

GESCHÄFTSBERICHT
2018

FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2018	2017	Veränderung absolut
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR			
Langfristiges Vermögen	17.802	9.659	8.143
Kurzfristiges Vermögen	13.042	14.144	-1.102
Eigenkapital	17.108	15.364	1.744
Eigenkapitalquote (in %)	55,47 %	64,55 %	
Langfristige Schulden	6.665	1.660	5.005
Kurzfristige Schulden	7.071	6.779	292
Bilanzsumme	30.844	23.803	7.041
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse (inklusive Erträge aus Beteiligungen)	3.668	8.312	-4.644
Gesamtleistung	4.303	8.892	-4.589
Konzernjahresüberschuss	1.744	1.918	-174
WEITERE KENNZAHLEN			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.647	3.746	-6.393
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-3.497	-4.497	1.000
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	4.956	2.192	2.764
Ergebnis je Aktie	0,15	0,19	-0,03
Mitarbeiter zum 31.12.	30	28	2
STAMMDATEN			
WKN / Symbol	A0Z2Y4 / VROS		
ISIN	DE000A0Z2Y48		
Wertpapierart	Inlandsaktie		
Bezeichnung	VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft Inhaberaktien o. N.		
Handelssegment	Basic Board		
Währung	EURO		
Branche	Immobilien		
Anzahl der Aktien	11.375.000 (aktuell)		
Marktkapitalisierung	17,86 Mio. (31.12.2018)		
Börse	Frankfurt (Xetra)		

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

GESCHÄFTSBERICHT 2018

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	6
UNTERNEHMEN	8
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	10
LAGEBERICHT	
I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	15
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	27
IV. SONSTIGES	32
KONZERNABSCHLUSS	
KONZERNBILANZ	36
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	38
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	39
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	40
KONZERNANHANG	41
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	60
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	62
TERMINE / ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM	66

VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

das Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2018 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 174 auf TEUR 1.744 vermindert.

Ursächlich hierfür sind im wesentlichen fehlende Investmentmöglichkeiten in Deutschland. Das Preisgefüge im deutschen Markt hat aus unserer Sicht ein Niveau erreicht, dass für einen Value-Investor wie VERIANOS nur noch sehr eingeschränkt Investmentmöglichkeiten zulässt. Die Rahmenbedingungen (Politische Stabilität, Konjunktur, Zinsniveau und Baukosten) lassen praktisch kein Upside-Potential mehr erkennen, während die aktuelle Preisbildung mögliche Wertpotentiale auf Objektebene bereits vollständig einpreist.

Für uns ist es keine Option, unsere hohen Anforderungen an neue Investments zu Lasten der Qualität aufzuweichen, um darüber auch im gegenwärtigen Marktumfeld weiterhin und in größerem Umfang Objekte in Deutschland erwerben zu können.

STRATEGIE

Bereits 2017 haben wir vor der sich abzeichnenden Marktentwicklung in Deutschland begonnen, uns geographisch und produktbezogen zu diversifizieren und uns strukturell entsprechend aufzustellen. Wir sehen uns mit den getroffenen Maßnahmen derzeit in einer Übergangsphase hin zu einer „VERIANOS 2.0“, die uns in den Folgejahren in die Lage versetzen wird, wieder deutlich zu wachsen und in unterschiedlichen Märkten und Produktkategorien zu investieren. Ziel ist es letztlich, uns in den jeweiligen Märkten gleichgerichtet mit den großen Marktteilnehmern im Segment der Opportunity-Funds zu bewegen, volumensmäßig aber unterhalb von deren „Radar“ zu investieren.

Im Herbst 2018 haben wir die Zulassung der BaFin als große Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten und verfügen nunmehr über eine international anerkannte und regulierte Struktur, mit der wir die Grundlage für unser Wachstum geschaffen haben.

Unsere internen Strukturen ermöglichen somit eine flexible Investitionsaktivität in den unterschiedlichen europäischen Märkten.

Unverändert bleibt es die Kernzielsetzung, als Co-Investor gemeinsam mit unseren Anlegern und Kunden überdurchschnittliche Investmentrenditen bei kontrollierten Risiken zu erreichen.

GESCHÄFTSFELDER

Neben der Diversifizierung unserer Investmentaktivitäten wird der Ausbau unserer Dienstleistungsaktivitäten in den kommenden Jahren einen Schwerpunkt unserer Geschäftsentwicklung darstellen. Insbesondere im Bereich Real Estate M&A sehen wir Bedarf für eine professionelle und individuell Transaktionsbegleitung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir hier für ein italienisches Family Office eine erste Transaktion erfolgreich begleitet.

Im Bereich der Investmentaktivitäten haben wir den internationalen Kreis unserer Kunden und Anleger kontinuierlich ausgebaut.

AKTIE UND KAPITALMARKT

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir neben der bereits bekannten Anleiheemission (WKN A2G8VP) keine sonstigen Kapitalmaßnahmen durchgeführt. Im laufenden Jahr 2019 planen wir die Emission einer weiteren Anleihe, um unser Wachstum auf der Investmentseite mit entsprechenden Co-Investments begleiten zu können.

Entsprechend der Übergangsphase in unserer Unternehmensentwicklung hat sich unser Börsenkurs in einem „Seitwärts-Korridor“ bewegt.

MARKTSITUATION

Wir sehen uns zu einer belastbaren mittel- bis längerfristigen Prognose für den deutschen Immobilienmarkt derzeit nicht in der Lage. Auf Sicht von ein bis zwei Jahren macht das unverändert niedrige Zinsniveau eine Preiskorrektur unwahrscheinlich. Gleichzeitig sehen wir in den wesentlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien-Märkten eine Beruhigung des Preisanstiegs bei stark gestiegenen Baukosten. Die Renditen haben aus unserer Sicht an fast allen Standorten ein so niedriges Niveau erreicht, dass der Bewirtschaftungsaufwand und die Risiken eines Immobilieninvestments nicht mehr angemessen reflektiert werden.

In Spanien hat die wieder positivere wirtschaftliche Entwicklung auch zu einer deutlichen Belebung der Bautätigkeit und des Immobilienmarktes beigetragen. Die meisten Indikatoren entwickeln sich entsprechend positiv, dies gilt insbesondere auch für unseren derzeitigen regionalen Investment-Schwerpunkt Valencia.

In Bezug auf den italienischen Markt sehen wir derzeit noch eine Vielzahl an politischen und wirtschaftlichen Risiken, haben aber bereits begonnen, den Erwerb einzelner Objekte zu prüfen. Für 2019 gehen wir derzeit noch nicht von dem Abschluss eines Investments aus.

AUSBLICK

Neben unseren bisherigen mehr auf Einzel-Objekten / -Portfolien basierenden Investments werden wir künftig stärker fondsbasiert investieren.

So entwickeln sich unsere beiden „Quartiersentwicklungs-Fonds“ in Valencia und im Rheinland ausgesprochen positiv. Hier erwerben wir jeweils kleinteiliger eine größere Anzahl von Objekten in aus unserer Sicht unterbewerteten Quartieren und gehen dann mit einer „kritischen Masse“ an Objekten in eine aktive Rolle bei der jeweiligen Quartiersaufwertung.

Unser Valencia Fonds erfährt hierbei gerade eine Kapitalerhöhung. Damit steigt das dortige Ziel-Investmentvolumen auf mind. 75 Mio. EUR.

Der Rheinland Fonds befindet sich nach Genehmigung durch die BaFin kurz vor dem ersten Closing und hat dann ein ebenfalls wohnwirtschaftlich geprägtes Zielinvestitionsvolumen von mind. 50 Mio. EUR.

Darüber hinaus befinden wir uns in der Konzeptionsphase für einen opportunistischen Europafonds. Wir haben in Vorgesprächen mit möglichen Investoren deutliches Investitionsinteresse erhalten.

Wir gehen derzeit davon aus, dass wir nach Genehmigung durch die BaFin bis Jahresende ein erstes Closing umsetzen können. Ein erstes Seedobjekt in Deutschland wurde bereits erworben, für ein zweites Objekt in Spanien befinden wir uns in exklusiven Verhandlungen mit dem Verkäufer. Insgesamt wird dieser Fonds eine Ziel-Investitionsvolumen von bis zu 200 Mio. EUR erreichen.

Für unseren Mezzanine Debt Fonds erwarten wir, nach diversen Verzögerungen im Genehmigungs- und Umsetzungsprozess, das erste Closing mit einem Zielvolumen von 100 Mio. EUR bis Jahresende und den Start der Investitionsphase mit Beginn des Jahres 2020.

Mit der geplanten Umwandlung in die Rechtsform der europäischen Aktiengesellschaft SE und der damit verbundenen Übernahme des monistischen Strukturmodells verbinden wir insbesondere die Erwartung einer wesentlich klarer auf die operativen Belange fokussierten internationalen Führungsstruktur für die VERIANOS Gruppe.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass wir auf der hier geschilderten Grundlage in den nun folgenden Geschäftsjahren eine Verstärkung und deutliche Erhöhung unserer Geschäftsergebnisse erzielen können.

DANK

Und auch dieses Jahr haben wir zu danken:

- der gesamten VERIANOS-Mannschaft. Ohne die engagierte Leistung jedes Einzelnen wären wir nicht dort, wo wir heute stehen
- unseren Kunden und Geschäftspartnern für Ihr Vertrauen und die Zusammenarbeit und
- unseren Aktionären ebenfalls für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Köln, im Juni 2019



Diego Fernández Reumann

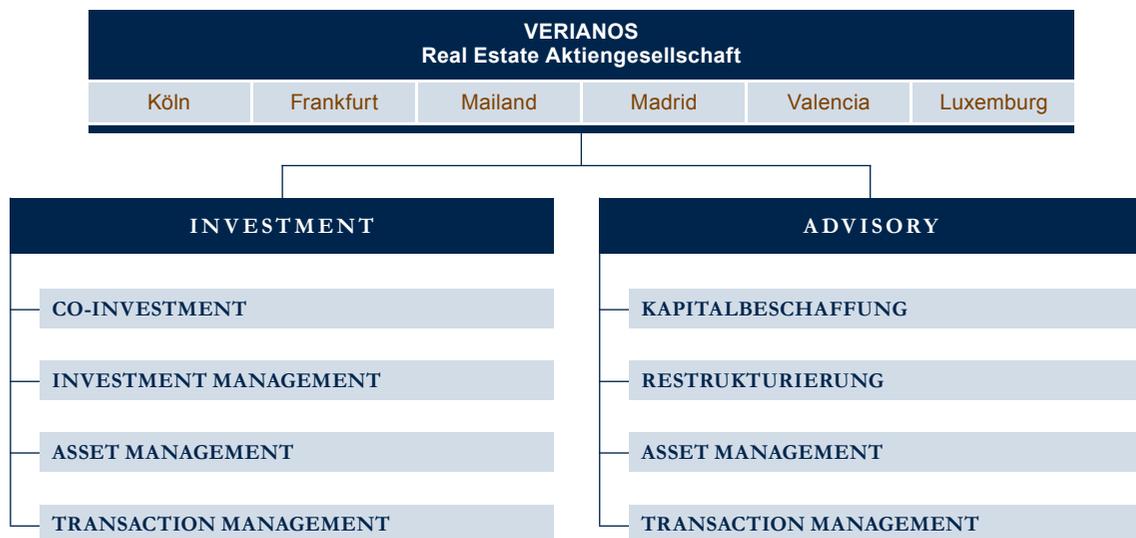


Jost-Albrecht Nies

UNTERNEHMEN

GESCHÄFTSFELDER

INVESTMENT- UND BERATUNGSLEISTUNGEN FÜR INSTITUTIONELLE UND SEMIPROFESSIONELLE ANLEGER



Im Geschäftsfeld Investment ist VERIANOS unternehmerisch in verschiedenen Konstellationen aktiv: als Co-Investor an der Seite von führenden Family Offices und Privatinvestoren und als Investment Manager für die investierten Assets und initiierten Fondsprodukte.

Als Berater unterstützt VERIANOS Finanzinstitute und Unternehmen mit individuellen Beratungsleistungen mit einem speziellen Fokus auf Kapitalbeschaffung und Immobilien / Portfolios in Sondersituationen.

DATEN (Stand Juni 2019)

Sitz	Köln
Handelsregister	Amtsgericht Köln HRB 56319
Satzung	Gültige Fassung 19. Juli 2018
Grundkapital	EUR 11.375.000
Anzahl der Aktien	11.375.000
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Aufsichtsrat	Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG nur aus Aufsichtsratsmitgliedern der Aktionäre zusammen. Entsprechend der Satzung besteht er aus drei Mitgliedern.
Management	Siehe Konzernanhang Seite 57

FORTGEFÜHRTE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Das Konzernergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr zunächst um TEUR 174 auf TEUR 1.744 vermindert.

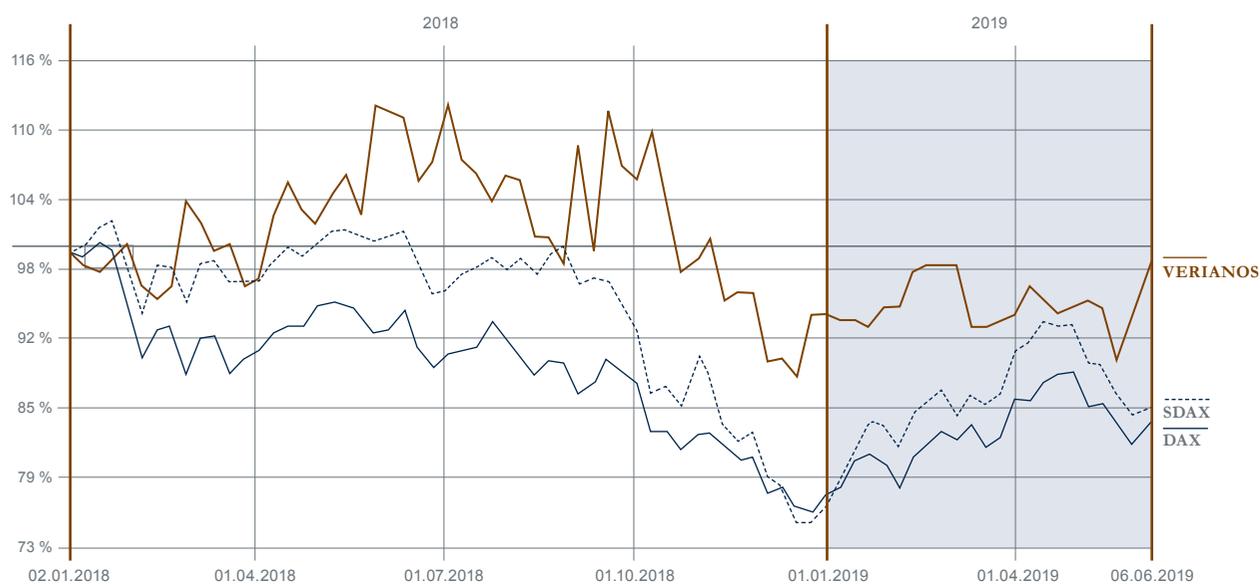
Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gleichzeitig im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 7.041 auf TEUR 30.844 zum Jahresende. Die Eigenmittelquote hat sich entsprechend der gestiegenen Bilanzsumme von 64,5 % auf 55,5 % ermäßigt.

Mit der nunmehr vollständig umgesetzten strukturellen Weiterentwicklung des Unternehmens und auf der Basis der geplanten Fortschreibung unserer Unternehmensstrategie erwarten wir in den Folgejahren eine zunehmend dynamische und positive Ergebnisentwicklung.

Wesentliche Kennzahlen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2018:

in TEUR	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	30.844	23.803	19.493	14.311
Eigenkapital	17.108	15.364	10.891	9.332
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>55,5 %</i>	<i>64,5 %</i>	<i>55,9 %</i>	<i>65,2 %</i>
Konzernergebnis	1.744	1.918	1.559	1.063

AKTIENVERLAUF



Zeitraum 02.01.2018 – 06.06.2019, Interwalldarstellung: Woche, Deutsche Börse, Frankfurt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden möchte ich Sie über die Arbeit des Aufsichtsrats im vergangenen Geschäftsjahr informieren.

ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat im Berichtsjahr 2018 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und diesen bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Er konnte sich stets von deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat umfassend regelmäßig und zeitnah über alle relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und -entwicklung unterrichtet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat außerdem in die strategische Entwicklung des Unternehmens unmittelbar eingebunden und sich bei wesentlichen Unternehmensentscheidungen, wie beispielsweise zu Unternehmensfinanzierung und Co-Investment-Projekten, mit ihm abgestimmt.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat kam im Berichtsjahr zu drei Sitzungen zusammen. An allen Sitzungen haben jeweils sämtliche Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir auf Grundlage umfassender Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Abwechselnd fanden die Aufsichtsratssitzungen an den Hauptunternehmensstandorten Köln und Frankfurt sowie am Sitz der italienischen Tochtergesellschaft in Mailand statt. Auch außerhalb der turnusmäßigen Gremiensitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Der Aufsichtsrat der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat keine Ausschüsse gebildet.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Der Aufsichtsrat befasste sich im Berichtsjahr regelmäßig in allen Sitzungen intensiv mit der Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, mit wesentlichen Projekten sowie mit der Risikolage. Darüber hinaus wurden in den einzelnen Sitzungen verschiedene Themenschwerpunkte diskutiert.

In seiner Sitzung am 15. Februar 2018 beriet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand schwerpunktmäßig über das erwartete Konzern-Jahresergebnis der VERIANOS-Gruppe des Geschäftsjahrs 2017, die geplante weitere Geschäftsentwicklung für den Zeitraum bis zum Jahr 2020 und die daraus abzuleitenden organisatorischen und personellen Maßnahmen. Ebenfalls wurde durch den Aufsichtsrat die Zustimmung zur Emission einer Unternehmensanleihe zur Finanzierung der weiteren Co-Investment-Produkte der VERIANOS-Gruppe erteilt. Der Vorstand hat anlässlich dieser Sitzung über das insbesondere in Zusammenhang mit der Vollzulassung der VERIANOS Capital Partners GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuch eingeführte erweiterte Risikomanagementsystem der VERIANOS-Gruppe berichtet.

Im Rahmen der Sitzung am 17. Mai 2018 wurden turnusmäßig der Jahres- und Konzernabschluss für das Jahr 2017 beraten und die Vorbereitungen für die Hauptversammlung erörtert. Nach Erläuterungen durch den Vorstand und den Wirtschaftsprüfer stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 fest und billigte den Konzernabschluss. Darüber hinaus berichtete der Vorstand über die laufende Geschäftsentwicklung.

In seiner letzten Sitzung im Jahr 2018 befasste sich der Aufsichtsrat am 25. Oktober schwerpunktmäßig mit der Hochrechnung des Jahresergebnisses 2018. Des Weiteren berichtete der Vorstand über die laufende Geschäftsentwicklung und erörterte dem Aufsichtsrat die zugehörigen Investment-Opportunitäten.

GRUNDKAPITAL DER GESELLSCHAFT

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft hat sich durch die Einzahlung auf die im Jahr 2018 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EUR 1.025.000,00 erhöht. Es bestand zum 31. Dezember 2018 aus 11.375.000 Anteilen mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und betrug somit EUR 11.375.000,00.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG), der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach den Regeln des HGB aufgestellt. Der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, hat den Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht geprüft. In seinen Prüfungsberichten erläutert der Abschlussprüfer die Prüfungsgrundsätze. Hierbei ist als Ergebnis festzuhalten, dass die Regeln des HGB und des AktG eingehalten werden. Jahres- und Konzernabschluss haben jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erhalten.

Die genannten Dokumente, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Sitzung des Aufsichtsrats am 16. Mai 2019 vorgelegen. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Sitzung teil, berichtete ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben den Jahresabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Konzernabschluss und den Bericht des Abschlussprüfers auch selbst sorgfältig und intensiv geprüft.

Nach dem Abschluss seiner Prüfung ist der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 16. Mai 2019 den von der Gesellschaft im April 2018 aufgestellten Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 172 AktG festgestellt und den ebenfalls im April 2018 aufgestellten Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2018 gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.784.472,31 auf neue Rechnung vorzutragen, an.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für die Anstrengungen und erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2018 und erwartet aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufs im Jahr 2019 eine weitere positive Ergebnisentwicklung.

Köln, im Mai 2019



Prof. Dr. Ralf Krüger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	15
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	27
IV. SONSTIGES	32

VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zusammengefasst. Der zusammengefasste Lagebericht enthält eine Darstellung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Alle Währungsangaben erfolgen in Euro.

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Der VERIANOS-Konzern versteht sich mit den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft), Frankfurt sowie in Mailand, Madrid, Valencia und Luxemburg als Real Estate Partnerschaft, die für ihre Kunden an der Schnittstelle von Immobilien und Kapitalmärkten agiert. Mit den Geschäftsbereichen (Co)-Investment und Advisory realisiert das Unternehmen für Kunden individuelle Investmentprodukte und anspruchsvolle Beratungs- und Finanzierungsmandate. Kunden stammen sowohl aus dem Bereich der Family Offices und High Net Worth Individuals als auch aus dem Bereich der institutionellen Anleger, Fonds und Finanzinstitute. Strukturierte Investmentprodukte werden über eine eigene, BaFin-beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIFM) abgebildet, sodass Anleger von einem hohen Maß an Transparenz profitieren.

Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft wird als Muttergesellschaft in ihrer Funktion als Holdinggesellschaft tätig, die operative Geschäftstätigkeit wird in den Tochtergesellschaften und den mittelbaren Beteiligungsgesellschaften abgebildet.

Im Bereich Co-Investment erwerben die Objektgesellschaften auf Basis der Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gemeinsam mit qualifizierten Anlegern in- und ausländische Immobilien und Portfolien, die nach der Durchführung von Restrukturierungsmaßnahmen in der Regel in einem Zeitraum von zwei bis vier Jahren wieder veräußert werden sollen. Die Finanzierung erfolgt dabei durch Eigenmittel der Investoren und Projektkredite. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften VERIANOS Capital Partners GmbH in ihrer Stellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der VERIANOS Investment Management GmbH bzw. deren Beteiligungsunternehmen wahrgenommen.

Das Geschäftsfeld Beratung umfasst immobilienbezogene Dienstleistungen, insbesondere im Bereich des Asset Managements, der Strukturierung und Exit-Steuerung von Immobilien und Portfolien und umfassende Leistungen eines Placement Agents. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaft VERIANOS Advisory GmbH wahrgenommen.

Die Ausweitung der Investmentaktivitäten auf die Immobilienmärkte in Spanien und Italien wurde im Geschäftsjahr 2018 fortgeführt. Neben den bereits erworbenen Büros in Madrid und Mailand konnte eine Repräsentanz in Valencia mit dem Ziel eröffnet werden, die dortigen Investitionen zu unterstützen.

Die VERIANOS-Gruppe verfolgt sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich unverändert eine qualitative Geschäftsstrategie, die die Prognosen bezüglich der Entwicklung der Immobilienmärkte berücksichtigt und auf dieser Basis die Investment- und Beratungsaktivitäten inhaltlich gestaltet.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die im September des Jahres 2018 veröffentlichte Kurzfassung der Gemeinschaftsdiagnose von fünf Wirtschaftsforschungsinstituten sieht einen an Fahrt verlierenden Aufschwung, das weltwirtschaftliche Klima wird dabei rauer.

Hierbei wird ausgeführt, dass der von der Binnenwirtschaft, die wiederum vom starken Beschäftigungsaufbau und von niedrigen Zinsen angeregt wird, getragene Aufschwung in Deutschland in sein sechstes Jahr geht. Die Auslastung der Produktionskapazitäten war zu Jahresbeginn sehr hoch, sie nahm jedoch seither aus nachfrageseitigen als auch produktionsseitigen Gründen nicht mehr zu. Zum einen sind die Auftragseingänge seit Jahresanfang rückläufig, auch weil sich die die Konjunktur in den wichtigsten deutschen Absatzmärkten im ersten Halbjahr verlangsamt hat. Zum anderen sehen sich Unternehmen allem Anschein nach zunehmend angebotsseitigen Engpässen gegenüber, vor allem bei Arbeitskräften und Vorleistungsgütern. Dafür spricht auch, dass die Produktion das hohe Tempo vom vergangenen Jahr trotz nach wie vor gutgefüllter Auftragsbücher nicht mehr gehalten hat. Diese Entwicklung hat im Jahr 2018 insgesamt zu einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr geführt.

Die Finanzpolitik wird zu Beginn des kommenden Jahres die Konjunktur anregen. Staatliche Transferleistungen und Ausgabenprogramme werden ausgeweitet sowie Arbeitnehmer entlastet. Auch die anhaltend günstigen monetären Rahmenbedingungen werden die Konjunktur weiter stützen. Jedoch werden im Zuge der sich allmählich abschwächenden Weltkonjunktur die außenwirtschaftlichen Impulse wohl nicht mehr so kräftig ausfallen. Hinzu kommt, dass das Erwerbspersonenpotenzial zunehmend ausgeschöpft ist und sich die Zuwanderung verlangsamt.

Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum nach und nach an Kraft verlieren. Im kommenden Jahr dürfte die deutsche Wirtschaft stimuliert durch die Finanzpolitik mit 1,9 Prozent etwas stärker zulegen als in Jahr 2018. Der für das Jahr 2020 prognostizierte Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,8 Prozent überzeichnet die konjunkturelle Dynamik aufgrund einer hohen Anzahl von Arbeitstagen; im Verlauf nimmt der Zuwachs ab. Alles in allem dürfte die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten im Prognosezeitraum damit fortbestehen.

Im Vergleich zu den gesamtwirtschaftlichen Aussagen sieht der Kurzbericht des Instituts der deutschen Wirtschaft vom 14. Dezember 2018 eine Immobilienwirtschaft, die mit Zuversicht auf das Jahr 2019 blickt. Wäh-

rend demnach die Aussichten für Unternehmen in Deutschland insgesamt schlechter werden sollen, blickt die Immobilienwirtschaft weiterhin optimistisch auf das nächste Jahr. Dieser scheinbare Widerspruch lässt sich jedoch auflösen. Schließlich geht der wesentliche Dämpfer für die deutsche Konjunktur von weltwirtschaftlichen Verwerfungen aus, weshalb vor allem der Beitrag des Exports zum Wirtschaftswachstum unter Druck steht. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsen – und der Erwartung, dass sich dies frühestens 2020 ändert – sind aber nach wie vor Investoren auf der Suche nach Anlagen. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Spannungen werden zahlreiche Investitionen weniger attraktiv. Daher richtet sich der Fokus nationaler und internationaler Investoren vermehrt auf das stabile Deutschland, und hierzulande ist der Bedarf an Immobilien nach wie vor groß. Ausschlaggebend ist hierfür insbesondere das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage in den Ballungsräumen. Es wird erwartet, dass die Bevölkerung in den Metropolen nach wie vor wächst. Damit verbunden sind ein weiterer Beschäftigungsaufbau und zusätzliche Lohnsteigerungen, insbesondere da der Anteil der hochqualifizierten Arbeitskräfte in den Ballungsräumen steigt. Dies treibt nicht nur die Nachfrage nach Wohnraum als auch nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien an, da die Zahl der Arbeitsplätze und auch das Konsumpotenzial zunehmen. Demgegenüber steht eine zu geringe Bautätigkeit, vor allem aufgrund ungenügender Baulandflächen. Im Wohnungsmarkt wurden in den letzten Jahren in den Großstädten nur gut 50 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut, und auch im Büromarkt deuten die fallenden Leerstandsquoten auf den Mangel an Neubauten hin. Zwar wird sich das Tempo des Bevölkerungswachstums und des Arbeitsplatzaufbaus in den Ballungszentren verlangsamen, aber aufgrund des fehlenden Angebots werden die Mieten und Preise weiter steigen. Und da die Bevölkerung aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Wohnraum vermehrt wieder in die Umlandgemeinden zieht, hat sich auch das Investitionsspektrum geweitet. Nach den Feststellungen dieses Gutachtens haben die Unternehmen allen Grund mit Optimismus ins neue Jahr zu gehen.

Bezogen auf die spanische Wirtschaft lässt sich zusammenfassend sagen, dass diese seit dem Ende der Krisenjahre einen deutlichen Aufschwung vollzogen hat, sodass sich das Land wieder zu einem attraktiven Immobilienmarkt entwickelt hat. Die Wirtschaft wächst, die Arbeitslosigkeit geht kontinuierlich zurück. Die konjunkturelle Dynamik dürfte sich fortsetzen, wenngleich politische Unsicherheiten eine Belastung darstellen. So steht die neue Minderheitsregierung vor enormen Herausforderungen, da der Reformbedarf nach wie vor hoch ist. Zudem haben sich zwar die Konflikte um die Separatismus-Bestrebungen Kataloniens beruhigt, sind aber nicht gelöst. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die positiven Konjunkturaussichten Spaniens weiter für Rückenwind sorgen, sodass auf dem Immobilienmarkt die Zeichen auf Wachstum stehen.

Investitionen in Immobilien stellen unverändert zu den Vorjahren eine der bevorzugten Alternativen zu festverzinslichen Anlagen dar, unsere Marktposition sowie Wachstumsziele werden hierdurch gefördert und gestärkt. In der zu erwartenden Marktsituation ist der beim Ankauf entwicklungsfähiger und renditestarker Immobilien zu verzeichnendem deutlichem Wettbewerb von hoher Bedeutung für die VERIANOS-Gruppe.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr umfasste die Segmentierung unverändert die Geschäftsfelder Investment und Beratung, mit der Etablierung und dem Ausbau der Bereiche Investment- und Asset Management wurde die Unternehmensentwicklung dabei fortgeführt. Hierbei ist die Ergebnisentwicklung, die durch eine nicht geplante zeitliche Verzögerung der ergebnisorientierten Desinvestition der Immobilien sowie der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern beeinflusst wurde, insgesamt zufriedenstellend verlaufen.

Die Erlaubnis für die Tätigkeit als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB wurde für die VERIANOS Capital Partners GmbH durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht im Jahr 2018 erteilt, sodass die planmäßige Ausweitung des Geschäftsmodells der VERIANOS-Gruppe fortgeführt werden kann.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Geschäftsgrundstücke in Düsseldorf veräußert sowie für die Veräußerung einer Liegenschaft in Dortmund der notarielle Kaufvertrag geschlossen, der zugehörige Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt im Jahr 2019. Der Übergang von Nutzen und Lasten der im Jahr 2017 mit notarieller Urkunde erworbenen Immobilien im Bonner Umland erfolgte planmäßig im Jahr 2018, korrespondierend zu diesem Vorgehen wurde im Jahr 2018 der Erwerb einer weiteren diesbezüglich Immobilie beurkundet, deren Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2019 erfolgen wird. Dieses bislang erworbene Immobilienportfolio wird im Jahr 2019 einer weiteren regulierten Co-Investment-Maßnahme zugeführt und gemeinsam mit qualifizierten Anlegern anschließend im Umfang weiter ausgeweitet werden.

Die Projektierung einer Wohnbaumaßnahme in der Kölner Innenstadt wurde im Jahr 2018 auf der Basis eines Joint-Ventures fortgeführt, der Vertrieb der zugehörigen Wohneinheiten wird in dem Jahr 2019 erfolgen. Mit der notariellen Veräußerung der verbliebenen Liegenschaft konnte die Vermarktung der Einheit in Bergheim im Jahr 2018 abgeschlossen, ergänzend wurde die Restrukturierung und Vermarktung des Objektes in Neulsenburg mit der notariellen Beurkundung der Veräußerung im Februar 2019 umgesetzt.

Mit der Zulassung des VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund I durch die Finanzaufsicht CSSF in Luxemburg wurden die Voraussetzungen für den Vertriebs diese Debt Funds im Jahr 2018 geschaffen.

Der Bereich Co-Investment des Geschäftsfelds Investment erwarb im Jahr 2018 im Rahmen eines regulierten alternativen Investmentfonds weitere in Valencia/Spanien gelegene Immobilien-Portfolien und setzt die dortigen Maßnahmen somit planmäßig fort. Neben den Erträgen durch die Managementleistungen wurden ergänzend Erträge aus der Akquisition der zugehörigen Immobilien sowie Erträge aus wohnwirtschaftlichen Development-Aktivitäten im Jahr 2018 verzeichnet.

Im Geschäftsjahr 2018 konnten im Segment Beratung im Bereich Asset durch Erträge anlässlich der Transaktionsberatung von Anlageobjekten verzeichnet werden. Ebenso konnten Akquisitionsvergütungen in Zusammenhang mit dem Erwerb von Objekten sowie Verkaufsvergütungen aus den Co-Investment-Aktivitäten erzielt werden.

Bei einer Verminderung der Umsatzerlöse im Konzern und in der AG, einer Verminderung des Beteiligungsergebnisses der AG und des Konzerns, einem nahezu unveränderten Personalaufwand in der AG und im Konzern, nahezu unveränderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern und in der AG, die im Vorjahr durch die Aufwendungen der Beantragung der Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft und im Geschäftsjahr 2018 durch die Beratungskosten in Zusammenhang mit der Auflage weiterer Fonds belastet waren, sowie dem Ertrag aus der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern im Konzern und in der AG konnten Jahresergebnisse als finanzielle Leistungsindikatoren leicht unterhalb der angestrebten Ziele erreicht werden.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der Konzernabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 174 von TEUR 1.918 auf TEUR 1.744 vermindert. Unter der Beachtung der nicht geplanten zeitlichen Verzögerung bei dem Ziel der ergebnisorientierten Desinvestition der Immobilien lag bei einer planmäßigen Fortentwicklung des Geschäftsmodells das Ergebniswachstum leicht unterhalb der angestrebten Zunahme.

Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung:

	2018		2017		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	2.363	82,1	2.945	43,2	-582
Bestandsveränderung	-78	-2,7	245	3,6	-323
Andere laufende betriebliche Erträge	594	20,6	3.627	53,2	-3.033
Betriebsleistung	2.879	100,0	6.817	100,0	-3.938
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	142	4,9	43	0,6	99
Personalaufwand	3.713	129,0	3.716	54,5	-3
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	93	3,2	97	1,4	-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.521	87,6	2.510	36,8	11
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.469	224,7	6.366	93,3	103
Betriebsergebnis	-3.590	-124,7	451	6,7	-4.041
Finanzergebnis	586	20,4	1.592	23,3	-1.006
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.004	-104,3	2.043	30,0	-5.047
Ertragsteuern (- = Ertrag)	-4.748	164,9	125	1,8	4.873
Konzernjahresüberschuss	1.744	60,6	1.918	28,2	-174

Die Ertragslage des Konzerns war im Berichtsjahr im Wesentlichen gekennzeichnet durch verminderte sonstige betriebliche Erträge (TEUR -3.033), einem verminderten Finanzergebnis (TEUR -1.005) bei einer gleichzeitig erhöhten Zuführung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 582 bzw. 20,0 % vermindert, diese entfallen aus Gebührenerlösen und Umsätze aus Dienstleistungen. Die Veränderung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Summe des Rückgangs von Management-Gebühren in Zusammenhang mit der Betreuung der Liegenschaften der Co-Investment-Gesellschaften bei einer gleichzeitigen Zunahme der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die in Zusammenhang mit Transaktionsgebühren stehen.

Die im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Bestandsminderung in Zusammenhang mit entstandenen Kosten aus Fondsauflagen, welche bei der erfolgten Platzierung im Folgejahr erstattet werden, resultiert mit EUR 78 aus einer erfolgten Abrechnung mit einer gleichzeitigen Zuführung.

Die Veränderung der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 3.033 resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entfallenen Erträgen aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (i. Vj. TEUR 3.292) bei einer gleichzeitigen Zunahme von Erträgen aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte (TEUR 282).

Die Veränderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 99) berücksichtigt im Wesentlichen nachträgliche Aufwendungen der bereits in Vorjahren übergebenen Immobilie Immanuel-Kant-Straße, Bergisch-Gladbach.

Der Personalaufwand unterliegt bei einem im Geschäftsjahr nahezu unveränderten Personalbestand einer Verminderung von TEUR 3.

Bei einem im Vergleich zum Vorjahr verminderten Umfang der Beratungskosten (TEUR 230) und einer Zunahme der an Dritte zu belastenden Kosten (TEUR 105) unterliegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einer Verminderung von TEUR 14.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis sowie dem Zinsergebnis zusammen. Es veränderte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.005. Davon entfielen auf ein verändertes Beteiligungsergebnis TEUR 814 sowie bei einem erhöhten Zinsertrag aus Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und einem erhöhten Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen auf ein vermindertes Zinsergebnis TEUR 191.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern überprüft und auf Grundlage der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis der VERIANOS Capital Partners GmbH zur Tätigkeit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft deutlich ausgeweiteten Investitionsvolumina der Co-Investments, der hierauf beruhenden Ergebnisprognosen und der damit verbundenen Nutzung der vorhandenen Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge deutlich erhöht und unter der Bewertung der aktuellen Ergebnisplanungen für die kommenden fünf Jahre angepasst.

b) Finanzlage des Konzerns

Die Finanzierung des Konzerns erfolgt unverändert zentral. Das zentrale Liquiditätsmanagement schafft Kostenvorteile in der Kapitalbeschaffung und ermöglicht darüber hinaus die Steuerung von Zins- und Liquiditätsrisiken in der Gruppe.

Der Konzernabschluss weist zum Bilanzstichtag Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 419 aus, die im Wesentlichen ein Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 418) beinhalten.

Unverändert erfolgt die Finanzierung bei Immobilienankäufen sowie der Errichtung von Neubauten in den Beteiligungsgesellschaften jeweils projektbezogen. Mit den jeweiligen Kreditinstituten bestehen bei Projektentwicklungsmaßnahmen Zinskompensationsvereinbarungen bezüglich der Darlehenskonten sowie der Konten, auf denen die Kaufpreise der Erwerber gutgeschrieben werden. Die Bankdarlehen im Konsolidierungskreis haben in der Regel kurze Laufzeiten und basieren überwiegend auf variablen Zinssätzen.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesene Verbindlichkeiten aus Anleihen beinhalten zum einen die aus der im Geschäftsjahr 2016 über die Verianos Finance GmbH vollzogene Privat-Platzierung einer Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 7,25 % in Höhe von EUR 5 Mio, welche nicht an einer Börse notiert ist und am 15. September 2019 zur Rückzahlung fällig, sowie der im Geschäftsjahr 2018 über die VERIANOS Real Estate Aktengesellschaft privatplatzierten Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 6,5 % in Höhe von EUR 4,9 Mio, die unter der ISIN DE000A2G8VP3 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 1. Mai 2023 zur Rückzahlung fällig ist. Die Anleihen dienen der Finanzierung des planmäßigen Ausbaus des Co-Investment-Portfolios.

Die übrigen ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 36,3 % (i. Vj. 23,8 %).

Der in der Kapitalflussrechnung als Saldo ausgewiesene Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert aus den nicht durch Erträge gedeckten laufenden Personal- und sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sind hauptsächlich durch die weitere geleistete Einlage in die Beteiligungsgesellschaft Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG begründet. Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich im Konzern Mittelzuflüsse aus der im Geschäftsjahr aufgelegten Anleihe sowie der Finanzierung der Immobilie in Mailand/Italien.

Die Liquidität des Konzerns war – auch aufgrund des vorhandenen Finanzmittelfonds – jederzeit im Verlauf des Geschäftsjahres und bis zu der Aufstellung dieses Lageberichts sichergestellt.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns:

	2018
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	1.744
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-2.647
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.497
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	4.956
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.188
Finanzmittelfonds 1. Januar	3.295
Finanzmittelfonds 31. Dezember	2.107

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.107 (i. Vj. TEUR 3.295) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,3 (i. Vj. TEUR 0,5).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	12.545	40,7	9.097	38,2	3.448
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	13.042	42,3	14.144	59,4	-1.102
Aktive latente Steuern	5.257	17,0	562	2,4	4.695
Bilanzsumme Aktiva	30.844	100,0	23.803	100,0	7.041
Konzerner Eigenkapital	17.108	55,5	15.364	64,5	1.744
Rückstellungen	2.525	8,2	2.776	11,7	-251
Verbindlichkeiten	11.211	36,3	5.663	23,8	5.548
Bilanzsumme Passiva	30.844	100,0	23.803	100,0	7.041

Die Vermögenslage des Konzerns war im Wesentlichen geprägt durch die Erhöhung des Anlagevermögens, diese wiederum beeinflusst durch die Zugänge im Bereich der Grundstücke, der Finanzanlagen und der sonstigen Betriebs- und Geschäftsausstattung, der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern sowie der Erhöhung der Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit der ausgegebenen Anleihe und der Finanzierung des Kaufpreises der Immobilien in Mailand/Italien. Die Bilanzsumme des Konzerns stieg demnach um TEUR 7.041 auf TEUR 30.844 zum Jahresende.

Die Veränderung des Anlagevermögens berücksichtigt im Wesentlichen die Zugänge aus dem Erwerb der Immobilien in Madrid/Spanien und Mailand/Italien sowie bei den Beteiligungen die weitere geleistete Einlage in die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 7 (i. Vj. TEUR 30), Grundstücke mit Bauten von TEUR 1.819 (i. Vj. TEUR 1.366), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 426 (i. Vj. TEUR 159), Anteile an verbundenen Unternehmen von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 0), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 128 (i. Vj. TEUR 109) sowie Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 10.163 (i. Vj. TEUR 7.433).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 1.761) berücksichtigen im Wesentlichen die Ansprüche aus den Beteiligungserträgen. Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (TEUR 8.338) beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus der Abtretung von Ertragsansprüchen sowie gewährten Darlehen in Zusammenhang von Projektfinanzierungen der assoziierten Unternehmen. Des Weiteren werden flüssige Mittel in Höhe von TEUR 2.107 ausgewiesen.

Die aktiven latenten Steuern werden auf der Grundlage einer Bewertung der Ergebniserwartung für die kommenden Jahre unter der Berücksichtigung der unterschiedlichen Ergebnisquellen angepasst, dies führte im Geschäftsjahr zu einer Zuführung von TEUR 4.695 auf TEUR 5.257.

Das Konzerneigenkapital hat sich durch den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 1.744 auf TEUR 17.109 gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich unter Beachtung der gestiegenen Bilanzsumme von 64,5 % auf 55,5 % verändert.

Im Vergleich zum Vorjahr beinhalten die Rückstellungen unverändert Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.765 (i. Vj. TEUR 1.660), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 757 (i. Vj. TEUR 905) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 210). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft und für ausstehende Rechnungen durch Rückstellungen Rechnung getragen. Der leichte Rückgang der Rückstellungen resultiert aus dem Saldo der Zunahme der Pensionsrückstellungen, den verminderten Steuerrückstellungen sowie der Minderung der sonstigen Rückstellungen aufgrund im Wesentlichen geringerer Personalverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Anleihen in Höhe von TEUR 9.900 (i. Vj. TEUR 5.000), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 419 (i. Vj. TEUR 0,1), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 178 (i. Vj. TEUR 149), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 144 (i. Vj. TEUR 116) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 569 (i. Vj. TEUR 398). Der Veränderung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus den erhöhten Anleihen sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

3.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der nach den Vorschriften des HGB erstellte Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2018 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

a) Ertragslage der AG

Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung:

	2018		2017		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.669	56,4	1.992	57,2	-323
Bestandsveränderung	45	1,5	123	3,5	-78
Andere laufende betriebliche Erträge	1.248	42,1	1.371	39,3	-123
Betriebsleistung	2.962	100,0	3.486	100,0	-524
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0	0,0	0,1	0,0	-0,1
Personalaufwand	2.434	82,2	2.794	80,2	-360
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	34	1,1	32	0,9	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.569	53,0	1.677	48,1	-108
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.037	136,3	4.503	129,2	-466
Betriebsergebnis	-1.075	-36,3	-1.017	-29,2	-58
Finanzergebnis	-1.441	-48,6	3.211	92,1	-4.652
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.516	-84,9	2.194	62,9	-4.710
Ertragsteuern (-=Ertrag)	-4.754	160,5	119	3,4	4.873
Jahresüberschuss	2.238	75,6	2.075	59,5	163

Die Ertragslage der AG war im Berichtsjahr gekennzeichnet durch eine verminderte Betriebsleistung (TEUR -524), einem verminderten Personalaufwand (TEUR -360), einem verminderten Finanzergebnis (TEUR -4.652) bei einer gleichzeitig erhöhten Zuführung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorräte.

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 2.238 ein um TEUR 163 verbessertes Jahresergebnis erzielt. Das Ergebniswachstum lag damit leicht unterhalb des Ergebnisziels.

Die Umsatzerlöse enthalten die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit den Konzernumlagen.

Die Veränderung der sonstigen betrieblichen Erträge der AG um TEUR 123 auf TEUR 1.248 berücksichtigen die verminderten Erträge aus Kostenerstattungen gegenüber verbundenen Unternehmen bei gleichzeitig verminderten Erträgen aus Stückzinsen in Zusammenhang mit der aufgelegten Anleihe.

Die Betriebsleistung hat sich insgesamt im Wesentlichen durch eine verminderte Umlage infolge von verminderten Personalkosten und ebenfalls verminderten Kostenweiterbelastungen an verbundene Unternehmen sowie den im Geschäftsjahr verminderten aktivierten unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 524 verändert.

Die Veränderung der Personalkosten (TEUR 360) berücksichtigt im Wesentlichen eine für das Geschäftsjahr 2018 verminderte erfolgsabhängige Vergütung sowie die Veränderung des Personalbestandes.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von TEUR 108, die im Wesentlichen aus den verminderten Werbe- und Reisekosten sowie verminderten Beratungsleistungen resultiert.

Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 58 vermindert.

Die Veränderung des Finanzergebnisses berücksichtigt im Wesentlichen den Wegfall von Erträgen aus Gewinnabführung bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Aufwendungen aus Verlustübernahmen, einem erhöhten Zinsertrag aus Forderung gegen verbundene Unternehmen sowie dem erstmaligen Zinsaufwand der ausgegebenen Anleihe. Die Verlustübernahme betreffen die REAL² Projektentwicklung mit TEUR 348 (i. Vj. TEUR 238), VERIANOS Advisory GmbH mit TEUR 360 (i. Vj. Gewinnabführung mit TEUR 1.118), die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 423 (i. Vj. Gewinnabführung mit TEUR 358) sowie die VERIANOS Investment Management GmbH mit TEUR 54 (i. Vj. Gewinnabführung mit TEUR 2.099).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern überprüft und auf Grundlage der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis der VERIANOS Capital Partners GmbH zur Tätigkeit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft deutlich ausgeweiteten Investitionsvolumina der Co-Investments, der hierauf beruhenden Ergebnisprognosen und der damit verbundenen Nutzung der vorhandenen Körperschaftsteuer- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge deutlich erhöht und unter der Bewertung der aktuellen Ergebnisplanungen für die kommenden fünf Jahre angepasst.

b) Finanzlage der AG

Die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen bei den gleichzeitig nicht durch laufende Mittelzuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten begründen im Wesentlichen den in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der im Geschäftsjahr ausgegeben Anleihe.

Aus der Investitionstätigkeit resultiert der Zufluss aus der von der VERIANOS Advisory GmbH vollzogenen Gewinnausschüttung sowie Auszahlung aus deren Kapitalrücklage.

Die AG weist zum Bilanzstichtag geringfügige Bankverbindlichkeiten aus laufender Verrechnung aus. Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der AG 25,3 % (i. Vj. 7,6 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben mit einem Umfang von TEUR 4.900 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die übrigen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Verlauf des Geschäftsjahres jederzeit sichergestellt.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Ergebnis nach Steuern	2.238	2.075
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-7.281	-1.560
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit	1.222	-86
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	4.900	2.555
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.159	909
Finanzmittelfonds 1. Januar	2.726	1.817
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.567	2.726

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 1.567 (i. Vj. TEUR 2.726) sowie Kassenbestand TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 0,5).

c) Vermögenslage der AG

Die Vermögenslage der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	4.282	15,7	5.532	27,7	-1.250
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	17.766	65,0	13.876	69,5	3.890
Aktive latente Steuern	5.257	19,3	562	2,8	4.695
Bilanzsumme Aktiva	27.305	100,0	19.970	100,0	7.335
Eigenkapital	18.154	66,4	15.916	79,7	2.238
Rückstellungen	2.256	8,3	2.530	12,7	-274
Verbindlichkeiten	6.895	25,3	1.524	7,6	5.371
Bilanzsumme Passiva	27.305	100,0	19.970	100,0	7.335

Die Vermögenslage der Gesellschaft berücksichtigt die Veränderung des Anlagevermögens aufgrund der durch das verbundene Unternehmen VERIANOS Advisory als Folge der vollzogenen Gewinnausschüttung, deren Auszahlung aus der Kapitalrücklage und der damit verbundenen Verminderung des Beteiligungsbuchwerts (-TEUR 1.244), eine wesentliche Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen anlässlich der Finanzierung von Co-Investment-Aktivitäten (+TEUR 4.957), die Erhöhung der aktiven latenten Steuern (+TEUR 4.695), die Erhöhung des Eigenkapitals durch den erzielten Jahresüberschuss sowie die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus der begebenen Anleihe.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen und unverändert die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 4.177. Der Rückgang berücksichtigt hauptsächlich die Minderung des Beteiligungsbuchwertes der VERIANOS Advisory GmbH.

Das Umlaufvermögen umfasst unverändert hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 15.875 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.567.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen als Folge der Gewährung eines Darlehens an die VERIANOS Investment Management GmbH zur Finanzierung deren Co-Investment-Aktivitäten, der Berücksichtigung des Finanz- und Zahlungsverkehrs bei dem gleichzeitigen Verlustausgleich der VERIANOS Capital Partners GmbH, der VERIANOS Investment Management GmbH, der VERIANOS Advisory GmbH sowie der REAL² Projektentwicklung GmbH.

Hinsichtlich der Entwicklung der aktiven latenten Steuern verweisen wir auf Erläuterungen zu der Vermögenslage des Konzerns.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2018 um TEUR 2.238 erhöht. Die Eigenkapitalquote verminderte sich bei einer erhöhten Bilanzsumme dabei von 79,7 % auf 66,5 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich bedingt durch die verminderte Zuführung in die Rückstellung für erfolgsabhängige Vergütungen für das Geschäftsjahr 2018, verminderten Steuerrückstellungen und bei gleichzeitig erhöhten Rückstellungen für Pensionen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 274 vermindert.

Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Ausgabe der Anleihe in Höhe von TEUR 4.900.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Im Geschäftsjahr 2018 lag die Ergebnisentwicklung im Konzern und in der AG leicht unterhalb der angestrebten Zunahme.

Bei verminderten Umsatzerlösen sowie sonstigen betrieblichen Erträgen im Konzern, im Konzern nahezu konstanten Aufwendungen und bei einem verminderten Finanzergebnis konnte aufgrund der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern im Konzern ein im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR 174 vermindertes Konzernergebnis erzielt werden.

Das Ergebnis der AG hat sich bei verminderten Umsatzerlösen (TEUR -323), einem verminderten Personalaufwand (TEUR -360), ebenfalls verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR -108), einem deutlich verminderten Finanzergebnis sowie der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 163 verbessert.

Die Vermögens- und Finanzlage der AG und des Konzerns sind geordnet. Das Anlagevermögen ist sowohl in der AG als auch im Konzern vollständig durch das Eigenkapital gedeckt.

In der AG bestanden zum Bilanzstichtag unwesentliche Bankverbindlichkeiten, im Konzern werden Bankverbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Immobilie in Mailand/Italien ausgewiesen.

Die Geschäftsentwicklung des Konzerns und der AG waren gekennzeichnet durch die planmäßige Fortentwicklung des Geschäftsmodells, gestützt durch die erteilte Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Einhergehend gegeben war dabei eine nicht geplante zeitliche Verzögerung bei dem Ziel der ergebnisoptimierten Desinvestition der Immobilien, die die Vereinnahmung wesentlicher Managementgebühren sowie Beteiligungserträge aus den Co-Investments im Folgejahr bewirkt und somit einen nachhaltigen Einfluss auf das Jahresergebnis hat. Die Ergebnisentwicklung ist unter der Berücksichtigung der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern insgesamt zufriedenstellend verlaufen.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das im Januar 2019 veröffentlichte „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt“ der EY Real Estate fasst ein Transaktionsvolumen von Immobilien im Jahr 2018 mit einem Wert von 78 Milliarden EURO zusammen, welches einem Zuwachs von sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies ist der höchste Wert seit dem Jahr 2015, als der Umfang 79 Milliarden Euro betragen hatte. Dieser Wert umfasst den Verkauf von Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilienportfolios. Deutschland soll auch im Jahr 2019 ein attraktiver Standort für Immobilieninvestments bleiben, hierbei wird ein Rückgang des Investmentvolumens nicht erwartet, rd. ein Viertel der für das Trendbarometer befragten Investoren erwartet, dass das Volumen weiter steigt. Mit Blick auf das Immobilienmarktumfeld erwarten die Investoren eine Entwicklung, bei welcher die Bauvorhaben durch die zu verzeichnenden Kapazitätsengpässe Preissteigerungen unterliegen werden, ebenso werden durch diese Verzögerungen bezüglich der Fertigstellungen prognostiziert, Unverändert wird hinsichtlich der Transaktionen Deutschland als Vermieter- und Verkäufermarkt betrachtet, gleichzeitig nimmt das Interesse am europäischen Ausland zu. Der Verkauf und einen nachhaltigen Ankauf stellt für eine deutliche Mehrheit der befragten Investoren die präferierte Investitionsstrategie dar, dabei sind Nischenprodukte sowie Investments im Ausland gesucht.

Die zusammenfassende Darstellung „Informe des Mercado 2018-2019 „España y Andorra“ des Beratungshauses ENGELS & VÖLKERS sieht die Region Valencia führend in dem Bereich von Eigentumswohnungen und weist dabei insbesondere eine starke internationale Nachfrage aus. Mit dabei als attraktiv zu bezeichnenden Finanzierungskosten gilt die Region Valencia nach Barcelona und den Kanarischen Inseln als attraktivste Region. Hinsichtlich unserer spanischen Aktivitäten erwarten wir hierdurch Rahmenbedingungen, die den planmäßigen Ausbau des bereits geschaffenen Immobilienportfolios sowie dessen Entwicklung positiv beeinflussen.

b) Strategie und Chancen

Mit der Fortführung der planmäßigen geographischen Ausweitung der Aktivitäten in Spanien und Italien und der Zulassung des Debt-Funds durch die luxemburgische Finanzaufsicht wurde die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung im Jahr 2018 erfolgreich fortgeführt.

c) Ausblick auf 2019

Die VERIANOS-Gruppe vollzieht im Geschäftsjahr 2019 den Übergang zur nächsten Stufe der Unternehmensentwicklung. Nach der zunächst bis in das Jahr 2018 erfolgten Schärfung des Profils auf die beiden Geschäftsfelder Investment und Beratung, erfolgt nun der nächste Schritt. Auf der Basis einer in den vergangenen Jahren geschaffenen professionellen operativen Plattform mit Standorten in Köln, Frankfurt, Valencia, Madrid und Mailand, einem Top-Level Track-Record und der mit der BaFin-Erlaubnis des Geschäftsbetriebs einer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs verbundenen regulatorischen Grundlage können wir nun die nächsten Schritte für weiteres Wachstum umsetzen.

Der europäische Charakter unserer Aktivitäten soll im Jahr 2019 durch die Konzeption eines Wechsels unserer Rechtsform von der deutschen Aktiengesellschaft hin zu einer Societas Europea (SE) unterstützt werden, welcher eine insgesamt deutlich operativere Gesamt-Führungsstruktur mittels dann lediglich eines Führungsgremiums im Rahmen eines monistischen Governance-Modells ermöglicht.

Nach einem Übergangsjahr 2019 werden wir uns in der Struktur unserer Investmentprodukte deutlich verbreitern. Neben den bisherigen Einzellinvestments im Rahmen von Club-Deals werden wir verstärkt offenere Fondstrukturen aufsetzen, um schnell und flexibel auf die jeweiligen Marktchancen reagieren zu können. Gleichzeitig schaffen wir so eine breitere Grundlage für unsere Gebühreneinnahmen. Die in Spanien mit dem Valencia-Co-Investment bereits vollzogenen Transaktionen werden im Jahr 2019 nach einer erfolgten Kapitalerhöhung dieses Fonds fortgeführt und planmäßig ausgeweitet werden. Der dort begonnene Ansatz unserer Investitionsmöglichkeiten wird im Jahr 2019 ebenfalls weiter verfolgt, hier wurden im ersten Quartal des Jahres 2019 bereits weitere Transaktionsansätze inhaltlich bewertet.

Mit der lokalen bestehenden Basis für den italienischen Immobilienmarkt verfolgen wir unverändert dortige Investitionen, die den von uns gesetzten Parametern bislang nicht vollständig entsprechen konnten. Soweit sich diesbezügliche Veränderungen ergeben schließen wir auch diesbezüglich einen Investmentansatz im Jahr 2019 nicht aus.

Begleitet werden wird unser Produktausbau neben der Ausrichtung auf internationale Märkte durch eine Fächerung der immobilienorientierten Co-Investment-Ansätze, hier insbesondere durch den durch die Luxemburger Finanzaufsicht zum Vertrieb zugelassenen Debt-Fund. Die fondsgetriebene Produktstruktur wird sich dabei durch revolvingende Investments eines weiteren alternativen Investmentfonds mit einem europäischen Fokus, der Fortführung und dem Ausbau der regulierten Co-Investment-Maßnahme im Bonner Umfeld und einem dabei größeren Umfang von „Assets under Management“ auszeichnen. Hieraus werden neben den Ergebnisbeiträgen aus der planmäßigen Desinvestition entsprechende Managementgebühren im Jahr 2019 erwartet.

Abschließend erwarten wir auch für das Jahr 2019 gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen, die unsere unternehmerischen Ansätze trotz eines unverändert zu beobachtenden Zinsrisikos unterstützen.

Mit der erteilten Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, der bereits vollzogenen Internationalisierung unser Investmentansätze bei einer gleichzeitigen Produktdiversifikation wurden die Voraussetzungen für einer erfolgreiche Fortführung des Wachstums der VERIANOS-Gruppe geschaffen.

Einhergehend mit diesem Ausbau und dem weiteren geplanten Wachstum verfolgen wir eine strukturierte Finanzierung der Investments, die im Jahr 2019 nach der Rückzahlung der ersten durch unsere Gruppe ausgegebenen Anleihe durch die Emission eines dem erhöhten Investmentvolumens entsprechenden Umfangs erfolgen soll.

Mit dem planmäßigen Ausbau der dem Wachstum entsprechenden Strukturen erwarten wir für das Jahr 2019 entsprechende Einflüsse auf unsere Kostenseite, die durch ein entsprechendes Kostenmanagement bezogen auf die wesentlichen Posten Personalaufwand sowie sonstige betrieblichen Aufwendungen sowohl im Konzern als auch in der AG mit dem Ziel einer stabilen Entwicklung gesteuert werden sollen.

Bei erhöhten Umsatzerlösen aus Transaktions- und Managementgebühren des Konzerns und einer gleichbleibenden Entwicklung der Umsatzerlöse der AG, der im Geschäftsjahr 2019 erwarteten Realisierung von Beteiligungsergebnissen (AG) bzw. aus assoziierten Unternehmen/Beteiligungsunternehmen (Konzern) und einem durch die mittels einer Anleihe zu finanzierenden Co-Investment-Aktivitäten erhöhten Zinsaufwand verfolgen wir auch für das Jahr 2019 die Zielsetzung, unser Ergebnis kontinuierlich zu verbessern und erwarten diesbezüglich eine moderate Steigerung des Ergebnisses des Konzerns und der AG.

Mit Ergebnisbeiträgen aus beiden Geschäftsbereichen wird das Gesamtergebnis erwartet.

d) Mittelfristiger Ausblick

In den Folgejahren wird mit den bereits geschaffenen Strukturen, dem Ausbau der Produktstruktur mit einem gleichzeitigen revolvierenden Investmentansatz, der internationalen Ausrichtung, die auch durch die Anpassung der Rechtsform begleitet werden soll und einem unverändert unserer Größenordnung entsprechenden Kostenmanagement eine unverändert kontinuierliche Fortsetzung unserer erfolgreichen Produkt- und Ergebnisentwicklung erwartet.

Die unverändert atypischen Rahmenbedingungen der Finanzierungskosten beeinflussen hierbei als einer der wesentlichen Faktoren die Immobilienmärkte nach unserer Auffassung weiterhin positiv und liegen unseren mittelfristigen Ergebnisplanungen zugrunde. Die Entwicklung dieser Rahmenbedingungen gilt unserer nachhaltigen Beobachtung, sodass bei Veränderungen der Märkte zeitnah Maßnahmen ergriffen werden können.

e) Sonstiges

Mittels dem Bottom-up-Prinzip werden in der aufgestellten Unternehmensplanung die von den Geschäftsverantwortlichen geplanten Ergebnisbeiträge auf Konzernebene aggregiert.

Im Bereich Investment erfolgt die Planung auf Basis der vorliegenden Projektkalkulationen für die bereits initiierten sowie weitere erwartete Investments/Co-Investments. Im Bereich Beratung erfolgt die Umsatzplanung auf Grundlage vorliegender Mandate und der Einschätzung über die Realisierbarkeit weiterer Mandate.

Unter Hinzuziehung von Vergleichswerten aus den Vorjahren wurden die allgemeinen Kosten unter Berücksichtigung erwartender Veränderungen sowie Einsparungen für das Geschäftsjahr kalkuliert, die projektbezogenen Kosten werden individuell auf Basis der jeweiligen Projektkalkulation herangezogen.

2. CHANCENBERICHT

Mit der kontinuierlichen Identifikation von sich bietenden Chancen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und des VERIANOS Konzerns werden die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert.

Chancen werden insbesondere aus den vorhandenen Netzwerken und dem Know-how sowie der Expertise im Investment- und Asset Management gesehen, da weiterhin mit guter Nachfrage nach diesen Dienstleistungen gerechnet wird, dies zunehmend auch international.

Die weiterhin positiven Prognosen bezüglich der Immobilienkonjunktur werden insbesondere bei Wohn- und Gewerbeimmobilien auch für die weiteren Geschäftsjahre unverändert gute Chancen mit sich bringen. Dies gilt nach unserer Auffassung auch für die bereits realisierten sowie die geplanten Co-Investments, die darüber hinaus die Vermeidung einer zu hohen Kapitalbindung in Einzelengagements bieten.

Chancen ergeben sich ebenfalls aus den mit einem revolvingen Ansatz agierenden Fondsstrukturen.

Um solche Chancen nutzen zu können, ist es jedoch auch notwendig, die entsprechenden Risiken einzugehen.

3. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement

Nach § 91 Abs. 2 AktG ist der Vorstand der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft verpflichtet, ein Risiko-früherkennungs- und Überwachungssystem einzurichten. Um gefährdende Entwicklungen für den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns frühzeitig erkennen zu können folgt die Gesellschaft ihren Leitlinien, die sich am Umfang der Geschäftstätigkeit und der Größe der Gesellschaft orientieren. Grundsätzlich verfolgen die AG und der Konzern bezüglich der bestehenden Risiken – auch bezüglich der Finanzinstrumente – weiterhin eine Strategie der Risikovermeidung bzw., soweit Risiken nicht vermeidbar sind, der Risikobegrenzung.

Das Unternehmen hat durch geeignete organisatorische Maßnahmen und die Installation eines Risikomanagements Sorge getragen, dass durch verschiedene Instrumente und Kontrollmaßnahmen, die Liquiditäts- und Ertragsziele eingehalten werden. Die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand über bestehende, aufgetretene und zukünftige potenzielle Risiken sowie über die laufende Geschäftsentwicklung erfolgt zum Teil informell über festgelegte Berichtswege nach dem Bottom-up-Prinzip. Regelmäßig erfolgen zusätzlich bereichsübergreifende Abstimmungsgespräche. Durch Gremien-Sitzungen und eine zeitnahe sowie vollständige Berichterstattung ist der Vorstand bei der aktuellen Größe der Gesellschaft und des Konzerns jederzeit in der Lage, Gegenmaßnahmen bei Planabweichungen zu ergreifen und die Entwicklung der Risiken fortlaufend zu überwachen. Die Inanspruchnahme externer Berater und Rechtsanwälte, stellt einen weiteren Faktor der Risikoerkennung und –überwachung dar.

Gegen die Risiken seines üblichen Geschäfts hat sich der Konzern im erforderlichen Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird von einem externen Versicherungsagenten betreut. Im vergangenen Jahr sind keine wesentlichen Schäden aufgetreten.

b) Einzelrisiken

Zum Bilanzstichtag bestehen ungeachtet der Einrichtung eines Risikomanagements kurz- und mittelfristige Einzelrisiken, die das Unternehmen bzw. der Konzern nur bedingt beeinflussen oder vermeiden können. Diese Risiken können für sich allein oder auch zusammen die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und des Konzerns beeinträchtigen und damit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns haben.

Exemplarisch sind hier Risiken unternehmensspezifische Risiken aus der Einschätzung von besonderen Marktsituationen und -entwicklungen, den Objekten, der IT-Sicherheit sowie aus der Knappheit von spezialisierten Mitarbeitern, insbesondere aber auch aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit ihren Finanzierungs- und Zinsentwicklungen zu nennen.

Wesentliche Risiken für die AG und den Konzern sind aufgrund der Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Auswirkungen vor Risikobegrenzungsmaßnahmen die Investmentrisiken und das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung.

Die Investmentrisiken konkretisieren sich im Finanzierungs- und Zinsrisiko sowie im Kostensteigerungs- und Marktrisiko. Bei Eintritt dieser Risiken können die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsgesellschaften und Kapitalrückzahlungen geringer ausfallen als kalkuliert und damit auch die Werthaltigkeit der Beteiligungsbuchwerte negativ beeinflussen mit negativen Folgen für die Werthaltigkeit der im Konzern und in der AG aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge. Der Konzern begegnet diesen hohen Risiken mit einem strengen Projektcontrolling, mit einem eigenen regional vernetzten Vertrieb sowie einer Finanzierungsstrategie für die Projekte, die bei einer für die Gesellschaft und den Konzern nachteiligen Zinsentwicklung grundsätzlich die Vereinbarung festgeschriebener Zinssätze vorsieht und für den Fall geforderter Vorvertriebsquoten konzerninterne Zwischenfinanzierungen ermöglicht. Darüber hinaus werden Projektfinanzierungen nur mit langjährigen Geschäftspartnern abgeschlossen.

Das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung könnte neben der Fähigkeit, laufende Verbindlichkeiten auszugleichen, auch die Ertragsplanung und die zukünftige Entwicklung der AG und des Konzerns negativ beeinflussen. Insbesondere könnten geplante Projekte wegen möglicherweise fehlender oder nicht zeitnah zu beschaffender Eigenmittel gegebenenfalls nicht realisiert werden. Der Konzern begegnet diesem hohen Risiko durch eine kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung, die es dem Management ermöglicht, frühzeitig entsprechende Liquiditätssteuerungs- und Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus werden Projekte überwiegend als Co-Investments durchgeführt und die notwendigen Eigenmittel durch Investoren erbracht. Das Risiko einer mangelnden Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren wird aktuell durch die weiterhin gute Lage am Immobilienmarkt und fehlende alternative Anlagemöglichkeiten für Investoren reduziert.

Im Dienstleistungsbereich wird grundsätzlich mit bonitätsstarken Vertragspartnern zusammengearbeitet. Risiken aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Beteiligungsunternehmen werden durch ein zeitnahes Controlling weitgehend reduziert. Dies betrifft auch die Werthaltigkeitsrisiken bezüglich der Anteile an verbundenen Unternehmen (AG) bzw. Beteiligungen (Konzern). Risiken können hierbei im Wesentlichen aus nicht planmäßigen Wertentwicklungen der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilien resultieren.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der Qualität der Standorte und Immobilien geht der Vorstand von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken aus. Derivative Finanzinstrumente werden bei der AG und deren Tochtergesellschaften grundsätzlich nicht eingesetzt.

Aufgrund der unverändert starken Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehende hohe Preise besteht das strategische Risiko, zukünftig weniger attraktive Objekte erwerben zu können, wodurch sich eine Auswirkung auf die Wachstumsziele ergeben könnte. Dieses Risiko wird insbesondere durch eine kontinuierliche und Marktbeobachtung sowie -analyse, auch im europäischen Ausland, die vorhandenen Netzwerke, die Diversifikation in das Darlehenssegment und durch die Ausweitung der Investmenttätigkeiten in das Ausland begrenzt.

Vor dem Hintergrund des Risikomanagementsystems, der Größe der Gesellschaft und der damit verbundenen flachen Hierarchien und der weiterhin stabilen Prognosen für die Immobilienbranche gefährden die vorgenannten Risiken nach Auffassung des Vorstands aus heutiger Sicht nicht die für 2019 angestrebten Umsatz- und Ergebnisziele der AG und des Konzerns.

IV. SONSTIGES

Dieser Lagebericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Annahmen und Erwartungen. Sie bergen daher insbesondere wegen der aktuell nicht immer zuverlässig einschätzbaren konjunkturellen Entwicklung eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereiches des VERIANOS-Konzerns liegen, beeinflussen den Anlagemarkt und damit die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie sowie die Ergebnisse des Konzerns.

Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen des Konzerns wesentlich von getroffenen Erwartungen abweichen.

Köln, den 2. April 2019

Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	36
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	38
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	39
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	40
KONZERNANHANG	41
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	60
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	62

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018**AKTIVA**

in EUR	31.12.2018		31.12.2017	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.725,16		8.681,16	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	3,00	6.728,16	20.932,75	29.613,91
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.818.742,55		1.366.088,78	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	426.148,74	2.244.891,29	159.254,01	1.525.342,79
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000,00		0,00	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	128.395,39		108.618,82	
3. Beteiligungen	10.162.981,36		7.432.981,36	
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	10.293.377,75	1,00	7.541.601,18
		12.544.997,20		9.096.557,88
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten	0,00		6.750,00	
2. Andere unfertige Leistungen	167.700,00	167.700,00	245.460,00	252.210,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	412.000,00		4.986,10	
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	8.338.063,20		6.490.548,59	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.760.582,39		2.474.463,75	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	243.848,29	10.754.493,88	1.624.720,01	10.594.718,45
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		1,00		1,00
IV. Flüssige Mittel		2.106.949,46		3.295.089,45
		13.029.144,34		14.142.018,90
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		12.418,19		2.344,87
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		5.257.100,00		562.500,00
		30.843.659,73		23.803.421,65

PASSIVA

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	11.375.000,00	10.350.000,00
II. Kapitalrücklage	606.343,20	1.593,20
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	388.754,20	276.842,00
IV. Bilanzgewinn	4.738.783,39	3.106.150,32
	17.108.880,79	13.734.585,52
B. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGE	0,00	1.629.750,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Pensionsverpflichtungen	1.765.406,00	1.660.262,00
2. Steuerrückstellungen	2.377,00	210.539,48
3. Sonstige Rückstellungen	756.715,34	905.154,48
	2.524.498,34	2.775.955,96
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	9.900.000,00	5.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	418.966,68	146,94
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178.498,53	148.753,86
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	143.736,75	116.458,71
5. Sonstige Verbindlichkeiten	569.078,64	397.770,66
<i>davon aus Steuern EUR 184.015,71 (i. Vj. EUR 269.300,54)</i>		
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 10.527,71 (i. Vj. EUR 6.227,00)</i>		
	11.210.280,60	5.663.130,17
	30.843.659,73	23.803.421,65

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in EUR	2018		2017	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,00		0,00	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		-20.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	1.360.989,01		2.434.900,63	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.001.640,22	2.362.629,23	529.878,62	2.944.779,25
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-77.760,00		245.460,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		594.413,27		3.626.709,98
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0,00		0,00	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	131.750,00		0,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.638,50	142.388,50	43.498,51	43.498,51
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.359.352,61		3.360.129,44	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung EUR 30.567,60 (i. Vj. EUR 4.974,29)</i>	353.839,50	3.713.192,11	356.063,94	3.716.193,38
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen <i>davon Abschreibungen Geschäfts- oder Firmenwert EUR 20.929,73 (i. Vj. EUR 52.031,81)</i>		93.519,70		96.797,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen <i>davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 und 2 EGHGB EUR 27.497,00 (i. Vj. EUR 27.497,00)</i>		2.520.970,67		2.507.064,92
8. Erträge aus Beteiligungen		1.245.797,64		1.553.907,26
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen		22.607,47		521.279,68
10. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen		8.830,90		653,71
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		111.811,42		17.774,10
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		784.611,89		500.118,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag <i>davon Zuführung aktive latente Steuern EUR -4.694.600,00 (i. Vj. EUR 23.400,00)</i>		-4.748.391,01		124.716,25
14. Ergebnis nach Steuern		1.744.376,27		1.920.868,14
15. Sonstige Steuern		-169,00		2.404,00
16. Konzernjahresüberschuss		1.744.545,27		1.918.464,14
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		111.912,20		103.756,95
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.106.150,32		1.291.443,13
19. Bilanzgewinn		4.738.783,39		3.106.150,32

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2018

in EUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens				Konzern- eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzverlust (-) Bilanzgewinn (+)	
1. Januar 2017	9.425.000,00	1.593,20	173.085,05	1.291.443,13	10.891.121,38
Kapitalerhöhung	925.000,00	0,00	0,00	0,00	925.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	103.756,95	-103.756,95	0,00
Konzernjahresüberschuss 2017	0,00	0,00	0,00	1.918.464,14	1.918.464,14
31. Dezember 2017	10.350.000,00	1.593,20	276.842,00	3.106.150,32	13.734.585,52
1. Januar 2018	10.350.000,00	1.593,20	276.842,00	3.106.150,32	13.734.585,52
Kapitalerhöhung	1.025.000,00	604.750,00	0,00	0,00	1.629.750,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	111.912,20	-111.912,20	0,00
Konzernjahresüberschuss 2018	0,00	0,00	0,00	1.744.545,27	1.744.545,27
31. Dezember 2018	11.375.000,00	606.343,20	388.754,20	4.738.783,39	17.108.880,79

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2018

in TEUR	2018	2017
Periodenergebnis	1.744	1.918
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	94	97
Abnahme der Rückstellungen	-70	-1.229
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-) (Saldo)	646	-2.383
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-99	6.930
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	228	-118
Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	0	0
zzgl. / abzgl. Zinsaufwendungen / Zinserträge (Saldo)	839	482
zzgl. / abzgl. sonstige Beteiligungsaufwendungen/-erträge (Saldo)	-1.281	-2.074
zzgl. / abzgl. Ertragsteueraufwand / -ertrag (Saldo)	-4.748	125
Ertragsteuerzahlungen	0	-2
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-2.647	3.746
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-11
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-790	-1.485
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	270	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.022	-3.000
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-1
Erhaltene Zinsen	45	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.497	-4.497
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens (Kapitalerhöhung)	0	2.555
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	5.331	0
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-12	0
Gezahlte Zinsen	-363	-363
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.956	2.192
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.188	1.441
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.295	1.854
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.107	3.295

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag ist die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 290 HGB als Mutterunternehmen eines Konzerns mit Sitz im Inland anzusehen. Sitz des Mutterunternehmens ist Köln, dieses ist unter der Nummer HRB 56319 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Der freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Dabei wurden auch die Rechnungslegungsstandards des DRSC beachtet, sofern diese nicht über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (keine Anwendung der Neubewertungsmethode für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 DRS 4, Tz. 23 ff bzw. DRS 4, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzlichen Anhangangaben zu latenten Steuern gemäß DRS 18 Tz. 66 und 67). Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BEFREIENDE WIRKUNG

Der Konzernabschluss hat gemäß § 264 Abs. 3 HGB für die VERIANOS Investment Management GmbH, die REAL² Projektentwicklung GmbH und die VERIANOS Advisory GmbH eine befreiende Wirkung unter anderem für die Offenlegung. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft alle Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft unmittelbar oder mittelbar über die Kontrolle verfügt oder bei denen der Konzern auf sonstige Weise die Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen kann, um daraus den entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Die Einbeziehung der Tochterunternehmen beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht. Sie endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Konsolidierungskreis hat sich in 2018 wie folgt verändert:

Unter den assoziierten Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Mit Datum vom 23. Februar 2018 wurde die VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l., Luxemburg, gegründet, an welcher die VERIANOS Investment Management GmbH 50 von 100 Geschäftsanteilen hält. DIE VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält somit zum Bilanzstichtag mittelbar einen Geschäftsanteil von 50 % und hat die Gesellschaft damit erstmalig als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Unter den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Mit Datum vom 29. März 2018 hat die VERIANOS Investment Management GmbH als alleiniger Kommanditist die VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg, eine Kommanditgesellschaft (société en commandite simple) in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital-spezialisierter Investmentfonds (société d'investissement à capital variable-fonds d'investissement spécialisé), unter dem Recht des Großherzogtums Luxemburg gegründet. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF in Höhe von 100 %.
- Bei einer bislang geleisteten Einlage in Höhe von EUR 2.000,00 wurde eine operative Geschäftstätigkeit bis zum Bilanzstichtag nicht aufgenommen, ebenso ist beabsichtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Die Gesellschaft wird somit wegen einer untergeordneten Bedeutung für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.
- Die unter dem Posten Beteiligungen bilanzierten Unternehmen Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., SMC1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, KAP 12 GmbH & Co. geschlossene InvKG sowie Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG stellen aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur jeweils eine Zweckgesellschaft nach § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB verzichtet, da erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen oder die Geschäftsführung des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen und die Mehrheit der Risiken und Chancen nicht von der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft oder einer ihrer Tochterunternehmen zu tragen sind.

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Anzahl der Gesellschaften über den Berichts- sowie Vergleichszeitraum, die in den Konsolidierungskreis einbezogen werden.

	2018 Anzahl	2017 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Assoziierte Unternehmen	11	10
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	0
Beteiligungen	6	6
Summe Gesellschaften	27	25

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen werden unter Anwendung der bei der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft geltenden konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Der Bilanzstichtag der konsolidierten Gesellschaften entspricht dem der Muttergesellschaft.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 gemäß § 301 HGB (a. F.) zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile bzw. zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in der Form der Buchwertmethode. Für Erwerbsvorgänge ab dem Geschäftsjahr 2010 erfolgt die Kapitalkonsolidierung gemäß § 301 HGB nach der Neubewertungsmethode. Dabei wird das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögensgegenstände, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst und planmäßig über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren, die sich an den aus den erworbenen Advisory-Aufträgen abgeleiteten Erträgen orientiert, bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden eliminiert. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet, Zwischenergebnisse eliminiert und konzerninterne Erträge mit den korrespondierenden Aufwendungen verrechnet. Bei Lieferungen an assoziierte Unternehmen werden Zwischenergebnisse grundsätzlich im Umfang der Beteiligung am assoziierten Unternehmen eliminiert. Soweit der Anteil am assoziierten Unternehmen auf null abgewertet ist, unterbleibt die Eliminierung. Der nicht eliminierte Betrag wird mit zukünftigen Gewinnen des assoziierten Unternehmens verrechnet.

Gesellschaften, bei denen ein maßgeblicher Einfluss besteht (assoziierte Unternehmen), werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert. Dieser wird bei einer Beteiligung mit einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 % und 50 % regelmäßig vermutet. Für assoziierte Unternehmen, deren Anteile vor dem 31. Dezember 2009 erworben wurden, wurde die Equity-Methode nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung angewendet. Für Erwerbsvorgänge nach dem 31. Dezember 2009 wird ausgehend von den Anschaffungskosten (einschließlich Anschaffungsnebenkosten) zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile der jeweilige Beteiligungsbuchwert um Eigenkapitalveränderungen des assoziierten Unternehmens erhöht oder vermindert, soweit diese auf die Anteile der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft entfallen und der resultierende Buchwert nicht negativ wird.

LATENTE STEUERN

Latente Steuern werden grundsätzlich auf temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden in der Handelsbilanz und der Steuerbilanz, auf Konsolidierungsmaßnahmen sowie auf wahrscheinlich nutzbare Verlustvträge ermittelt.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

II. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**AKTIVA**

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, bewertet. Die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von fünf Jahren bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den am Stichtag beizulegenden niedrigeren Wert werden vorgenommen bei einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung.

Die der Abschreibungsberechnung zugrunde gelegten Abschreibungssätze entsprechen den voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

	Linear % p. a.
Rechte	20,0 bis 33,3
Geschäfts- oder Firmenwerte	20,0
Geschäftsbauten	2,0
Büroeinrichtung	7,7
Sonstige	10,0 bis 33,3
Geringwertige Anlagegüter	100,0

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen sind nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bilanziert.

Sonstige Ausleihungen des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerten) unter der Berücksichtigung von außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Andere Vorräte und zum Verkauf bestimmte Grundstücke werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bzw. zu Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen sonstigen Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Die aktiven latenten Steuern werden auf Basis der Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz, auf Konsolidierungsmaßnahmen sowie bestehender steuerlicher Verlustvorträge und den voraussichtlich erzielbaren steuerlichen Ergebnissen ermittelt.

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschlussstichtag temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 438 zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 über erhebliche und grundsätzlich voll verrechenbare körperschaft- und gewerbsteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der aktuellen erweiterten Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2019 bis 2023 und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge im Planungszeitraum sowie den Vorschriften des § 10d EstG (Mindestbesteuerung) ergeben sich aktive latente Steuern. Die Planung und die Berechnung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge erfolgt erstmals für einen Planungszeitraum von fünf Jahren. Im Vorjahr erfolgte die Ertragsplanung für drei Geschäftsjahre.

Bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden rund 60 % der Planungsergebnisse berücksichtigt, da diese nach der aktuellen Einschätzung mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbar sind. Insbesondere für Projekte in der Frühphase und Projekte, die am Ende des Planungszeitraums realisiert werden, wurden Risikoabschlüsse vorgenommen. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf bestehende Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt unverändert mit einem Steuersatz von 32,45 %. Hiervon entfallen 15,83 % auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie 16,62 % auf Gewerbesteuer. Von den bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen werden gemäß der Ertragsplanung im gesamten Planungszeitraum rund 35 % verrechnet.

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2018 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 5.257,1 bewertet.

In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB.

PASSIVA

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden entsprechend den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Anwartschaftsbarwert sowie des § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,21 % (i. Vj. 3,68 %) ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2018 G (RT2018G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Die Steuerrückstellungen sowie die Sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Als Anschaffungs- und Herstellungskosten sind grundsätzlich die historischen Werte angesetzt.

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte umfassen den auf einen Erinnerungsbetrag abbeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 75 % an der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH), (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 383), den Geschäfts- oder Firmenwert aus den im Jahr 2012 erworbenen restlichen Anteile (25 %) der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH) (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 48), den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Jahr 2013 an der Verianos AG (nach der Umfirmierung nunmehr VERIANOS Advisory GmbH), (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 209) sowie den Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 100 % an der VERIANOS España Real Estate S.L. (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 1).

2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2018:

	Anteil 2018 %	Eigenkapital der Gesellschaft TEUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres TEUR
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.500.000,00	0,00 ¹
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00	1.000.000,00	0,00 ²
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00	164.797,85	0,00 ³
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00	50.000,00	0,00 ⁴
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00	-46.493,57	31.005,60
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00	25.299,46	4.766,66 ⁵
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00	151.911,24	29.403,62 ⁵
VERIANOS España Real Estate S.L., Madrid/Spainien	100,00	-422.655,56	-334.457,03 ⁵
VERIANOS Italia S.r.L, Mailand/Italien	100,00	-129.335,91	-101.470,45 ⁵

	Anteil 2018 %	Eigenkapital der Gesellschaft TEUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres TEUR
B. NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN			
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg/Luxemburg	100,00	-	- ⁶
C. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	10.000,00	29.935,06 ⁸
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	20.318,76	-2.025,43 ⁸
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-32.623,15	-32.623,15 ⁸
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00	50.075,53	-4.982,10 ^{5,9}
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00	137.583,99	44.900,93 ⁸
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-472,45	-1.226,34 ⁸
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-556.964,43	12.789,49 ⁸
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-133.962,09	84.492,85 ⁸
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-378.307,21	-348.674,58 ⁸
SMC 3 GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-86.134,10	-76.666,74 ⁸
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l., Luxemburg/Luxemburg	50,00	12.000,00	0 ⁸
D. BETEILIGUNGEN			
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Köln	25,00	169 ¹⁰	-27 ¹⁰
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Köln	30,00	60 ¹⁰	-37 ¹⁰
SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	2.171 ¹⁰	641 ¹⁰
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	11.244 ¹⁰	767 ¹⁰
KAP 12 GmbH & Co. KG, geschlossene InvKG, Köln	20,20	9.306 ¹⁰	4.228 ¹⁰
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	35,30	18.666 ¹⁰	121 ¹⁰

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -423.413,27

² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -348.296,10

³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -53.826,24

⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -360.385,64

⁵ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

⁶ Gesellschaften wurden im Jahr 2018 gegründet, Jahresabschlüsse liegen noch nicht vor

⁷ Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil

⁸ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

⁹ Angaben zum 31. Dezember 2017

¹⁰ Eigenkapital und Ergebnis zum 31. Dezember 2018

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2018 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	BAU- QUADRAT GmbH & Co. KG	REALNET Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG	Sieben- burgen Verwaltungs GmbH	Living on Green GmbH & Co. KG	SMC 2 GmbH & Co. KG	Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG	KWARTIER GmbH & Co. KG	SMC 3 GmbH & Co. KG
Anlagevermögen	27	0	7	0	0	0	0	1.843
Umlaufvermögen	223	691	148	3	8.516	3.292	7.147	155
Eigenkapital	10	0	138	-134	-557	-0,5	-378	-86
Rückstellungen	115	134	16	10	5	4	22	14
Verbindlichkeiten	98	590	1	127	9.050	3.289	7.502	2.069
Umsatzerlöse	0	0	0	351	653	0	10	30
Bestands- veränderungen	0	0	0	-249	267	0	374	13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0	21	0	13	732	0	455	24
Sonstige Aufwen- dungen und Erträge (inkl. Steuern)								
(Saldo)	-30	-12	45	-4	-175	-1	-96	-74
Jahresergebnis	-30	-33	45	84	13	-1	-349	-77

Die Summe der negativen Equity-Werte der Realnet GmbH & Co. KG, der LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, der Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG, der SMC 3 GmbH & Co. KG, der KWARTIER GmbH & Co. KG sowie der SMC 2 GmbH & Co. KG beträgt EUR 1.188.463,43. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet. Der sich aus der erstmaligen Equity-Bewertung ergebende Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital betrug für alle at equity bewerteten Gesellschaften insgesamt TEUR 2 und wurde als Geschäfts- oder Firmenwert bereits vollständig abgeschrieben.

3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Unter den Unfertigen Leistungen werden die bis zum Jahr 2018 entstandenen Kosten für Fondsauflagen, welche bei der erfolgten Platzierung im Folgejahr (TEUR 168) erstattet werden, ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	2018 TEUR	2017 TEUR
Forderungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	412,0	5,0
gegen assoziierte Unternehmen	8.338,0	6.490,5
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.760,6	2.474,5
Sonstige Vermögensgegenstände	243,8	1.624,7
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	48,6	49,6
	10.754,4	10.594,7

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 126,7), die BAUQUADRAT GmbH & Co. KG (TEUR 32,8), die Living on Green GmbH & Co. KG (TEUR 0,3), die Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG (TEUR 3.293,0), die SMC 3 GmbH & Co. KG (TEUR 154,8), die KWARTIER GmbH & Co. KG (TEUR 2.334,6) und die SMC 2 GmbH & Co. KG (TEUR 2.395,8).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Graf Wanheim GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 36,6), die 1828 KKR GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 27,9), die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 112,1) die SMC 1 GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 108,6), die LCBH GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 319,2), und die KAP 12 GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 1.156,2).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen geleistete Mietkautionen (TEUR 48), Steuererstattungsansprüche (TEUR 34) und kurzfristige Darlehensforderungen (TEUR 94).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus gezahlten Kautionen (TEUR 48,6; i. Vj. TEUR 49,6).

5. WERTPAPIERE

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens berücksichtigen Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG (vormals Nau Real Estate Group AG) in Höhe des beizulegenden Wertes.

6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 2.106,9).

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten unverändert Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2019.

8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der Posten ist im Einzelabschluss der Konzernobergesellschaft identisch zum Konzernabschluss; er beinhaltet latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2019 bis 2023 möglich ist. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht auf Ebene der Konzernobergesellschaft eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

9. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat sich durch die Einzahlung auf die im Jahr 2018 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EUR 1.025.000,00 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 11.375.000,00 eingeteilt in 11.375.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2018 wurde das bisher genehmigte Kapital in Höhe von EUR 5.175.000,00 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 5.687.500,00 beschlossen. Dieses genehmigte Kapital 2018 kann bis zum 19. Juli 2023 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 5.687.500,00 durch Ausgabe von bis zu 5.687.500 neuen Aktien durch Bar- und/oder Sacheinlagen ausgenutzt werden. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

10. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage hat sich im Jahr 2018 gleichlautend zu der Erhöhung des Grundkapitals aus der hierauf geleisteten Einlage um EUR 604.750,00 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 606.343,20.

11. GEWINNRÜCKLAGEN

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2018 gemäß § 150 Abs. 2 AktG um den zwanzigsten Teil des Jahresüberschusses der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft um EUR 111.912,20 erhöht.

12. BILANZGEWINN

Unter Berücksichtigung des Konzernjahresüberschusses des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.744.545,27 und der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 111.912,20 ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.738.783,39 (davon Gewinnvortrag EUR 3.106.150,32).

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2018 EUR	BilMoG- Anpassung EUR	Inanspruch- nahmen EUR	Auflösungen EUR	Zuführung Zinsaufwand EUR	Zuführungen EUR	31.12.2018 EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.660.262,00	27.497,00	88.469,00	0,00	166.116,00	0,00	1.765.406,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	143.337,00	0,00	141.262,00	0,00	0,00	175,00	2.250,00
Solidaritätszuschlag	7.882,48	0,00	7.767,48	0,00	0,00	12,00	127,00
Gewerbesteuer	59.320,00	0,00	0,00	59.320,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	905.154,48	0,00	732.626,88	80.141,12	0,00	664.328,86	756.715,34
	2.775.955,96	27.497,00	970.125,36	139.461,12	166.116,00	664.515,86	2.524.498,34

Bei der Ermittlung der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden folgende Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen angewandt:

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	3,21 % p. a
Biometrie	Richttafeln 2018 G (RT2018G)
Trend Renten	1,0 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

Grundsätzlich sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abzuzinsen. Der infolge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ erfolgten Anpassung der Durchschnittsbetrachtung von sieben auf zehn Geschäftsjahre entstehende Unterschiedsbetrag beläuft sich für 2018 auf EUR 216.220,00 (i. Vj. EUR 201.457,00) und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der handelsrechtliche Rechnungszins ergibt sich aus der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank auf Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren.

Aufgrund der Anwendung der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf zur Pensionsrückstellung gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in Höhe von EUR 412.444,00. Die Gesellschaft hat entschieden, den Anpassungsbetrag unter Anwendung der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB auf 15 Jahre verteilt der Rückstellung zuzuführen (Mindestzuführungsbetrag). Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00.

Die durch Anwendung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in der Bilanz nicht ausgewiesene Rückstellung für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt EUR 164.971,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen den ermittelten Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Personalverpflichtungen (TEUR 275), für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 164), für externe Steuerberatungskosten (TEUR 36) sowie für ausstehende Betriebs- und Verwaltungskosten (TEUR 282). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

14. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2018	bis ein Jahr	mehr als einem Jahr	31.12.2017	bis ein Jahr	mehr als einem Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	9.900,0	5.000,0	4.900,0	5.000,0	0	5.000,0
<i>(davon konvertibel)</i>	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	419,0	1	418	0,1	0,1	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178,5	178,5	0	148,8	148,8	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	143,7	143,7	0	116,4	116,4	0
Sonstige Verbindlichkeiten	569,1	569,1	0	397,8	397,8	0
<i>davon aus Steuern</i>	184,0	184,0	0	269,3	269,3	0
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	10,5	10,5	0	6,2	6,2	0
	11.210,3	5.939,2	5.271,0	5.663,1	663,1	5.000

Im Jahr 2016 hat die Verianos Finance GmbH eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 ausgegeben, die vollständig gezeichnet worden ist. Die Schuldverschreibungen werden am 15. September 2019 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen

zurückgezahlt. Diese werden dabei ab dem 15. September 2016 mit jährlich 7,25 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 15. September eines jeden Jahres, erstmals am 15. September 2017, zahlbar.

Die Anleihe ist durch eine Sicherungsabtretung von Ansprüchen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gegen die VERIANOS Capital Partners GmbH aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bis zu EUR 6 Mio besichert. Darüber hinaus hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft eine unbedingte und unwiderrufliche Garantie zugunsten der Anleihegläubiger in Bezug auf die ordnungsgemäße und pünktliche Zahlung des Kapitals und der Zinsen übernommen.

Im Jahr 2018 hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 6.000.000,00 ausgegeben, für welche zum Bilanzstichtag Zeichnungsscheine mit einem Betrag von EUR 4.900.000,00 entgegen genommen worden sind. Die Schuldverschreibungen werden am 1. Mai 2023 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungsbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Dabei werden diese ab dem 1. Mai 2018 mit jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals am 1. Mai 2019, zahlbar.

Die Anleihe ist durch das von der VERIANOS Investment Management GmbH zugunsten des Sicherheitstreuhänders eingeräumten Pfandrechts an deren bestehenden Kommanditbeteiligungen an der Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 418).

Die Finanzierung ist gesichert durch eine Grundsuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

15. LATENTE STEUERN

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschluss-Stichtag temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 438, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt der Konzern über körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der strategischen Ausrichtung und der damit einhergehenden aktuellen Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen der Jahre 2019 bis 2023 und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge und temporären Differenzen ergeben sich aktive latente Steuern. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf bestehende Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt mit einem Steuersatz von 32,45 %.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2018 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 5.257,1 bewertet.

In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre auf Ebene der Konzernobergesellschaft im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB.

16. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Aus Bürgschaften	10.072	10.300
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.372	1.250
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	8.700	9.050
Aus sonstigen Haftungsverhältnissen/Gewährleistungen für fremde Leistungen	472	472
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	472	472
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0

Bei den Bürgschaften, sonstigen Haftungsverhältnissen und Gewährleistungen für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen (TEUR 10.544) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen. Für die übernommenen Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognosen über die erwarteten Projektergebnisse der assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen.

17. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2019 (i. Vj. 2018)	406	284
Fällig 2020 bis 2023 (i. Vj. 2019 bis 2022)	599	411
Fällig nach 2023 (i. Vj. nach 2022)	255	270
	1.260	965

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. UMSATZERLÖSE

Die Aufgliederung der im Inland entstandenen Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt sich aus dem Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 594) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus an Dritte weiterbelastete Aufwendungen (TEUR 282), Erträge aus Sachbezug (TEUR 126), Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 37), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 80), periodenfremde Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 13) sowie vereinnahmte Stückzinsen aus der Ausgabe der Anleihe (TEUR 45).

3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND ANDERE LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und andere Leistungen beinhalten im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für die in den Vorjahren veräußerten Einheiten des Objektes Immanuel-Kant-Straße in Bergisch Gladbach (TEUR 125).

4. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Die Aufteilung der Abschreibungen ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich.

5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 2.521 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 892), Mieten und Raumkosten (TEUR 269), Kfz-Kosten (TEUR 214), EDV- und Softwarekosten (TEUR 124), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 95), Werbe- und Reisekosten (TEUR 168), Versicherungen und Beiträge (TEUR 83), Leasingkosten (TEUR 9), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 69), Börsendienste (TEUR 17), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 49), Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 14), Porto/Telefon/Internet (TEUR 43), Büromaterial und Fachliteratur (TEUR 24), Kosten der Personalsuche und -fortbildung (TEUR 56) sowie Jahresabschlusskosten (TEUR 117). Darüber hinaus werden periodenfremde Aufwendungen (TEUR 8) ausgewiesen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

6. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen in Höhe von TEUR 100 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie Zinsen aus sonstigen Darlehen in Höhe TEUR 11.

7. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 166 (i. Vj. TEUR 137) aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen sowie die Entgelte aus der Ausgabe der Anleihen in Höhe von 618 (i. Vj. TEUR 362).

8. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit TEUR 5 die Körperschaftsteuer 2018, den Solidaritätszuschlag 2018 mit TEUR 0,3 bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Ertrags aus der Fortschreibung der aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.695 und aus der Herabsetzung der Rückstellung für Gewerbesteuer der Vorjahre in Höhe von TEUR 59.

9. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kfz-Steuern.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 2.107) setzt sich aus Kassenbeständen (TEUR 0,3) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 2.106) zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

Bedeutende zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die Zunahme der aktiven latenten Steuern (TEUR 4.695).

2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2018 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 30 (Angestellte), davon 17 (i. Vj. 18) männliche und 13 (i. Vj. zehn) weibliche Angestellte.

3. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehören an:

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Vorstands
- Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt/Main
Mitglied des Vorstands
- Nikolaus von Blomberg, Diplom-Kaufmann, Köln (bis 31. Dezember 2018)
Mitglied des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Prof. Dr. Ralf F. Krüger, Kaufmann, Kronberg/Taunus
Vorsitzender
- Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien
stellvertretender Vorsitzender
- Prof. Dr. Jochen Axer, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Köln
Mitglied des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Vorstands der Aktiengesellschaft besteht aus einer fixen und einer variablen Vergütung, die erfolgs- und gewinnabhängig ist. Hinsichtlich der variablen Vergütung besteht eine Zielvereinbarung mit dem Aufsichtsrat. Die Zielerreichung wird vom Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr festgelegt. Der Vorstand erhält übliche Sachbezüge, die im Wesentlichen aus dem nach den steuerlichen Bestimmungen anzusetzenden Wert der privaten Dienstwagennutzung besteht. Die Sachbezüge waren vom Vorstand selbst zu versteuern.

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt TEUR 1.234 (i. Vj. 1.336).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für leitende Mitarbeiter ein virtuelles Aktienoptionsprogramm angeboten. Dem Vorstand wurden insgesamt 360.000 (i. Vj. 420.000) virtuelle Stücke zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Gewährung in Höhe von EUR 1,440 je Stück (für 180.000 (i. Vj. 180.000) virtuelle Stücke) sowie im Jahr 2018 EUR 1,767 je Stück (für weitere 180.000 virtuelle Stücke) gewährt.

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf TEUR 69 (i. Vj. TEUR 69).

4. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen sind im Geschäftsjahr alle Tochtergesellschaften und mittelbare Beteiligungsgesellschaften der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, sowie die unmittelbaren Gesellschafter.

Nahestehende Personen sind des Weiteren der Aufsichtsrat, der Vorstand und leitende Mitarbeiter sowie nahe Angehörige dieser Personen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

5. UNTERNEHMENSVERTRÄGE

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, mit folgenden Tochtergesellschaften Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen:

- VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main
- VERIANOS Investment Management GmbH, Köln
- REAL² Projektentwicklung GmbH, Köln

Die Verträge haben jeweils eine Laufzeit von fünf Jahren und konnten erstmals zum Ablauf des 31. Dezember 2010 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden. Werden die Verträge nicht gekündigt, verlängern sie sich jeweils um ein Kalenderjahr.

Da keine Tochtergesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge vorerst bis zum 31. Dezember 2019.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, mit der VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main, als Tochtergesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann ordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH schriftlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende desjenigen Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH endet, in dem der Vertrag wirksam geworden ist. Eine Kündigung zum 31. Dezember 2018 ist nicht ausgesprochen worden.

6. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2018 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 70 und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 1.

7. SONSTIGES

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung, soweit die Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind, waren im Geschäftsjahr in Zusammenhang mit der Aktivierung von latenten Steuern aus dem Verlustvortrag zu verzeichnen.

Erträge und Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, deren Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind, lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

VI. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögensanlage haben könnten, haben sich nicht ergeben.

VII. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 1.744.545,27 ab.

VIII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens (EUR 5.784.472,31) auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 2. April 2019

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie				
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	128.013,45	0,00	0,00	128.013,45
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	651.948,20	0,00	0,00	651.948,20
	779.961,65	0,00	0,00	779.961,65
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Geschäftsbauten	1.370.111,40	471.584,49	0,00	1.841.695,89
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	684.392,25	318.597,96	0,00	1.002.990,21
	2.054.503,65	790.182,45	0,00	2.844.686,10
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	108.618,82	19.776,57	0,00	128.395,39
3. Beteiligungen	7.432.981,36	3.000.000,00	270.000,00	10.162.981,36
4. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	745.000,00
	8.286.600,18	3.021.776,57	270.000,00	11.038.376,75
	11.121.065,48	3.811.959,02	270.000,00	14.663.024,50

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	1.1.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	119.332,29	1.956,00	121.288,29	6.725,16	8.681,16
	631.015,45	20.929,75	651.945,20	3,00	20.932,75
	750.347,74	22.885,75	773.233,49	6.728,16	29.613,91
	4.022,62	18.930,72	22.953,34	1.818.742,55	1.366.088,78
	525.138,24	51.703,23	576.841,47	426.148,74	159.254,01
	529.160,86	70.633,95	599.794,81	2.244.891,29	1.525.342,79
	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	128.395,39	108.618,82
	0,00	0,00	0,00	10.162.981,36	7.432.981,36
	744.999,00	0,00	744.999,00	1,00	1,00
	744.999,00	0,00	744.999,00	10.293.377,75	7.541.601,18
	2.024.507,60	93.519,70	2.118.027,30	12.544.997,20	9.096.557,88

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS****AN DIE VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN****PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben den Konzernabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „Konzernlagebericht“) der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unsers Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder

Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Köln, den 16. Mai 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk
Wirtschaftsprüfer

Seelhöfer
Wirtschaftsprüfer

TERMIN HAUPTVERSAMMLUNG 2018

Donnerstag, 25. Juli 2019, 13.00 Uhr
KOMED Zentrum für Veranstaltungen
Im MediaPark 6
50670 Köln

ANSCHRIFTEN

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
F: +49 221 200 46 140
enquiries@verianos.com
www.verianos.com

VERIANOS Capital Partners GmbH
Bethmannstraße 56
60311 Frankfurt am Main
T: +49 69 69 768 880
F: +49 69 69 768 889
enquiries@verianos.com

IMPRESSUM

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln

© 2019

REALISATION & DESIGN

TST-VISUELL Thomas Stalla
www.tst-visuell.de

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
Mail: enquiries@verianos.com

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE