurückgeführt werden, das nach der Erfassung der Wertminderung eingetreten ist, wird der zuvor erfasste Wertminderungsaufwand rückgängig gemacht. Die Wertaufholung wird nicht dazu führen, dass der Buchwert des finanziellen Vermögenswerts über dem liegt, was die fortgeführten Anschaffungskosten gewesen wären, wenn die Wertminderung zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht erfasst worden wäre. Der Betrag der Rückabwicklung wird erfolgswirksam erfasst.

2.7 Latente Steuern

Latente Steueransprüche werden erfasst, um vorübergehende Unterschiede zwischen den Steuerbemessungsgrundlagen von Vermögenswerten und Schulden und ihren Buchwerten im Jahresabschluss auszugleichen. Dabei wird davon ausgegangen, dass latente Steueransprüche nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiger steuerpflichtiger Gewinn verfügbar sein wird, gegen den die temporären Differenzen und steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

Die latente Ertragsteuer wird anhand der Steuersätze ermittelt, die zum Bilanzstichtag gelten oder im Wesentlichen verabschiedet sind und voraussichtlich zum Zeitpunkt der Realisierung des entsprechenden latenten Ertragsteueranspruchs gelten werden.

Latente Ertragsteuern werden zum Nennwert angesetzt.

2.8 Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sofern die Zahlung der Forderung aufgrund einer verlängerten Zahlungsfrist aufgeschoben wird, wird der beizulegende Zeitwert auf Basis des abgezinnten Wertes der erwarteten Erlöse ermittelt. Zinserträge werden nach der Effektivzinsmethode erfasst. Wenn eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen uneinbringlich ist, wird sie gegen das Wertberichtigungskonto für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgebucht. Kurzfristige Forderungen sind fällig und werden innerhalb eines Jahres vereinnahmt.

2.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zählen Kassenbestände, Bankguthaben und täglich fällige Einlagen mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Kontokorrentkredite werden als Kreditaufnahmen unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert angesetzt.

2.10 Eigenkapital

Eigenkapital der Gesellschafter

Ausgegebene Finanzinstrumente, die aufgrund der wirtschaftlichen Realität als Eigenkapitalinstrumente zu qualifizieren sind, werden im Eigenkapital ausgewiesen. Zahlungen an Inhaber dieser Instrumente werden im Rahmen der Gewinnausschüttung vom Eigenkapital abgezogen. Ausgegebene Finanzinstrumente, die aufgrund der wirtschaftlichen Realität als finanzielle Verbindlichkeit einzustufen sind, werden unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zusätzliche Kosten, die direkt dem Kauf, Verkauf und/oder der Ausgabe neuer Anteile zuzuordnen sind, werden im Eigenkapital als Abzug vom Erlös nach Steuern ausgewiesen.

Kapitalrücklage

Von den Gesellschaftern eingebrachte Beträge, die über das Nennkapital hinausgehen, werden als Kapitalrücklage verbucht. Hierzu zählen auch zusätzliche Kapitaleinlagen bestehender Gesellschafter ohne Ausgabe von Anteilen oder Rechten zum Erwerb von Anteilen der Gesellschaft.

Cashflow-Hedge-Rücklage

Die Cashflow-Hedge-Rücklage umfasst den effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Cashflow-Hedge-Instrumenten für abgesicherte Transaktionen. Diese Cashflow-Hedge-Rücklage wird in dem Zeitraum aufgelöst, in dem die Cashflows aus den Grundgeschäften realisiert werden. Die Cashflow-Hedge-Rücklage ist gemäß dem niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuch nicht frei verteilbar.

Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen umfassen die kumulierten Nettoerträge und -verluste des Unternehmens.

2.11 Langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von Banken ausgegebene Kredite werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert und anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bewertet. Freiwerdende Transaktionskosten führen zu einer veränderten Folgebewertung. Sämtliche langfristigen Forderungen aus Krediten von Banken haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr. Im Rahmen der Ermittlung des fortgeführten Anschaffungswerts werden die Kosten für die Begebung von Schuldtiteln mit einem Nominalbetrag verrechnet.

Anleihen

Anleihen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt mit der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Sämtliche langfristigen Forderungen aus Anleihen haben eine Laufzeit von über einem Jahr. Im Rahmen der Ermittlung des fortgeführten Anschaffungswerts werden die Kosten für die Begebung von Schuldtiteln mit einem Nominalbetrag verrechnet.

Die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Buchwert und dem fälligen Rückzahlungswert wird als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Grundlage des effektiven Zinssatzes während der geschätzten Laufzeit der langfristigen Schulden erfasst.

2.12 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert abzüglich angefallener Transaktionskosten erfasst. In der Folge werden Fremdkapitalaufnahmen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen, die dem erhaltenen Betrag unter Berücksichtigung etwaiger Agien oder Disagien abzüglich Transaktionskosten entsprechen.

Anleihen

Anleihen werden zunächst zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bewertet. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden alle innerhalb eines Jahres kurzfristig zu zahlenden Beträge aus Anleihen ausgewiesen. Hierzu zählen insbesondere aufgelaufene Zinsen.

Aufgelaufene Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Betrags angesetzt und mit den voraussichtlichen Anschaffungskosten bewertet. Die abgegrenzten Verbindlichkeiten umfassen ausstehende Rechnungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung werden anfallende Schulden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Nach der erstmaligen Erfassung werden kurzfristige Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die dem gezahlten Betrag unter Berücksichtigung von Agien oder Disagien abzüglich Transaktionskosten entsprechen. Dies ist in der Regel der Nennwert.

Die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Buchwert und dem fälligen Rückzahlungswert wird als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung auf der Grundlage des effektiven Zinssatzes während der geschätzten Laufzeit der langfristigen Schulden erfasst.

Laufende und latente Einkommensteuer

Es wurde der aktuelle niederländische Nominalsteuersatz von 25% angewendet. Für die latenten Steuern werden 25,8% angesetzt.

2.13 Bilanzierungsrichtlinien für operative Leasing- und Mietverträge

Es bestehen operative Leasingverträge, bei denen ein großer Teil der mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht von FINANCE B.V. oder zugunsten von FINANCE B.V. getragen wird. Leasingverträge werden als operatives Leasing erfasst. Leasingzahlungen werden linear in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Berücksichtigung der vom Leasinggeber erhaltenen Rückerstattungen für die Dauer des Vertrags erfasst.

2.14 Rückstellungen

Rückstellungen werden für rechtlich einklagbare oder faktische Verpflichtungen aus vergangenen Ereignissen gebildet, die am Bilanzstichtag bestehen und deren Erfüllung voraussichtlich einen Abfluss von Ressourcen erforderlich machen wird, deren Ausmaß verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt auf Basis der bestmöglichen Schätzung der Beträge, die zur Erfüllung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag erforderlich sind. Sofern nicht anders angegeben, werden Rückstellungen in Höhe des Barwerts der Ausgaben angesetzt, die voraussichtlich zur Erfüllung der Verpflichtungen erforderlich sein werden.

Wenn davon ausgegangen wird, dass ein Teil oder der gesamte zur Erfüllung einer Rückstellung erforderliche Aufwand von einer anderen Partei erstattet wird, ist die Erstattung nur dann zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Erstattung bei der Erfüllung der Verpflichtung durch das Unternehmen erfolgt. Die Erstattung ist als gesonderter Vermögenswert zu behandeln.

2.15 Finanzinstrumente

Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente werden bei der Erst- und Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Das Unternehmen wendet Cashflow-Hedge-Accounting an, um das Währungsrisiko bei Krediten und Krediten abzusichern. Während das Derivat zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, wird das Grundgeschäft zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Der Gewinn oder Verlust aus dem ineffektiven Teil wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Finanzierungskosten erfasst.

Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen und vertragswilligen Parteien im Rahmen einer marktüblichen Transaktion getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte. Wenn kein beizulegender Zeitwert einfach und zuverlässig ermittelt werden kann, wird der beizulegende Zeitwert näherungsweise ermittelt, indem er aus dem beizulegenden Zeitwert von Komponenten oder einem vergleichbaren Finanzinstrument abgeleitet wird oder indem der beizulegende Zeitwert mithilfe von Bewertungsmodellen und Bewertungstechniken annähernd ermittelt wird. Zu den Bewertungstechniken gehört, sofern verfügbar, die Nutzung aktueller marktüblicher Transaktionen zwischen sachkundigen und vertragswilligen Parteien, Verweis auf den aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen Instruments, das im Wesentlichen gleich ist, Discounted-Cashflow-Analyse und Optionspreismodelle, die unternehmensspezifische Eingaben ermöglichen.

Das Unternehmen wendet Hedge Accounting an. Das Unternehmen dokumentiert die Beziehung zwischen Sicherungsinstrumenten und Grundgeschäften ab Beginn der Transaktion. Darüber hinaus dokumentiert das Unternehmen sowohl zum Beginn der Sicherungsbeziehung als auch fortlaufend seine Einschätzung, ob die in Sicherungsgeschäften eingesetzten Derivate äußerst wirksam sind, um Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows der Grundgeschäfte auszugleichen.

Bei einem Cashflow-Hedge werden die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des derivativen Sicherungsinstruments zunächst in der Cashflow-Hedge-Rücklage erfasst, sofern die Absicherung wirksam ist. In der Cashflow-Hedge-Rücklage angesammelte Beträge werden gleichzeitig mit der Auswirkung des zugrunde liegenden Grundgeschäfts auf den Nettoertrag in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Soweit die Absicherung ineffektiv ist, wird die Änderung des beizulegenden Zeitwerts sofort im Nettozins erfasst.

Das Unternehmen wird das Hedge Accounting in folgenden Fällen einstellen:

- > Das Sicherungsinstrument läuft aus oder wird verkauft, gekündigt oder ausgeübt.
- > Die Absicherung erfüllt nicht mehr die Kriterien für das Hedge Accounting.
- > Das Unternehmen widerruft die Benennung.

Um den Cross-Currency-Swap oder den Floater zu messen, diskontiert das Unternehmen die variablen zukünftigen Cashflows anhand verfügbarer Marktdaten. Die berechneten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragsbedingungen und dem US-Dollar-Terminkurs (vom Markt erwartete Entwicklung der Wechselkurse). Die Abzinsung erfolgt auf Basis der Marktzinsdaten zum Bilanzstichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR-Satz gleicher Laufzeit). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross-Currency-Swaps und ermöglicht daher Anpassungen für das eigene Kreditrisiko oder das Kreditrisiko des Kontrahenten.

3 Grundsätze für die Erfassung von Erträgen und Aufwendungen

3.1 Allgemeines

Das Ergebnis wird als Differenz zwischen dem realisierbaren Wert der erbrachten Dienstleistungen und den Kosten und sonstigen Gebühren für die Periode ermittelt. Ergebnisse aus Transaktionen werden in der Periode erfasst, in der sie realisiert werden. Verluste werden berücksichtigt, sobald sie vorhersehbar sind.

3.2 Umsatzrealisierung, Finanzerträge und Aufwendungen

Zinserträge und Kosten aus Zinsaufwendungen werden nach dem Matching-Prinzip der Berichtsperiode zugeordnet, in der sie anfallen. Zinserträge und -aufwendungen werden nach der Effektivzinsmethode unter Berücksichtigung aller relevanten Transaktionskosten bilanziert.

3.3 Wechselkursunterschiede

Wechselkursdifferenzen, die bei der Abwicklung monetärer Posten entstehen, werden in der Periode, in der sie entstehen, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sofern sie nicht abgesichert sind.

3.4 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen umfassen Erträge und Aufwendungen, die nicht direkt den Zinserträgen und -aufwendungen zuzuordnen sind und werden mit dem erzielbaren Wert angesetzt. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Sachanlagen des Anlagevermögens sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Kosten werden der Periode zugeordnet, auf die sie sich beziehen.

3.5 Personalaufwand

Gehälter und Sozialabgaben werden der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend den Anstellungsbedingungen belastet, sofern sie den Arbeitnehmern bzw. dem Finanzamt zustehen. Es bestehen keine Pensionszusagen für die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat oder sonstige Mitarbeiter der FINANCE B.V.

3.6 Abschreibung des Sachanlagevermögens

Sachanlagen des Anlagevermögens werden ab Beginn ihrer Nutzung über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei einer Änderung der geschätzten Nutzungsdauer werden künftige Abschreibungen angepasst.

3.7 Besteuerung

FINANCE B.V. hat mit den niederländischen Steuerbehörden eine Vereinbarung über eine Festsetzung von Verrechnungspreisen („APA“) für den Gründungszeitraum bis zum 31. Dezember 2020 getroffen. Darüber hinaus wurde 2019 ein Antragsverfahren für ein bilaterales APA („BAPA“) eingeleitet. Bis zur Fertigstellung der neuen Entscheidungen wurden die BAPA/APA-Urteile vom 31. Dezember 2022 verwendet.

Die aktuelle Steuerposition wird nicht auf der Grundlage des ordentlichen Gewinns oder Verlusts berechnet, sondern unter Verwendung der für das BAPA geltenden Marge. Die laufende Einkommensteuer fällt auch bei einem möglichen Verlust an. Dabei werden auch Veränderungen der latenten Steueransprüche und latenten Steuerverbindlichkeiten berücksichtigt.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen zwischen dem Wert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten gemäß den Steuervorschriften einerseits und den in diesem Abschluss verwendeten Rechnungslegungsgrundsätzen andererseits erfasst, wobei latente Steueransprüche lediglich berücksichtigt werden werden insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass künftig steuerpflichtige Gewinne zur Verfügung stehen werden, um die temporären Differenzen und verfügbaren steuerlichen Verluste auszugleichen.

4 Finanzinstrumente und Risiken

Mit Finanzinstrumenten verbundene Risiken unterliegen dem Risikomanagementsystem der Vonovia-Gruppe und werden insbesondere durch das in der Abteilung Finanzen und Treasury der Vonovia-Gruppe angesiedelte Middle Office überwacht.

4.1 Marktrisiko

Währungsrisiko für die Yankee-Anleihe

FINANCE B.V. ist hauptsächlich in der Europäischen Union tätig. Das Währungsrisiko für das Unternehmen betrifft hauptsächlich Positionen und zukünftige Transaktionen in US-Dollar. Die funktionale Währung von FINANCE B.V. ist der Euro und der Großteil der Aktiva besteht aus Positionen in Euro, wodurch das Unternehmen dem Währungsrisiko zwischen dem US-Dollar und dem Euro ausgesetzt ist. Das Management hat auf der Grundlage einer Risikobewertung festgestellt, dass einige dieser Währungsrisiken abgesichert werden müssen. Zu diesem Zweck werden Devisentermingeschäfte eingesetzt. Forderungen und Verbindlichkeiten, die auf US-Dollar lauten, werden in dem Umfang abgesichert, in dem es höchstwahrscheinlich ist, dass die Käufe zustande kommen.

Die zahlungswirksamen Währungsrisiken, die im Zusammenhang mit der Emission von Anleihen in US-Dollar entstehen, wurden durch den gleichzeitigen Abschluss von Cross-Currency-Swaps durch die FINANCE B.V. eliminiert.

Zinsrisiko

Den Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung der Zinssätze wird durch angemessene Zinssicherungsgeschäfte begegnet. Darlehen an verbundene Unternehmen erfolgen grundsätzlich zu festen Konditionen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die FINANCE B.V. zahlungswirksamen Zinsrisiken durch variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten sowie Neu- und Folgedarlehen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang werden die Zinsmärkte kontinuierlich durch die Treasury-Abteilung beobachtet. Ihre Beobachtungen fließen in die Risikomanagement- und Finanzierungsstrategie ein.

4.2 Kreditrisiko

Vonovia SE fungiert als Managementholding und Cash-Pool-Leiter innerhalb der Vonovia-Gruppe. FINANCE B.V. ist integraler Bestandteil des Risikomanagement- und Kontrollsystems der Vonovia. Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögenswerten und derivativen Finanzinstrumenten beinhaltet das Risiko des Ausfalls von Kontrahenten. Bei den Forderungen gegenüber Dritten besteht im Hinblick auf die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten ein Forderungsausfallrisiko.

Der maximale Verlust eines derivativen Instruments entspricht seinem positiven beizulegenden Zeitwert. Die Risikobegrenzung erfolgt zusätzlich durch ein Limitsystem, das auf Bonitätsbeurteilungen durch das Treasury Middle Office basiert und für deren Beurteilung Bekanntmachungen internationaler Ratingagenturen herangezogen werden. Als geeignete Gegenparteien der FINANCE B.V. gelten grundsätzlich nur Banken mit einem langfristigen Bonitätsrating, das mindestens dem der Vonovia SE entspricht.

4.3 Liquiditätsrisiko

Das Unternehmen nutzt mehrere Banken, die auf Gruppenebene ausgewählt werden. Das Liquiditätsrisiko wird überwacht, indem sichergestellt wird, dass die kritischen Konditionen der relevanten Positionen zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument übereinstimmen. Schließlich wird FINANCE B.V. durch die unbedingte und unbegrenzte Garantie der Vonovia SE unterstützt.

4.4 Preisrisiko

FINANCE B.V. geht Risiken hinsichtlich der Bewertung von Finanzinstrumenten ein, die im Anlagevermögen und im Umlaufvermögen ausgewiesen sind. Das Unternehmen steuert das Marktrisiko durch eine Stratifizierung des Portfolios und die Festlegung von Limits.

4.5 Anhang zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel der FINANCE B.V. im Laufe des Jahres 2022 aufgrund von Mittelzu- und -abflüssen verändert haben. Es wird zwischen Änderungen des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird aus dem Periodenergebnis nach der indirekten Methode und den Anpassungen um nicht zahlungswirksame Posten ermittelt. Die Hauptposition, Forderungen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter, verringerte sich jedoch, da ein Teil der Darlehen an die Vonovia-Konzerngesellschaften im Jahr 2022 zurückgezahlt wurde.

Veränderungen im Sachanlagevermögen wurden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der Forderung gegenüber einem Dritten abgerechnet, die im Jahr 2022 auf die Vonovia SE übertragen wurde.

Die Rückzahlung von vier Anleihen und die Andienung von sechs weiteren Anleihen bildeten die mittlere Position im Ergebnis im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Jahr 2022.

5 Sachanlagen der langfristigen Vermögenswerte

Zu den Sachanlagen des Anlagevermögens zählen Bürogeräte und Computerhardware, die einer Abschreibung unterliegen.

in Tausend €	31. Dezember 2021	31. Dezember 2022
Anschaffungskosten zum 1. Januar	34	23
Zuführungen im Laufe des Jahres	-	-
Abgänge im Laufe des Jahres	-11	-
Anschaffungskosten zum 31. Dezember	23	23
Kumulierte Abschreibung zum 1. Januar	32	21
Abschreibung für das Jahr	1	1
Kumulierte Abschreibungen auf Abgänge	-12	-
Kumulierte Abschreibung zum 31. Dezember	21	22
Gesamtbuchwert	2	1

Darüber hinaus bestehen Forderungen aus der Cash-Pool-Vereinbarung mit Vonovia SE zum 31. Dezember 2022. Im April 2022 unterzeichnete das Unternehmen einen neuen Cash-Pooling-Vertrag mit Vonovia SE. Die Forderungen aus dem Cash-Pooling mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden in der Bilanz als langfristige Vermögenswerte, die übrigen als kurzfristige Vermögenswerte klassifiziert; diese sind unbesichert und unbegrenzt.

Das Unternehmen hat den Konzerngesellschaften keine Zahlungsaussetzungen für seine Darlehen gewährt und wurde auch nicht dazu aufgefordert.

6 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter

Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter stehen im Zusammenhang mit der Konzernfinanzierung. Die Verzinsung der Forderungen richtet sich nach den Zinssätzen der Anleihen. Die Forderungen aus konzerninternen Darlehen werden zum 31. Dezember 2022 mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,6242 % für EMTNs und Yankee verzinst (zum 31. Dezember 2021: 1,5920 %) und 4,2280 % für den unbefristeten Hybrid zum 31. Dezember 2021, und die Verträge haben eine unbegrenzte Laufzeit. Daher handelt es sich bei allen konzerninternen Darlehen um unbesicherte, langfristige Darlehen.

Zum Bilanzstichtag unterlagen keine langfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter einer Wertminderung.

in Tausend €	31. Dezember 2021	31. Dezember 2022
Vonovia SE	10.275.553	7.926.123
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	1.530.524	1.683.764
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	643.439	613.439
Gagfah GmbH	553.928	383.928
Südost Woba Dresden GmbH	375.287	375.287
Süddeutsche Wohnen GmbH	338.053	335.053
Wohnungsgesellschaft Norden mbH	297.099	297.099
Wohnbau Nordwest GmbH	228.914	228.914
Gagfah Erste Grundbesitz GmbH	194.530	192.530
Bremische Ges. f. Stadtern.-entw. & Wohnungsbau mbH	163.847	163.847
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH	158.938	158.938
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	191.075	141.075
Beamten Baugesellschaft Bremen GmbH	121.550	121.550
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH	132.286	119.286
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	113.268	113.268
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	114.833	111.833
DA DMB Niederlande B.V.	105.036	103.036
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	78.036	78.036
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft IV GmbH & Co. KG	62.953	62.953
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	61.422	61.422
Osnabrücker Wohnungsbauges. mbH	58.399	58.399
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	55.724	55.224
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	53.374	53.374
Gagfah Acquisition 1 GmbH	54.407	52.406
Bundesbahn-Wohnungsbauges. Kassel GmbH	47.268	44.268
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	39.811	39.811
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	32.883	32.883
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	27.831	27.831
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	24.120	24.120
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	21.404	21.404
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	18.896	18.896
Deutsche Annington Heimbau GmbH	21.875	18.875
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	18.781	18.781
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	17.109	17.109
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	16.200	16.200
GBH Acquisition GmbH	17.513	14.513
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	14.475	14.475
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	12.078	12.078
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	11.061	11.061
Fjord Immobilien GmbH	10.926	10.926
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	10.773	10.773
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	9.167	9.167
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	7.979	7.979

in Tausend €	31. Dezember 2021	31. Dezember 2022
Gagfah Acquisition 2 GmbH	7.796	7.796
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	6.322	6.322
Börsenhof A Besitz GmbH	5.649	5.649
Liegenschaften Weissig GmbH	2.100	2.100
Siege Siedlungsgesellschaft mbH Mainz	9.720	1.720
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	1.071	1.071
Woba Dresden GmbH	542	542
DAIG 13. Objektgesellschaft B.V.	20.090	90
Gesamt (langfristig)	16.395.915	13.887.224
Cash-Pooling der Vonovia SE (aktuell)	294.918	280.177
Insgesamt (lang- und kurzfristig)	16.690.833	14.167.401

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter liegt aufgrund des gesunkenen Marktzinssatzes um 2.179 Mio. € unter den fortgeführten Anschaffungskosten (zum 31. Dezember 2021: 752 Mio. € höher).

Langfristige Darlehen an verbundene Unternehmen und Gesellschafter

in Tausend €	2021	2022
Bilanz zum 1. Januar	17.445.922	16.395.915
Zuführungen	179.593	418.169
Kündigungen	-86.820	-
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-1.142.780	-2.926.860
Bilanz zum 31. Dezember	16.395.915	13.887.224

7 Forderungen gegenüber Dritten

Im Oktober 2021 hat die FINANCE B.V. im Auftrag der Vonovia SE von einem Bankenkonsortium ein an die Aggregate Holdings S.A. ausgereichtes „Lombard-Darlehen“ in Höhe von rund 250 Mio. Euro übernommen, das durch 26,6 % der Anteile an der Adler Group besichert ist. Im Rahmen der Transaktion erhielt Vonovia SE eine Call-Option für 13,3 % der Anteile an der Adler-Group S.A. Die Transaktion beinhaltet die Verpflichtung der Vonovia SE, FINANCE B.V. von allen im Zusammenhang mit dem Lombard-Darlehen anfallenden Aufwendungen oder Verlusten freizustellen und zu kompensieren. Zu diesem Zeitpunkt ergab sich für die Call-Option ein positiver beizulegender Zeitwert von 20,2 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert des gewährten Lombard-Darlehens betrug 229,8 Mio. €. Der Wert der hinzugefügten Option wurde auf Ebene der Vonovia SE als Wertminderung der Beteiligung an der FINANCE B.V. und auf Ebene der FINANCE B.V. als entsprechende Entnahme mit den 20,2 Mio. € aus der Kapitalrücklage erfasst.

Zum 31. Dezember 2021 wurde für das Lombard-Darlehen eine Abschreibung innerhalb des Nettozinses in Höhe von positiven 3,4 Mio. € auf Basis des Amortized-Cost-Ansatzes unter Verwendung der Effektivzinsmethode vorgenommen, und die Bewertung der über die gesamte Laufzeit entstandenen Verluste ergab einen Aufwand von 15,9 Mio. €, der sich auf den Nettoertrag im Nettoanteil von FINANCE B.V. auswirkte. Vonovia SE hat diesen Aufwand im Rahmen der Freistellung aller Aufwendungen bzw. Verluste kompensiert.

Am 22. Februar 2022 beendete FINANCE B.V. das Darlehen durch Rückzahlung eines Bankdarlehens an Aggregate Holdings Invest. Im Zuge der Darlehenszuteilung wurden

Aktien der Adler Group, die zuvor von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden, als Sicherheit ausgegeben. Dadurch ging im Zuge der Forderungseinziehung die Kontrolle über 20,5 % der Anteile an der Adler Group an die FINANCE B.V. über. Vor der Forderungseinziehung hatte die FINANCE B.V. ein Treuhandverhältnis mit der Vonovia SE hinsichtlich der erworbenen Anteile aufgebaut und damit alle Rechte aus der Verpflichtung auf die Vonovia SE übertragen. Die Haftungsfreistellungsklausel und die Treuhandvereinbarung qualifizieren FINANCE B.V. lediglich als Treuhänder für Vonovia SE. Die Schlussfolgerung ist, dass die finanziellen Auswirkungen des Aggregate/Adler-Deals vollständig von Vonovia SE getragen wurden, alle Zinszahlungen des Darlehens auf Vonovia SE verlagert wurden und lediglich eine Bearbeitungsgebühr für das Unternehmen gezahlt wurde. Die Abschreibung der Nettozinsen in Höhe von 3,4 Mio. € wurde ebenfalls als Reduzierung der Kapitalrücklage des Jahres 2021 zurückerstattet.

8 Latente Steueransprüche

Die aktiven latenten Steuern sind insbesondere von Änderungen des Wechselkurses der Anleihe in US-Dollar abhängig. Darüber hinaus basieren die aktiven latenten Steuern auf temporären Differenzen aus der Bewertung der Finanzinstrumente; Weitere Informationen finden Sie in Anhang 23. Die Position ist insgesamt langfristig. Die latenten Steueransprüche basieren im Wesentlichen auf der Yankee-Anleihe und dem Cross-Currency-Swap für diese Anleihe. Alle Instrumente sind langfristig.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 wurde der Körperschaftsteuersatz auf 25,8 % erhöht. Für steuerpflichtige Einkünfte bis 395.000 € (2021: 245.000 €) gilt ein Steuersatz von nur 15 % (2021: 15,0 %). Die Berechnung der DTA für 2022 und 2021 basiert auf 25,8 %.

Die aktiven latenten Steuern werden künftig wie folgt verwendet:

Latente Steueransprüche

in Tausend €	Cross-Currency-Swap	Floater	Yankee-Anleihe	Sonstiges	Summe
Zum 1. Januar 2022	-9.082	1.124	9.310	-	1.352
Zuführungen im Laufe der Periode	-	-	-	-	-
Veränderung der Bewegung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3.039	-1.124	3.579	-12	-596
Zum 31. Dezember 2022	-12.121	0	12.889	-12	756

in Tausend €	Cross-Currency-Swap	Floater	Yankee-Anleihe	Sonstiges	Summe
Zum 1. Januar 2021	-4.592	2.264	4.726	-	2.398
Zuführungen im Laufe der Periode	-	-	-	-	-
Veränderung der Bewegung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-4.490	-1.140	4.584	-	-1.046
Zum 31. Dezember 2021	-9.082	1.124	9.310	-	1.352

9 Sonstige Vermögenswerte

Bei den sonstigen Vermögenswerten in Höhe von 1.185 T€ (zum 31. Dezember 2021: 1.871 T€) handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Ertragsteuern mit 1.156 T€. Der beizulegende Zeitwert der übrigen Vermögenswerte entspricht annähernd dem Buchwert.

10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen hinsichtlich ihrer Verwendung keinen Beschränkungen.

11 Eigenkapital und Kapitalbasis der Gesellschafter

Das genehmigte Stammkapital der FINANCE B.V. beträgt 18.000 € (2021: 18.000 €) und besteht aus 18.000 Stammanteilen mit einem Nennwert von jeweils 1 €.

Die Geschäftsführung hat vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag des Jahres 2022 in Höhe von 1.829 T€ (Geschäftsjahr per 31.12.2021: Jahresüberschuss 13.042 T€) auf das Konto der sonstigen Rücklagen abzuwälzen.

Der Rückgang des Betrages der Kapitalrücklage im Jahr 2021 auf 20.193 T€ steht im Zusammenhang mit dem positiven beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Zugangs für die Call-Option der Forderungen gegenüber Dritten. Im Jahr 2022 erhöhte sich die Kapitalrücklage in Höhe von 20.193 T€ wieder auf 100.000 T€, da die Forderungen aus dem Drittgeschäft auf die Vonovia SE übertragen wurden und sämtliche Effekte aus

dem Jahr 2021 für die FINANCE B.V. im Jahr 2022 zurückgedreht wurden.

Präsentation der Hybridanleihe

Die Hybridanleihe wurde im Dezember 2021 mit der ersten Kündigungsoption des Emittenten zum ersten Kündigungstermin zurückgezahlt. Gemäß dem niederländischen Rechnungslegungsstandard 240 richtet sich die Darstellung der Hybridanleihe im Jahresabschluss nach der Rechtsform des Instruments. Die Hybridanleihe wird daher im Jahr 2021 als Verbindlichkeit in der Kapitalbasis ausgewiesen.

Aufstellung der Veränderungen des Eigenkapitals und der Kapitalbasis

in Tausend €	Eigenkapital der Gesellschafter	Kapitalrücklage	Cashflow-Absicherungsrücklage	Sonstige Rücklagen	Nicht zweckgebundener Gewinn/Verlust	Gesamt-eigenkapital der Gesellschafter	Hybridanleihe	Gesamt-kapitalbasis
Zum 1. Januar 2022	18	79.807	-11.840	35.221	13.042	116.248	-	116.248
Sonstige Rücklagen	-	-	-	13.042	-13.042	-	-	-
Nicht zweckgebundener Verlust	-	-	-	-	-1.829	-1.829	-	-1.829
Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-	-	10.611	-	-	10.611	-	10.611
Erhöhung der Kapitalrücklage	-	20.193	-	-	-	20.193	-	20.193
Zum 31. Dezember 2022	18	100.000	-1.229	48.263	-1.829	145.223	-	145.223

in Tausend €	Eigenkapital der Gesellschafter	Kapitalrücklage	Cashflow-Absicherungsrücklage	Sonstige Rücklagen	Nicht zweckgebundener Gewinn/Verlust	Gesamt-eigenkapital der Gesellschafter	Hybridanleihe	Gesamt-kapitalbasis
Zum 1. Januar 2021	18	100.000	-25.405	26.044	9.177	109.834	998.328	1.108.162
Aufwertung der Hybridanleihe	-	-	-	-	-	-	1.672	1.672
Auflösung der Hybridanleihe	-	-	-	-	-	-	-1.000.000	-1.000.000
Sonstige Rücklagen	-	-	-	9.177	-9.177	-	-	-
Nicht zweckgebundener Gewinn	-	-	-	-	13.042	13.042	-	13.042
Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage	-	-	13.565	-	-	13.565	-	13.565
Verringerung der Kapitalrücklage	-	-20.193	-	-	-	-20.193	-	-20.193
Zum 31. Dezember 2021	18	79.807	-11.840	35.221	13.042	116.248	-	116.248

12 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

FINANCE B.V. verfügt zum 31. Dezember 2022 über ausstehende Kredite in Höhe von 1.300 Millionen Euro, davon 50 Millionen Euro unbesicherte Kredite und 1.250 Millionen Euro besicherte Kredite.

Darlehen	Betrag in Mio. €	Darlehensgeber	Sicherheiten	Kupon	Fälligkeit
Nr. 1 unterschrieben am 19. September	50 - unbesichert	M.M. Warburg & Co	Vonovia SE	0,290 %	28. August 2026
Nr. 2 unterschrieben am 19. September	168 - besichert	Commerzbank AG	Vonovia SE und GAGFAH GmbH	0,540 %	17. September 2029
Nr. 3 unterschrieben am 20. Februar	300 - besichert	LBBW	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,677 %	25. Februar 2030
Nr. 4 unterschrieben am 20. März	100 - besichert	ING-DiBa	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,864 %	2. März 2030
Nr. 5 unterschrieben am 20. März	100 - besichert	Berliner Sparkasse	GAGFAH GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,841 %	9. März 2030
Nr. 6 unterschrieben am 20. Juli	184 - besichert	Berlin Hyp AG	DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,780 %	9. Juli 2030
Nr. 7 unterschrieben am 20. November	200 - besichert	Commerzbank AG	DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,500 %	23. November 2027
Nr. 8 unterschrieben am 3. Dezember	200 - besichert	Berlin Hyp AG	BUWOG – Berlin Wohnen GmbH und DA Beteiligungsverwaltungs GmbH	0,750 %	03. Dezember 2030

in Tausend €	Bilanz zum 31. Dezember 2022	Rückzahlungsverpflichtung innerhalb von 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
Darlehen, unbesichert	49.945	-	49.945	-
Darlehen, besichert	1.250.500	-	199.760	1.050.740
	1.300.445	-	249.705	1.050.740

Veränderung von Verbindlichkeiten gegenüber Banken

in Tausend €	2021	2022
Bilanz zum 1. Januar	1.100.622	1.300.216
Zuführungen	199.594	-
Rückzahlungen im Laufe des Jahres	-	-
Änderung des Bewertungssatzes	-	229
Bilanz zum 31. Dezember	1.300.216	1.300.445

Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegt aufgrund des gesunkenen Marktzinssatzes um 259 Millionen Euro unter ihrem Buchwert (zum 31. Dezember 2021: 14 Millionen Euro niedriger).

13 Anleihen und Commercial Papers

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen folgende Anleihen, ausgegeben bis Dezember 2022:

Anleihe	VNA*	ISIN-Code	Stückelung	Kupon	Fälligkeit
Yankee-Anleihe	004	US25155FAB22	50 T\$	5,000 % nicht börsennotiert	10.2023
EMTN 03.2015 2	009B	DE000A1ZY989	1.000 €	1,500 % börsennotiert	03.2025
EMTN 12.2015 3	010C	DE000A18V146	100 T€	2,250 % börsennotiert	12.2023
EMTN 06.2016 2	011B	DE000A182VT2	100 T€	1,500 % börsennotiert	06.2026
EMTN 12.2016	013	DE000A189ZX0	100 T€	1,250 % börsennotiert	12.2024
EMTN 01.2017 2	014B	DE000A19B8E2	100 T€	1,750 % börsennotiert	01.2027
EMTN 09.2017	015	DE000A19NS93	100 T€	1,125 % börsennotiert	09.2025
EMTN 01.2018 1	017A	DE000A19UR61	100 T€	0,750 % börsennotiert	01.2024
EMTN 01.2018 2	017B	DE000A19UR79	100 T€	1,500 % börsennotiert	01.2028
EMTN 03.2018 2	018B	DE000A19X8A4	100 T€	1,500 % börsennotiert	03.2026
EMTN 03.2018 3	018C	DE000A19X8B2	100 T€	2,125 % börsennotiert	03.2030
EMTN 03.2018 4	018D	DE000A19X8C0	100 T€	2,750 % börsennotiert	03.2038
EMTN 07.2018	019	DE000A192ZH7	100 T€	0,875 % börsennotiert	07.2023
EMTN 01.2019	020	DE000A2RWZZ6	100 T€	1,800 % börsennotiert	06.2025
EMTN 09.2019 1	021A	DE000A2R7JD3	100 T€	0,500 % börsennotiert	09.2029
EMTN 09.2019 2	021B	DE000A2R7JE1	100 T€	1,125 % börsennotiert	09.2034
EMTN 10.2019 1	022A	DE000A2R8NC5	100 T€	0,125 % börsennotiert	04.2023
EMTN 10.2019 2	022B	DE000A2R8ND3	100 T€	0,625 % börsennotiert	10.2027
EMTN 10.2019 3	022C	DE000A2R8NE1	100 T€	1,625 % börsennotiert	10.2039
EMTN 04.2020 1	023A	DE000A28VQC4	100 T€	1,625 % börsennotiert	04.2024
EMTN 04.2020 2	023B	DE000A28VQD2	100 T€	2,250 % börsennotiert	04.2030
EMTN 07.2020 1	024A	DE000A28ZQP7	100 T€	0,625 % börsennotiert	07.2026
EMTN 07.2020 2	024B	DE000A28ZQ5	100 T€	1,000 % börsennotiert	07.2030
EMTN 01.2021	025	DE000A287179	100 T€	1,000 % börsennotiert	01.2041

* VNA steht für die interne Vonovia-Nummer für Anleihen, wie auf der Investor-Relations-Website angegeben.

Die ausgegebenen Anleihen sind unbesichert und nicht nachrangig.

Die EMTNs sind an der Luxemburger Börse notiert. Die Yankee-Anleihe wurde im Rahmen einer Privatplatzierung ausschließlich an qualifizierte Anleger gemäß Regel 144A des US Securities Act ausgegeben.

Das Unternehmen zahlte vier EMTN-Anleihen im Steuerjahr 2022 zurück. Am 25. Januar 2022 zahlte das Unternehmen die fällig werdenden 500 Millionen Euro der Anleihe 014A zurück. Am 6. Mai 2022 führte das Unternehmen eine vorzeitige Rückzahlung der am 9. Juli 2022 fälligen 500-Millionen-Euro-Anleihe 007 durch. Am 10. Juni 2022 zahlte das Unternehmen die fällig werdenden 500 Millionen Euro der Anleihe 011A zurück. Am 22. Dezember 2022 zahlte das Unternehmen den fälligen 600-Millionen-Euro-Floater (Anleihe 018A) zurück und der damit verbundene Swap wurde beendet.

Gemeinsam mit Vonovia SE kündigte FINANCE B.V. ein öffentliches Tender Offer für sechs Anleihen des Unternehmens an, um diese Anleihen im November 2022 für ausstehende Anleihen mit Fälligkeit 2023 und 2024 vorzeitig zum Teil zurückzukaufen. Durch den Tender wurde das Volumen dieser Anleihen für FINANCE B.V. um einem Nominalwert von 674.900.000 € im Jahr 2022 reduziert und ein Gewinn von 13 Mio. € erzielt.

Bei diesem Tender Offer hatte FINANCE B.V. nur Anspruch auf einen Anteil von 0,1 Mio. € des Gesamtgewinns (15,51 Mio. € abzgl. Nebenkosten), was den eingeschränkten Funktionen und den begrenzten Risiken entspricht, die FINANCE B.V. für die Kreditbearbeitung und -verwaltung trägt. Daher wurde der größte Teil des Gewinns an die Vonovia SE abgeführt.

in Tausend €	Buchwert 31. Dezember 2021	Buchwert 31. Dezember 2022	Marktwert zum 31. Dezember 2021	Marktwert zum 31. Dezember 2022
Langfristig				
Yankee-Anleihe 2	219.272	-	233.666	-
EMTN 03.2015 2	496.321	497.415	522.055	479.110
EMTN 12.2015 3	996.275	-	1.045.960	-
EMTN 06.2016 2	497.125	497.741	525.175	445.920
EMTN 12.2016 - reduziert durch Tender Offer im Jahr 2022	995.051	887.433	1.032.630	843.316
EMTN 01.2017 2	497.084	497.626	532.560	440.270
EMTN 09.2017	497.654	498.269	515.710	453.880
EMTN 01.2018 1 - reduziert durch Tender Offer im Jahr 2022	498.216	372.528	508.060	361.097
EMTN 01.2018 2	496.833	497.334	526.380	420.380
EMTN 03.2018 2	703.047	702.728	734.489	630.105
EMTN 03.2018 3	495.089	495.633	549.650	404.680
EMTN 03.2018 4	489.546	490.045	577.995	362.010
EMTN 07.2018	498.576	-	506.580	-
EMTN 01.2019	498.287	498.745	525.820	467.250
EMTN 09.2019 1	494.611	495.292	490.990	366.755
EMTN 09.2019 2	497.711	497.874	486.245	314.610
EMTN 10.2019 1	499.148	-	502.075	-
EMTN 10.2019 2	494.864	495.734	500.640	406.025
EMTN 10.2019 3	489.833	490.329	496.195	293.390
EMTN 04.2020 1 - reduziert durch Tender Offer im Jahr 2022	498.252	388.903	508.060	377.062
EMTN 04.2020 2	493.555	494.250	555.490	408.785
EMTN 07.2020 1	744.947	747.104	758.490	645.720
EMTN 07.2020 2	743.961	743.428	757.575	558.495
EMTN 01.2021	480.824	481.717	442.560	242.015
Summe	13.316.082	10.770.128	13.835.050	8.920.875
Kurzfristig				
EMTN 2014	499.507	-	506.440	-
EMTN 06.2016 1	499.659	-	501.900	-
EMTN 01.2017 1	499.955	-	500.245	-
EMTN 03.2018 1	599.542	-	602.214	-
EMTN 10.2019 1 - reduziert durch Tender Offer im Jahr 2022	-	403.255	-	400.229
EMTN 07.2018 - reduziert durch Tender Offer im Jahr 2022	-	391.215	-	386.427
Yankee-Anleihe 2	-	233.178	-	232.641
EMTN 12.2015 3 - reduziert durch Tender Offer im Jahr 2022	-	875.152	-	866.191
Insgesamt (lang- und kurzfristig)	15.414.745	12.672.928	15.945.849	10.806.363

Der US-Dollar-Marktwert der USD-Anleihe betrug 248.135.000 USD (zum 31. Dezember 2021: 264.650.000 USD).

Die Bewertung der Yankee-Anleihe wird mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der

am Bewertungsstichtag durch einen akkreditierten Marktdatenanbieter vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Die ermittelten Zinssätze wurden im Hinblick auf die impliziten Risikoprämien überprüft.

Vonovia SE fungiert als Garant für die Anleihen und damit verbundenen Zinsverpflichtungen ihrer Tochtergesellschaft FINANCE B.V. Diese Verpflichtungen resultieren aus der Ausgabe von Anleihen in Höhe von 12.673 Mio. €.

in Tausend €	Bilanz zum 31. Dezember 2022	Rückzahlungs- verpflichtung innerhalb von 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
EMTN-Anleihen	12.439.750	1.669.622	6.084.226	4.685.902
Yankee-Anleihe	233.178	233.178	-	-
	12.672.928	1.902.800	6.084.226	4.685.902

in Tausend €	Bilanz zum 31. Dezember 2021	Rückzahlungs- verpflichtung innerhalb von 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
EMTN-Anleihen	15.195.473	2.098.663	6.677.952	6.418.858
Yankee-Anleihe	219.272	-	219.272	-
	15.414.745	2.098.663	6.897.224	6.418.858

Veränderung von Anleihen

in Tausend €	2021	2022
Bilanz zum 1. Januar	16.396.973	15.414.745
Zuführungen	480.824	-
Rückzahlungen im Laufe der Periode	-1.497.867	-2.098.663
Anleihen Tender Offer	-	-674.900
Änderung des Bewertungssatzes	34.815	31.746
Bilanz zum 31. Dezember	15.414.745	12.672.928

Rückzahlungsverpflichtungen mit einer Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Der beizulegende Zeitwert der Anleihen liegt um 1.867 Millionen Euro unter dem Buchwert der Anleihen (zum 31. Dezember 2021: 531 Millionen Euro höher).

14 Aufgelaufene Verbindlichkeiten/Sonstige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 resultieren im Wesentlichen aus aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten auf ausgegebene Anleihen.

Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit innerhalb eines Jahres werden als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

in T€ Anleihe	Kupon	Zinszahlung	31. Dezember 2021	31. Dezember 2022
Yankee-Anleihe 2	5,000 %	halbjährlich am 2. Oktober/April	2.729	2.897
EMTN 2014	2,125 %	jährlich am 9. Juli	5.094	-
EMTN 03.2015 2	1,500 %	jährlich am 31. März	5.671	5.671
EMTN 12.2015 3	2,250 %	jährlich am 15. Dezember	1.048	919
EMTN 06.2016 1	0,875 %	jährlich am 10. Juni	2.457	-
EMTN 06.2016 2	1,500 %	jährlich am 10. Juni	4.212	4.212
EMTN 12.2016	1,250 %	jährlich am 6. Dezember	859	793
EMTN 01.2017 1	0,750 %	jährlich am 25. Januar	3.503	-
EMTN 01.2017 2	1,750 %	jährlich am 25. Januar	8.173	8.175
EMTN 09.2017	1,125 %	jährlich am 8. September	1.772	1.772
EMTN 01.2018 1	0,750 %	jährlich am 15. Januar	3.606	2.677
EMTN 01.2018 2	1,500 %	jährlich am 14. Januar	7.212	7.212
EMTN 03.2018 2	1,500 %	jährlich am 22. März	8.170	8.170
EMTN 03.2018 3	2,125 %	jährlich am 22. März	8.234	8.234
EMTN 03.2018 4	1,750 %	jährlich am 22. März	10.699	10.699
EMTN 07.2018	0,875 %	jährlich am 3. Juli	2.182	1.709
EMTN 01.2019	1,800 %	jährlich am 29. Juni	4.586	4.586
EMTN 09.2019 1	0,500 %	jährlich am 14. September	747	747
EMTN 09.2019 2	1,125 %	jährlich am 14. September	1.680	1.680
EMTN 10.2019 1	0,125 %	jährlich am 6. April	462	373
EMTN 10.2019 2	0,625 %	jährlich am 7. Oktober	736	736
EMTN 10.2019 3	1,625 %	jährlich am 7. Oktober	1.892	1.882
EMTN 04.2020 1	1,625 %	jährlich am 7. April	5.988	4.667
EMTN 04.2020 2	2,250 %	jährlich am 7. April	8.291	8.291
EMTN 07.2020 1	0,625 %	jährlich am 9. Juli	2.260	2.260
EMTN 07.2020 2	1,000 %	jährlich am 9. Juli	3.617	3.617
EMTN 01.2021	1,000 %	jährlich am 28. Januar	4.630	4.630
Summe			110.510	96.609
Erstrangige Darlehen			53	54
Swaps ohne Währungsumrechnung			145	-
Rückstellungen			497	1.854
Gesamte aufgelaufene Verbindlichkeiten			111.205	98.517
Warenverbindlichkeiten			10	12
Sonstige Steuerschulden			8	7
Summe Sonstige Verbindlichkeiten			18	19

Der beizulegende Zeitwert der kurzfristigen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund ihres kurzfristigen Charakters annähernd dem Buchwert.

15 Zinsen und ähnliche Erträge und Aufwendungen

in Tausend €	Jan.-Dez. 2021	Jan.-Dez. 2022
Zinserträge von verbundenen Unternehmen und Anteilseignern	324.145	247.607
Andere Erlöse des Anteilseigners	-	101
Ausgleichszahlungen für Verluste von Gesellschaftern	15.933	-
Zinserträge von Dritten	15.048	15.703
Bewertungseffekte durch Ineffektivität	54	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	355.180	263.411
Zinsaufwendungen aus Euro-/EMTN-Anleihen	-212.840	-190.147
Zinsaufwendungen aus der Hybridanleihe (unbefristet)	-38.356	-
Zinsaufwendungen aus Yankee-Anleihe	-10.929	-12.238
Zinsaufwendungen aus besicherten Finanzierungen	-8.490	-8.724
Zinsaufwendungen aus befristetem Darlehen	-2.468	-100
Zinsaufwand aus Swaps	-13.795	-13.348
Zinsaufwendungen aus Liquidation-Forward-Swaps	-10.393	-8.578
Sonstige Zinsaufwendungen an Dritte	-24.644	-24.874
Bewertungseffekte aus außerbörslichen Transaktionsverlusten	-1.051	-793
Nicht erstattungsfähige Finanzaufwendungen	-93	-58
Eingetretener Verlust von Bewertungseffekten aus Darlehen an Dritte	-15.933	-3.351
Gesamtzinsen und ähnliche Aufwendungen	-338.992	-262.211
Gesamtfinanzergebnis	16.188	1.200

Im Berichtszeitraum wurden 7,9 Mio. € aus der Cashflow-Hedge-Rücklage in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert. Weitere Informationen finden Sie in Anhang 23.

Im Zusammenhang mit der erstmaligen Bewertung von Cross-Currency-Swaps werden Zinsen auf Basis der Differenz zwischen dem Nettobarwert und dem beizulegenden Zeitwert aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Dies ist auf die stringente Finanzrisikomanagementstrategie zurückzuführen, die es nicht zulässt, auch vorübergehend ein Währungsrisiko im Zusammenhang mit der Emission der Anleihen in US-Dollar einzugehen.

Die Aufwendungen aus dem Laufzeitdarlehen in Höhe von 100 T€ wurden vom Gesellschafter zurückgezahlt und sind ebenfalls in den Zinserträgen aus verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern enthalten.

16 Personalaufwand

Personalaufwendungen werden für Mitarbeiter wie folgt vergütet:

in Tausend €	Jan.-Dez. 2021	Jan.-Dez. 2022
Löhne und Gehälter	318	318
Sozialversicherungsbeiträge	31	29
Summe	349	347

17 Abschreibung des Sachanlagevermögens

Der Abschreibungsaufwand in Höhe von 1 T€ (Januar-Dezember 2021: 1 T€) betrifft die Abschreibung von Sachanlagen, zu denen auch Büroausstattung zählt.

18 Honorar des Abschlussprüfers

Die folgenden Prüfungsgebühren wurden im Berichtszeitraum in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand verbucht:

Jan.-Dez. 2022 in Tausend €	KPMG Accountants N.V.	Sonstiges KPMG-Netzwerk	KPMG gesamt Netzwerk
Prüfung des Jahresabschlusses	353	-	353
Sonstige Prüfungsdienstleistungen	-	-	-
Steuerdienstleistungen	-	-	-
Sonstige prüfungsfremde Dienstleistungen	-	-	-
Summe	353	-	353

Jan.-Dez. 2021 in Tausend €	KPMG Accountants N.V.	Sonstiges KPMG-Netzwerk	KPMG gesamt Netzwerk
Prüfung des Jahresabschlusses	85	-	85
Sonstige Prüfungsdienstleistungen	-	-	-
Steuerdienstleistungen	-	-	-
Sonstige prüfungsfremde Dienstleistungen	-	-	-
Summe	85	-	85

Die oben aufgeführten Gebühren beziehen sich auf die Verfahren, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und der externe unabhängige Wirtschaftsprüfer auf das Unternehmen anwenden im Sinne von Abschnitt 1, Unterabschnitt 1 des Gesetzes über die Aufsicht über Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Wet toezicht accountantsorganisaties - Wta) sowie von in den Niederlanden und im Ausland ansässigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, einschließlich ihrer Steuerdienstleistungen und Beratungsgruppen. Diese Gebühren beziehen sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses 2021, unabhängig davon, ob die Arbeiten im Jahr 2021 oder 2022 durchgeführt wurden.

19 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Tausend €	Jan.-Dez. 2021	Jan.-Dez. 2022
Beratungskosten	104	155
Vergütung des unabhängigen Abschlussprüfers	85	353
Miete und Leasing	86	92
IT- und Verwaltungskosten	21	38
Sonstige Kosten	42	33
Summe	338	671

Die folgende Tabelle zeigt die finanzielle Verpflichtung für die Büromiete:

in Tausend €	innerhalb von 2023	innerhalb von 2024-2027	nach 2027
Miete und Leasing	105	158	-

20 Ertrags-/Verlustbesteuerung

Die Besteuerung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit kann gemäß "APA/BAPA" wie folgt bestimmt werden:

in Tausend €	Jan.-Dez. 2021	Jan.-Dez. 2022
Gewinn vor Steuern	15.500	181
Latente Steueransprüche	366	352
Geschätzte Steuer für das Jahr	-3.145	-3.236
Aktuelle Steuerverbindlichkeiten/ Vermögenswerte	21	874
Jahresüberschuss	13.042	-1.829

Der effektive Steuersatz beträgt 1.110,5 % (Januar-Dezember 2021: 15,86 %)

Der effektive Steuersatz beträgt 25,8 % (Januar-Dezember 2021: 25,0 %)

FINANCE B.V. hat mit den niederländischen Steuerbehörden eine Einigung über eine Vorabpreisvereinbarung („APA“) erzielt. Darüber hinaus wurde 2019 ein Antragsverfahren für eine bilaterale APA („BAPA“) eingeleitet. Für die Berechnung wird der bisherige APA/BAPA verwendet, bis der neue APA/BAPA finalisiert ist.

Der effektive Steuersatz basiert auf dem folgenden Umstand: Die aktuelle Steuerposition wird nicht auf der Grundlage des ordentlichen Gewinns oder Verlusts berechnet, sondern unter Verwendung der für das BAPA geltenden Marge. Die laufende Einkommensteuer fällt auch bei einem möglichen Verlust an. Darüber hinaus gilt für 2022 die niederländische Körperschaftssteuer von 25,8 %. Für die Steuerbemessungsgrundlage bis einschließlich 395.000 Euro beträgt der anzuwendende Steuersatz 15,0 %. Darüber hinaus werden aufgrund des BAPA keine latenten Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die latenten Steueransprüche resultieren ausschließlich aus den derivativen Instrumenten.

21 Verbundene Parteien

Entsprechend dem Geschäftszweck der Gesellschaft, nämlich der Beschaffung von Mitteln auf den Fremdkapitalmärkten, spiegelt die Verleihung von Mitteln an Vonovia SE oder ihre verbundenen Unternehmen die Beziehungen zu nahestehenden Personen wider und steht daher im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit des Konzerns.

Sämtliche Darlehen werden den Konzerngesellschaften zur Konzernfinanzierung gewährt. Die Zinserträge stammen überwiegend aus diesen Konzerngesellschaften. Die den Konzerngesellschaften in Rechnung gestellten Zinssätze setzen sich aus einer gewichteten Mischung aus Zinssätzen der ausgegebenen Anleihen und Darlehen zuzüglich einer Servicegebührenmarge auf marktüblicher Basis zusammen.

Die Gesellschaft bezieht Leistungen aus dem Shared Service Center der Vonovia SE, für die keine Servicegebühren erhoben wurden, da die Gründung der Gesellschaft und die Umsetzung der operativen Tätigkeiten allein im Interesse der Vonovia als Hauptbegünstigte lagen.

Daher stehen etwaige Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Vonovia SE oder ihren verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit den oben genannten Finanzierungsaktivitäten. Darüber hinaus liegen keine Geschäfte mit Beteiligung der Geschäftsführung vor.

22 Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigt das Unternehmen drei Mitarbeiter (zum 31. Dezember 2021: drei), davon zwei Männer und eine Frau (zum 31. Dezember 2021: zwei Männer und eine Frau). Alle Mitarbeiter arbeiten in den Niederlanden. Die zweiköpfige Geschäftsführung besteht ausschließlich aus Männern; beide arbeiten in den Niederlanden. Der Bezug von Dienstleistungen erfolgt über die Shared-Service-Funktionen der Vonovia-Gruppe.

23 Finanzinstrumente

Zum 31. Dezember 2022 bestehen die Finanzinstrumente aus zwei Cross-Currency-Swaps, die einer USD-Anleihe (Anleihe 004) entsprechen mit einem Gesamtnominalvolumen von 185 Mio. € (Anfang 2013: vier Cross-Currency-Swaps mit einem Gesamtnominalvolumen von 739,8 Mio. €).

Der Zinsswap einer Floater-Anleihe (Anleihe 018A) mit einem Nominalvolumen von 600 Mio. Euro (Anfang 2018) ist im Berichtsjahr planmäßig ausgelaufen.

Zukünftige Wertänderungen der Cashflow-Hedge-Rücklage beziehen sich auch auf zwei im Oktober 2015 aufgelöste

Sicherungsinstrumente (ein Instrument wurde im Mai 2022 fällig). Entsprechende zukünftige Wertänderungen, die zuvor außerhalb des Gewinns oder Verlusts in der Cashflow-Hedge-Rücklage ausgewiesen wurden, werden entsprechend den erwarteten Cashflows aus den zugrunde liegenden Grundgeschäften erfolgswirksam abgeschrieben. Im Berichtsjahr wurden 7,9 Mio. € in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert, wodurch sich die entsprechende Cashflow-Hedge-Rücklage auf 10,8 Mio. € reduzierte.

Die wesentlichen Parameter und Entwicklungen für die Cashflow-Hedge-Rücklage sowie die Derivate stellten sich wie folgt dar:

Entwicklung der Cashflow-Hedge-Rücklage unter Berücksichtigung latenter Steuern

in Tausend €	01. Januar 2022	Entwicklung		31. Dezember 2022
		Bruttobetrag	Latente Steuern	
Cashflow-Hedge-Rücklage im Zusammenhang mit zwei (bisher drei) aufgelösten Sicherungsinstrumenten	18.726	-7.886	-	10.840
Zinsswap-Floater (600 Mio. €)	3.266	-4.402	1.136	-
Cross-Currency-Swap	-36.928	-13.144	3.390	-46.682
Entsprechende USD-Anleihe	26.776	13.874	-3.579	37.071
Cashflow-Hedge-Rücklage laut Bilanz	11.840	-11.558	947	1.229

in Tausend €	01. Januar 2021	Entwicklung		31. Dezember 2021
		Bruttobetrag	Latente Steuern	
Cashflow-Hedge-Rücklage im Zusammenhang mit drei aufgelösten Sicherungsinstrumenten	28.352	-9.626	-	18.726
Zinsswap-Floater (600 Mio. €)	6.826	-4.700	1.140	3.266
Cross-Currency-Swap	-23.953	-17.831	4.856	-36.928
Entsprechende USD-Anleihe	14.180	17.180	-4.584	26.776
Cashflow-Hedge-Rücklage laut Bilanz	25.405	-14.977	1.412	11.840

Entwicklung von Derivaten

in Tausend €	Nominal- betrag	01. Jan. 2022	Entwicklung				31. Dez. 2022
			Cash- flow- Absiche- rungs- rücklage	Ineffektivi- täts- Gewinn- und Verlust- rechnung	Außer- börsliche Gewinn- und Verlust- rechnung	Neu- klassifi- zierung	
Passives Hedge Accounting	-	-	7.886	-	-	-7.886	-
Zinsswap-Floater	Mär. 2018 4,75 Jahre 3M EURIBOR	600.000	-4.402	4.402	-	-	-
Cross-Currency-Swap eff.	Okt. 2013 10 Jahre USD-Wechselkurs	184.592	49.769	13.144	-	-	62.913
Verlust aus außerbörslichen Transaktionen bei Cross-Currency-Swap			-14.565	-	-571	-793	-15.929
			35.204	13.144	-571	-793	46.984
Marktwert (sauber)		784.592	30.802	25.432	-571	-793	46.984
Aufgelaufene Zinsen		-	490	-	-	-	803
Marktwert (schmutzig)		-	31.292	-	-	-	47.787

in Tausend €	Nominal- betrag	01. Jan. 2021	Entwicklung				31. Dez. 2021
			Cash- flow- Absiche- rungs- rücklage	Ineffektivi- täts- Gewinn- und Verlust- rechnung	Außer- börsliche Gewinn- und Verlust- rechnung	Neu- klassifi- zierung	
Passives Hedge Accounting	-	-	9.626	-	-	-9.626	-
Zinsswap-Floater	Mär. 2018 4,75 Jahre 3M EURIBOR	600.000	-9.102	4.700	-	-	-4.402
Cross-Currency-Swap eff.	Okt. 2013 10 Jahre USD-Wechselkurs	184.592	31.938	17.831	-	-	49.769
Verlust aus außerbörslichen Transaktionen bei Cross-Currency-Swaps			-13.568	-	54	-1.051	-14.565
			18.370	17.831	54	-1.051	35.204
Marktwert (sauber)		784.592	9.268	32.157	54	-1.051	30.802
Aufgelaufene Zinsen		-	289	-	-	-	490
Marktwert (schmutzig)		-	9.557	-	-	-	31.292

Entwicklung der Yankee-Anleihe

in Tausend €	01. Januar 2022	Entwicklung		31. Dezember 2022
		über die Cashflow- Hedge-Rücklage		
Yankee-Anleihe	-36.086	-13.874	-49.960	-49.960

24 Weitere Angaben zu den Organen der Gesellschaft

Die Geschäftsführung der Vonovia Finance B.V. besteht zum 31. Dezember 2022 aus zwei Mitgliedern.

Iwan Oude Roelink

Direktor der Vonovia Finance B.V.
Vorsitzender Geschäftsführer

Rick van Dijk

Direktor der Vonovia Finance B.V.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung in Höhe von 203 T€ für seine beiden Mitglieder erhalten (Januar-Dezember 2021: 194 T€).

Am 16. Februar 2022 wurde Prof. Dr. Kirsten Mitglied und neuer Vorsitzender des Executive Board of Directors der Adler Group S.A.. Um mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden, legte er am selben Tag mit sofortiger Wirkung sein Aufsichtsratsmandat bei der FINANCE B.V. nieder. Aufgrund des Ausscheidens von Prof. Dr. Kirsten wurde mit Wirkung zum 21. März 2022 die stellvertretende Vorsitzende Frau Freifrau Röder von Diersburg zur neuen Vorsitzenden und Herr Dr. Heß zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates ernannt.

Am 31. Mai 2022 trat Frau Schumacher aus dem Aufsichtsrat der FINANCE B.V. aus, um mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden, da sie im Januar 2022 Mitglied des Aufsichtsrates der Deutsche Wohnen wurde.

Der Aufsichtsrat der Vonovia Finance B.V. besteht zum 31. Dezember 2022 aus drei Mitgliedern.

Helene Freifrau Röder von Diersburg

Vorsitzende des Aufsichtsrats
CTO der Vonovia SE

Olaf Weber

Leiter Finanzen und Treasury, Vonovia SE

Dr. Fabian Heß

General Counsel von Vonovia SE

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2022 eine Vergütung in Höhe von 4 T€ (Januar-Dezember 2021: 18 T€).

Die Anteile der Gesellschaft gewähren der Gesellschafterin Stimm- und Gewinnrechte und werden vollständig von der Vonovia SE, der Holdinggesellschaft der Vonovia-Gruppe, gehalten. Vonovia SE ist das führende deutsche Immobilienunternehmen im DAX 40 und ein Top-Unternehmen im europäischen Immobilienmarkt.

25 Folgeereignisse

Angesichts der geplanten Verschmelzung des Unternehmens mit seiner Alleingesellschafterin Vonovia SE wurde der Aufsichtsrat am 9. Januar 2023 abgeschafft.

Amsterdam, 21. März 2023

Geschäftsführung

Das Original wurde unterschrieben von
Iwan Oude Roelink (Vorsitzender)

Das Original wurde unterschrieben von
Rick van Dijk

Sonstige Erläuterungen

Gewinnverwendung gemäß den Statuten der Gesellschaft

Die Statute der Gesellschaft, insbesondere Artikel 19, sehen vor, dass der Gewinn der Hauptversammlung zur Verfügung steht. Ein Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende ist nur wirksam, wenn der Vorstand dies genehmigt und das Eigenkapital die gesetzlich oder satzungsmäßig erforderlichen Rücklagen übersteigt. Die Gesellschaft kann Ausschüttungen an die Gesellschafter und sonstigen Berechtigten nur bis zu einem Betrag vornehmen, der die Höhe der ausschüttungsfähigen Rücklagen nicht übersteigt. Die Hauptversammlung kann die Zahlung von Dividenden aus gesetzlich ausschüttungsfähigen Rücklagen beschließen.

Die Geschäftsführung hat vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag des Jahres 2022 in Höhe von 1.829 T€ (Jahr zum 31. Dezember 2021: Jahresüberschuss von 13.042 T€) auf das Konto der sonstigen Rücklagen abzuführen.

Unabhängiger Bestätigungsvermerk

An: die Hauptversammlung der Vonovia Finance B.V.

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 im Finanzbericht enthalten

Unsere Meinung

Unserer Meinung nach vermittelt der beigefügte Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der Vonovia Finance B.V. zum 31. Dezember 2022 sowie ihres Ergebnisses und ihrer Cashflows für das dann endende Jahr gemäß Teil 9 von Buch 2 des Niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches.

Was wir geprüft haben

Wir haben den Jahresabschluss 2022 der Vonovia Finance B.V. („das Unternehmen“) mit Sitz in Amsterdam geprüft.

Der Jahresabschluss umfasst:

- 1 Bilanz zum 31. Dezember 2022;
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022;
- 3 Kapitalflussrechnung für das Jahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 und
- 4 der Anhang, der eine Zusammenfassung der Rechnungslegungsgrundsätze und andere erläuternde Informationen umfasst.

Grundlage unserer Meinung

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit niederländischem Recht, einschließlich der niederländischen Prüfungsstandards, durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten gemäß diesen Standards werden im Abschnitt „Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Berichts näher beschrieben.

Wir sind unabhängig von Vonovia Finance B.V. gemäß der „Verordening inzake de onafhankelijkheid van Accountants bij Assurance-opdrachten“ (ViO, Ethikkodex für professionelle Buchhalter, eine Verordnung in Bezug auf die Unabhängigkeit) und anderen relevanten Unabhängigkeitsvorschriften in den Niederlanden. Darüber hinaus haben wir die „Verordening gedrags- en beroepsregels Accountants“ (VGBA, niederländischer Ethikkodex) eingehalten.

Wir haben unsere Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu konzipiert. Die Informationen in Bezug auf die Unternehmensfortführung, Betrug und Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften sowie die wichtigsten Prüfungssachverhalte wurden in diesem Zusammenhang behandelt, und wir geben

kein gesondertes Prüfungsurteil oder Schlussfolgerung zu diesen Sachverhalten ab.

Wir sind davon überzeugt, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Informationen zur Untermauerung unserer Meinung

Zusammenfassung

Materialität

- > Materialität von 140 Mio. EUR
- > 1 % des Gesamtvermögens

Risiken im Zusammenhang mit Betrug/Noclar und Unternehmensfortführung

- > Risiken im Zusammenhang mit Betrug und Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften (Noclar): Vermutetes Risiko einer Außerkraftsetzung der identifizierten Kontrollen durch das Management
- > Risiken im Zusammenhang mit der Unternehmensfortführung: Es wurden keine Risiken für die Unternehmensfortführung identifiziert

Wichtige Prüfungsangelegenheiten

- > Bewertung und Bestand der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern.

Meinung

Unqualifiziert.

Materialität

Basierend auf unserem fachmännischen Ermessen haben wir die Wesentlichkeit für den gesamten Jahresabschluss auf 140 Mio. EUR (2021: 168 Millionen Euro) ermittelt. Die Wesentlichkeit wird anhand der Bilanzsumme (1 %) bestimmt. Da es sich bei der Gesellschaft um ein vermögensorientiertes Unternehmen handelt, betrachten wir die Bilanzsumme als die am besten geeignete Benchmark. Die angewandte Wesentlichkeit wurde im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der geringeren Bilanzsumme und der consequenten Anwendung von 1 % zur Bestimmung der Wesentlichkeit auf Grundlage dieser Benchmark reduziert. Basierend auf unserer Analyse der gemeinsamen Informationsbedürfnisse der Stakeholder, von denen wir die Gesellschafter und Anleihegläubiger für die wichtigsten Stakeholder halten. Wir haben auch Falschdarstellungen und/oder mögliche Falschdarstellungen berücksichtigt, die unserer Meinung nach aus qualitativen Gründen für die Abschlussadressaten wesentlich sind.

Wir haben mit dem Vorstand vereinbart, dass ihm im Rahmen unserer Prüfung festgestellte Fehldarstellungen in Höhe von mehr als 7,0 Mio. Euro gemeldet werden, ebenso

wie kleinere Fehldarstellungen, die aus unserer Sicht aus qualitativen Gründen meldepflichtig sind.

Reaktion der Prüfung auf die Unternehmensfortführung – keine wesentlichen Risiken für die Unternehmensfortführung festgestellt

Der Vorstand hat seine Fortführungsbeurteilung vorgenommen und dabei unter anderem die hohe Abhängigkeit der Gesellschaft von der Fähigkeit des Konzerns und verbundener Unternehmen zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft berücksichtigt. Wie in Anhang 1.3 des Jahresabschlusses dargelegt, hat der Vorstand keine wesentlichen Risiken für den Fortbestand der Geschäftstätigkeit festgestellt. Zur Beurteilung der Einschätzung des Vorstands haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Wir haben beurteilt, ob die Cash-Pool-Fazilität irgendwelche Beschränkungen aufweist, die auf ein Risiko für den Fortbestand der Geschäftstätigkeit hinweisen könnten;
- > Wir haben die Finanzlage des Unternehmens am Jahresende analysiert und sie mit dem vorangegangenen Geschäftsjahr im Hinblick auf Indikatoren verglichen, die erhebliche Risiken für den Fortbestand des Unternehmens erkennen ließen.
- > Wir haben die Fähigkeit des Mutterunternehmens beurteilt, seinen Verpflichtungen gegenüber dem Unternehmen nachzukommen, was auf ein Risiko für die Unternehmensfortführung hindeutet.
- > Wir kamen zu dem Schluss, dass die Bewertung der konzerninternen Darlehen, wie im wesentlichen Prüfungssachverhalt beschrieben, auf ein erhebliches Risiko für den Fortbestand des Unternehmens hinweisen könnte.

Das Ergebnis unserer Risikobewertungsverfahren und Prüfungshandlungen zu den konzerninternen Darlehen ergab keine zusätzlichen Risiken, die im Rahmen unserer Beurteilung der Unternehmensfortführungsbeurteilung durch den Vorstand berücksichtigt werden müssten.

Prüfungsreaktion auf das Risiko von Betrug und Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

Im Lagebericht des Finanzberichts beschreibt die Geschäftsführung seine Vorgehensweise im Hinblick auf das Risiko von Betrug und Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir Einblicke in das Unternehmen und sein Geschäftsumfeld gewonnen, einschließlich einer Beurteilung des Risikomanagements des Unternehmens in Bezug auf Betrug und Nichteinhaltung. Zu unseren Verfahren gehörten unter anderem die Bewertung des Verhaltenskodex des Unternehmens, der Whistleblowing-Verfahren, des Vorfalregisters und seiner Verfahren zur Untersuchung von Hinweisen auf möglichen Betrug und Verstößen. Darüber hinaus führten wir entsprechende

Befragungen des Managements und der für die Unternehmensführung Verantwortlichen durch. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen führten wir Folgendes durch:

- > Wir erlangten ein Verständnis dafür, wie das Unternehmen Informationstechnologie (IT) einsetzt und welche Auswirkungen die IT auf den Jahresabschluss hat, einschließlich der Möglichkeit, dass Cybersicherheitsvorfälle einen wesentlichen Einfluss auf den Jahresabschluss haben;
- > wir beurteilten weitere Positionen der Geschäftsführer und/oder anderer Mitarbeiter und achteten insbesondere auf Verfahren und Governance/Compliance im Hinblick auf mögliche Interessenkonflikte;
- > wir werteten Vorfalberichte hinsichtlich Hinweisen auf möglichen Betrug und Verstöße aus;
- > wir haben das Ergebnis unserer anderen Prüfungshandlungen berücksichtigt und beurteilt, ob Feststellungen oder falsche Angaben auf Betrug oder Nichteinhaltung hindeuten.

Darüber hinaus haben wir Verfahren durchgeführt, um ein Verständnis der für das Unternehmen geltenden rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen zu erlangen, und haben keine Bereiche mit wesentlichen Auswirkungen auf den Jahresabschluss identifiziert.

Wir haben die Risikofaktoren für Betrug und Nichteinhaltung bewertet, um zu prüfen, ob diese Faktoren auf das Risiko wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss hinweisen.

Darüber hinaus haben wir das vermutete Betrugsrisiko bei der Umsatzrealisierung als irrelevant eingestuft, da die Zinserträge nicht komplex sind und keine wesentliche Beurteilung durch das Management erfordern und daher kein Betrugsrisiko für die Umsatzrealisierung identifiziert wurde.

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen und der Prüfungsstandards haben wir die folgenden für unsere Prüfung relevanten Betrugs- und Nichteinhaltungsrisiken identifiziert, einschließlich der in den Prüfungsstandards festgelegten relevanten mutmaßlichen Risiken, und haben wie folgt reagiert:

Außerkräftsetzung der Kontrollen durch das Management (ein vermutetes Risiko)

Risiko:

- > Das Management ist in der einzigartigen Lage, Buchhaltungsunterlagen zu manipulieren und betrügerische Jahresabschlüsse zu erstellen, indem es Kontrollen außer Kraft setzt, die ansonsten scheinbar effektiv funktionieren.

Antworten:

- > Wir haben die am Finanzberichterstattungsprozess beteiligten Personen und andere Parteien, die Transaktio-

nen, Journalbuchungen und andere Anpassungen initiieren, genehmigen, aufzeichnen, verarbeiten und melden, befragt, ob ihnen unangemessene oder ungewöhnliche und nicht unterstützte Aktivitäten im Zusammenhang mit der Verarbeitung von Journalbuchungen und anderen Anpassungen bekannt sind.

- > Wir haben das Design und die Implementierung interner Kontrollen bewertet, die Betrugs- und Nichteinhaltungsrisiken mindern, wie z. B. Prozesse im Zusammenhang mit Journaleinträgen und Anpassungen nach dem Abschluss.
- > Wir haben die Angemessenheit manueller Journaleinträge mit hohem Risiko, wie z. B. Post-Closure-Einträge, beurteilt, indem wir die Begleitdokumentation dieser Journaleinträge auf der Grundlage unseres Geschäftsverständnisses und anderer Prüfungsnachweise überprüft haben, um zu beurteilen, ob diese Einträge für das Überschreiben von Kontrollen durch das Management aussagekräftig sind.
- > Wir haben Elemente der Unvorhersehbarkeit in unsere Prüfung einbezogen, darunter die Durchführung einer Bewertung aller vom Unternehmen im Laufe des Jahres geleisteten Zahlungen.

Unsere Verfahren zur Bewältigung des festgestellten Betrugsrisikos im Zusammenhang mit der Außerkraftsetzung von Kontrollen durch das Management führten nicht zu einem wichtigen Prüfungssachverhalt.

Unsere Prüfungshandlungen haben keine Hinweise und/oder einen begründeten Verdacht auf Betrug und Nichteinhaltung ergeben, die für unsere Prüfung als wesentlich erachtet werden.

Unser wichtigster Prüfungssachverhalt

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind diejenigen Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen für unsere Prüfung des Jahresabschlusses von größter Bedeutung waren. Den wesentlichen Prüfungssachverhalt haben wir der Geschäftsführung mitgeteilt. Der wesentliche Prüfungssachverhalt ist keine umfassende Darstellung aller besprochenen Sachverhalte.

Bewertung und Bestand der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern

Beschreibung

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt erachteten wir die Bewertung und den Bestand der in Anhang 6 zum Jahresabschluss offengelegten Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter in Höhe von insgesamt 14,2 Milliarden Euro. Die Geschäftsführung hat alle objektiven Hinweise auf eine Wertminderung zu identifizieren und zu bewerten. Dabei handelt es sich grundsätzlich um Ermessensbeweise und um die möglichen wesentlichen Auswirkungen, die eine Wertminderung auf den Jahresabschluss haben kann. Darüber hinaus kann eine Wertmin-

derung oder das Nichtbestehen der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern wesentliche Auswirkungen auf den Jahresabschluss der Gesellschaft haben. Die Geschäftsführung überwacht die Notwendigkeit von Änderungen der Methoden, wesentlichen Annahmen oder der bei der Erstellung der Rechnungslegungsschätzung verwendeten Daten, indem er wichtige Leistungsindikatoren überwacht, die auf unerwartete oder inkonsistente Leistungen hinweisen können.

Unsere Antwort

Bei der Planung und Durchführung unserer Prüfung haben wir das Risiko einer wesentlichen Fehldarstellung im Zusammenhang mit der Bewertung und dem Bestand der oben erwähnten Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Anteilseigner berücksichtigt. Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem:

- > Wir erlangten ein Verständnis über das interne Kontrollumfeld einschließlich der Gestaltung und Implementierung von Kontrollen hinsichtlich der Art und Weise, wie die Geschäftsführung die Bewertung und den Bestand der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern beurteilt, indem wir eine Besichtigung, Befragungen und Einsichtnahme in die zugrunde liegende Dokumentation durchführten.
- > Wir haben für alle neuen konzerninternen Darlehen die zugrunde liegenden Verträge garantiert.
- > Um den Bestand der gewährten Darlehen feststellen zu können, haben wir direkt von den verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern Darlehensbestätigungen mit Angabe der zum Jahresende fälligen Beträge eingeholt.
- > Wir haben die Rechnungslegungsgrundsätze des Unternehmens überprüft, um sicherzustellen, dass der Ansatz der eingetretenen Verluste mit Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs übereinstimmt.
- > Wir haben die Werthaltigkeit der Darlehen an die verbundenen Unternehmen und Anteilseigner beurteilt, indem wir die finanzielle Situation der verbundenen Unternehmen und Anteilseigner, denen die Darlehen gewährt wurden, anhand der aktuellen (öffentlichen) Finanzdaten und ihrer Fähigkeit zur Rückzahlung der Darlehen an das Unternehmen analysiert haben.
- > Wir haben die Angemessenheit der Angaben im Jahresabschluss gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs beurteilt.

Unsere Beobachtung

Die Ergebnisse unserer Prüfungshandlungen zur Bewertung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter waren zufriedenstellend und wir halten den Anhang zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Gesellschafter für ausreichend.

Bericht über die anderen im Finanzbericht enthaltenen Informationen

Neben dem Jahresabschluss und unserem Bestätigungsvermerk hierzu enthält der Finanzbericht weitere Informationen.

Basierend auf den folgenden durchgeführten Verfahren kommen wir zu dem Schluss, dass die anderen Informationen:

- > mit dem Jahresabschluss im Einklang stehen und keine wesentlichen falschen Angaben enthalten; und
- > die Informationen gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs für den Lagebericht und andere Informationen enthalten.

Wir haben die anderen Informationen gelesen. Basierend auf unserem Wissen und Verständnis, das wir durch unsere Prüfung des Jahresabschlusses oder auf andere Weise erlangt haben, haben wir geprüft, ob die anderen Informationen wesentliche falsche Angaben enthalten.

Durch die Durchführung dieser Verfahren erfüllen wir die Anforderungen von Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs und der niederländischen Norm 720. Der Umfang der durchgeführten Prüfungshandlungen ist geringer als der Umfang derjenigen, die wir bei der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt haben.

Die Geschäftsführung ist für die Erstellung der übrigen Informationen verantwortlich, einschließlich der erforderlichen Informationen gemäß Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Bericht über andere rechtliche und regulatorische Anforderungen und ESEF

Engagement

Wir wurden am 14. September 2022 vom Aufsichtsrat mit der Prüfung für das Jahr 2022 als Abschlussprüfer der Vonovia Finance B.V. beauftragt und sind seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer tätig.

Keine verbotenen Nichtprüfungsdienstleistungen

Wir haben keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 der EU-Verordnung über besondere Anforderungen an Abschlussprüfungen bei Unternehmen von öffentlichem Interesse erbracht.

Europäisches einheitliches elektronisches Format (ESEF)

Vonovia Finance B.V. hat seinen Finanzbericht im ESEF erstellt. Die Anforderungen hierfür sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 hinsichtlich technischer Regulierungsstandards zur Spezifikation eines einheitlichen

elektronischen Berichtsformats (im Folgenden: RTS zu ESEF) festgelegt.

Nach unserer Einschätzung wurde der im XHTML-Format erstellte Finanzbericht, einschließlich des Jahresabschlusses der Vonovia Finance B.V., in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den RTS zu ESEF erstellt.

Die Geschäftsführung ist für die Erstellung des Finanzberichts einschließlich des Jahresabschlusses gemäß den RTS zum ESEF verantwortlich.

Unsere Verantwortung besteht darin, hinreichende Sicherheit für unser Urteil zu erlangen, ob der Finanzbericht mit den RTS zu ESEF übereinstimmt. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit niederländischem Recht durchgeführt, einschließlich der niederländischen Norm 3950N „Assurance-opdrachten inzake het voldoen aan de Criteria voor het opstellen van een digital verantwoordingsdocument“ (Prüfungsverpflichtungen in Bezug auf die Einhaltung von Kriterien für die digitale Berichterstattung).

Unsere Untersuchung umfasste unter anderem:

- > Verschaffung eines Verständnisses für den Finanzberichterstattungsprozess des Unternehmens, einschließlich der Erstellung des Finanzberichts im XHTML-Format.
- > Identifizierung und Beurteilung der Risiken, dass der Finanzbericht nicht in wesentlichen Belangen mit den RTS zu ESEF übereinstimmt und Entwerfen und Durchführen weiterer Sicherungsverfahren, die für diese Risiken angemessen sind, um eine Basis für unser Urteil zu bilden. Dazu zählt auch eine Prüfung der Tatsache, ob der Finanzbericht im XHTML-Format mit den RTS zu ESEF übereinstimmt.

Beschreibung der Verantwortlichkeiten in Bezug auf den Jahresabschluss

Verantwortlichkeiten der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Vorbereitung und angemessene Darstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit Teil 9 von Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs. Ferner ist der Verwaltungsrat verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Vorbereitung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. In dieser Hinsicht ist der Verwaltungsrat für die Verhütung und Aufdeckung von Betrug und Verstößen gegen Gesetze und Vorschriften verantwortlich, einschließlich der Festlegung von Maßnahmen zur Behebung der Folgen und zur Verhinderung von Wiederholungen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse und Umstände offenzulegen, durch die Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit bestehen, offenzulegen.

Der Aufsichtsrat ist für die Überwachung des Finanzberichterstattungsprozesses des Unternehmens verantwortlich.

Unsere Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unser Ziel ist es, den Prüfungsauftrag so zu planen und durchzuführen, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise für unser Prüfungsurteil erlangen.

Unsere Prüfung wurde mit einem hohen, aber nicht absoluten Maß an Sicherheit durchgeführt, was bedeutet, dass wir möglicherweise nicht alle wesentlichen Fehler und Betrugsfälle während unserer Prüfung aufdecken.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Die Wesentlichkeit beeinflusst die Art, den Zeitpunkt und den Umfang unserer Prüfungshandlungen sowie die Bewertung der Auswirkung festgestellter falscher Darstellungen auf unser Prüfungsurteil.

Eine weitere Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses findet sich auf der Website der "Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants" (NBA, Königlich Niederländisches Institut der Wirtschaftsprüfer) unter [eng_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#) / [eng_beursgenoteerd_01.pdf \(nba.nl\)](#). Diese Beschreibung ist Teil unseres Bestätigungsvermerks.

Zwolle, 21. März 2023

KPMG Accountants N.V.

Das Original wurde unterschrieben von
J.J. van den Berg RA

Vonovia Finance B.V.
Apollolaan 133-135
1077 AR Amsterdam
Die Niederlande

www.vonoviafinance.nl