

GESCHÄFTSBERICHT
2015

FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2015	2014	Veränderung absolut
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR			
Langfristiges Vermögen	4.925	5.333	-408
Kurzfristiges Vermögen	9.386	5.885	3.501
Eigenkapital	9.332	8.226	1.106
Eigenkapitalquote (in %)	65,21 %	73,33 %	
Langfristige Schulden	1.521	1.562	-41
Kurzfristige Schulden	3.458	1.430	2.028
Bilanzsumme	14.311	11.218	3.093
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse (inklusive Erträge aus Beteiligungen)	5.255	4.333	922
Gesamtleistung	5.752	4.756	996
EBITDA	1.152	774	378
EBIT	1.039	656	383
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.073	536	537
Konzernjahresüberschuss	1.063	432	631
WEITERE KENNZAHLEN			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.440	-801	-639
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-205	-2.037	1.832
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.671	1.583	1.088
Ergebnis je Aktie	0,11	0,05	0,06
Mitarbeiter zum 31.12.	26	21	5
STAMMDATEN			
WKN / Symbol	A0Z2Y4 / VROS		
ISIN	DE000A0Z2Y48		
Wertpapierart	Inlandsaktie		
Bezeichnung	VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft Inhaberaktien o. N.		
Handelssegment	Entry Standard		
Währung	EURO		
Branche	Immobilien		
Anzahl der Aktien	9.425.000		
Marktkapitalisierung	8,48 Mio (31.12.2015)		
Börse	Frankfurt (Xetra)		

GESCHÄFTSBERICHT
2015

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	6
UNTERNEHMEN	8
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	10
LAGEBERICHT	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
WIRTSCHAFTSBERICHT	15
NACHTRAGSBERICHT	25
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	25
SONSTIGES	29
KONZERNABSCHLUSS	
KONZERNBILANZ	32
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	34
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	35
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	36
KONZERNANHANG	37
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	56
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	58
TERMINE / ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM	59

VORWORT DES VORSTANDS

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

das vergangene Geschäftsjahr brachte dem Konzern eine weitere Ergebnissteigerung. Das Konzernergebnis wurde im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 631 auf TEUR 1.063 gesteigert. Auch eines unserer wichtigsten Kernziele – eine Umsatzrentabilität von mehr als 20 % – wurde im vergangenen Jahr erstmals erreicht. Wir sind zuversichtlich, dass wir im laufenden Jahr 2016 erneut unsere gesteckten Jahresziele erreichen können und sich mithin die kontinuierlichen Ergebnissteigerungen der Gesellschaft der vergangenen drei Jahre fortsetzen.

GESCHÄFTSFELDER

Die Umsatz- und Ergebnisentwicklung spiegelt den Ausbau der Geschäftstätigkeit wider. Vor allem die Co-Investment-Engagements entwickeln sich überaus positiv und tragen entscheidend zum Wachstum des Konzerns bei. Das Co-Investment-Portfolio und die daraus resultierenden Umsätze wurden im Geschäftsjahr 2015 konsequent ausgebaut.

Nach den Co-Investments der letzten Jahre wollen wir im Jahr 2016 weitere Co-Investment-Produkte aufbauen. Wir stoßen dabei im Inland wie im europäischen Ausland auf reges Interesse von Bestands-, aber auch neuen Investoren.

Limitierender Faktor bleibt auch im laufenden Jahr die Suche entsprechender Objekte. Objekteigenschaften und die Risiko-/Renditeprognose müssen unseren überdurchschnittlich hohen Anforderungen genügen. Im vergangenen Jahr ist es uns gelungen, die notwendige Balance zwischen Unternehmensentwicklung und Investitionsrisiko zu finden. Die Erwartung der Investoren an unsere AIF-Vehikel wurde dabei immer übertroffen.

Unsere Transaktionsgeschwindigkeit – ein wesentlicher Erfolgsfaktor im Geschäftsfeld Investment – hat sich im Vergleich zu den Vorjahren erhöht. Es ist uns gelungen, auf der Eigenkapitalseite unser Investorennetzwerk zu erweitern und verbesserte Prozesse bei der Fremdkapitalbereitstellung zu etablieren. Darüber hinaus konnten unsere Asset-Manager bei unseren Immobilien die notwendigen wertsteigernden Maßnahmen zügig umsetzen und so die Grundlage für den entsprechend margenintensiven Exit schaffen.

Um das Wachstum des Unternehmens in den kommenden Jahren professionell zu gewährleisten, wurde eine Tochtergesellschaft etabliert, deren Aufgabe die Bereitstellung der für die Co-Investmentanteile benötigten Eigenkapitalmittel sein soll. Im Laufe des zweiten Halbjahres 2016 ist es geplant, über diese Corporate-Finance-Konzerngesellschaft eine privatplatzierte Unternehmensanleihe zu emittieren.

Das Geschäftsfeld Beratung hat im Geschäftsjahr 2015 den erwarteten Ergebnisbeitrag erbracht. Anfang des laufenden Jahres wurden die für den Geschäftsverlauf bedeutenden Mandate verlängert bzw. auf neue vertragliche Grundlagen gestellt.

AKTIE

Der Aktienkurs erweist sich als stabil. Von der positiven Entwicklung der Ergebnisse der letzten drei Jahre kann ein Impuls für einen steigenden Aktienkurs und zunehmende Transaktionsvolumina ausgehen. Wir sind uns der Verantwortung gegenüber unseren Aktionären bewusst. Wir haben unsere Ziele hinsichtlich der Grundlage eines weitergehenden organischen Wachstums erreicht und möchten nun unsere Kapitalmarktkommunikation ausbauen, um unsere Gesellschaft transparenter für Anleger und Investoren zu machen.

MARKTSITUATION

Die hohe Nachfragesituation durch private wie institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland auf dem deutschen Immobilienmarkt führt weiterhin zu Preissteigerungen bei Objekten aller Segmente in guten Lagen und mit guten Rahmenbedingungen. Dieser Trend wird sich unseres Erachtens im laufenden Jahr beruhigen. Um auch bei rückläufigen Marktbedingungen geplante Renditeziele zu realisieren, ist eine sorgfältige Objektauswahl und großes Management-Know-how notwendig.

Für Investoren aus dem vornehmlich europäischen Ausland zählt Deutschland wegen stabiler wirtschaftlicher Faktoren und Rahmenbedingungen unverändert zu den bevorzugten Anlagezielen.

AUSBLICK

Für den deutschen Immobilienmarkt erwarten wir stabile Preise bei Immobilientransaktionen, gehen jedoch auch weiter von intensiver Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten aus.

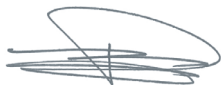
Das laufende Geschäftsjahr verläuft im Rahmen unser Planungen positiv. Für die VERIANOS Gruppe erwarten wir steigende Umsätze mit einem deutlichen Schwerpunkt auf den Co-Investment-Aktivitäten. Aus heutiger Sicht gehen wir von einer kontinuierlichen Ergebnissteigerung aus und prognostizieren ein Ergebnis von TEUR 1.200 bis TEUR 1.500.

DANK

Abschließend möchten wir allen Mitarbeitern herzlich danken. Ihre Klasse und ihre Ausdauer haben zu der oben beschriebenen Entwicklung geführt. Nach der Herausforderung der vergangenen drei Jahre, aus zwei Unternehmen ein neues zu formen, können wir nun auf den Erfolg unserer Arbeit zurückblicken, ohne jedoch den Blick auf die kommenden Jahre zu verlieren.

Wir danken unseren Kunden und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen und die Zusammenarbeit sowie unseren Eigentümern, die als Aktionäre immer an unseren Erfolg geglaubt haben. Ihre wertvolle Unterstützung wollen wir uns auch in Zukunft überzeugend sichern.

Köln, im Juni 2016



Diego Fernández Reumann

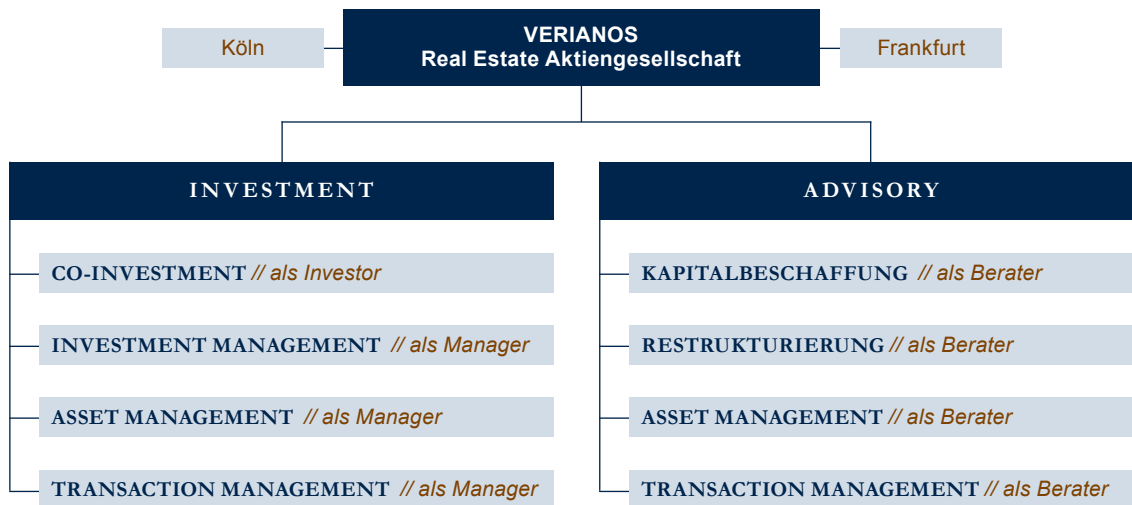


Jost-Albrecht Nies

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.

BÖRSEN

Börse Frankfurt	Entry Standard
Börse Berlin	Freiverkehr
Börse Stuttgart	Freiverkehr
Börse Düsseldorf	Freiverkehr

DATEN (Stand Juni 2016)

Sitz	Vor den Siebenburgen 2, 50676 Köln
Handelsregister	Amtsgericht Köln HRB 56319
Satzung	Gültige Fassung Juli 2015
Grundkapital	EUR 9.425.000
Anzahl der Aktien	9.425.000
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 53

NACHHALTIG POSITIVE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Für das Geschäftsjahr 2015 haben wir alle unsere gesetzten Ziele in Bezug auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzwachstum und Konzernjahresergebnis erreicht. Den Umsatz konnte VERIANOS um 21,28 % steigern. Damit und mit der konsequenten Ausnutzung von Kosteneinsparpotenzialen haben wir die Basis für die Verbesserung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 631 auf TEUR 1.063 gelegt.

Um eine bessere Einschätzung der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens zu ermöglichen, stellen wir im Folgenden die entsprechenden Kenngrößen über einen Vierjahres-Zeitraum zu Verfügung:

	2015 TEUR	2014 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR
Bilanzsumme	14.311	11.218	10.088	9.911
Eigenkapital	9.332	8.226	6.212	6.998
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>65,2 %</i>	<i>73,3 %</i>	<i>61,6 %</i>	<i>70,6 %</i>
Umsatz (inklusive Beteiligungserträge)	5.255	4.333	3.133	2.938
<i>Veränderung Umsatz</i>	<i>21,28 %</i>	<i>38,31 %</i>	<i>6,61 %</i>	
Ergebnis vor Sonderaufwendungen	–	904	-57	-1.073
<i>Umsatzrentabilität vor Sonderaufwendungen</i>	<i>–</i>	<i>20,86 %</i>	<i>-1,82 %</i>	<i>-36,52 %</i>
Sonderaufwendungen (restrukturierungsbedingt)	–	472	729	315
Konzernergebnis	1.063	432	-786	-1.388
<i>Umsatzrentabilität</i>	<i>20,23 %</i>	<i>9,97 %</i>	<i>-25,09 %</i>	<i>-47,24 %</i>

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

seit der strategischen Neuausrichtung unserer Gesellschaft gelang es der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2015 zum dritten Mal in Folge das Konzernjahresergebnis jeweils deutlich zu steigern.

Im Namen des Aufsichtsrats bedanke ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im Jahr 2015. Mein Dank gilt gleichermaßen den Mitgliedern des Vorstands, die unser Unternehmen zum beschriebenen Erfolg geführt haben.

Ihnen, unseren Aktionären, gilt mein besonderer Dank. Sie haben auch im vergangenen Geschäftsjahr der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, ihrem Management, ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie ihren Geschäftsideen Ihr Vertrauen geschenkt.

KONTINUIERLICHER DIALOG MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr die ihm obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Wir haben die Arbeit des Vorstands überwacht und ihn bei wesentlichen Entscheidungen und bei der Leitung und Weiterentwicklung der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft beratend begleitet.

Im Berichtsjahr 2015 haben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats und des Vorstandes ergeben. Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und Aufsichtsrat war im Berichtszeitraum durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet.

Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen des Aufsichtsrats statt. 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 finden die Aufsichtsratssitzungen an den Unternehmensstandorten Köln und Frankfurt statt. Auch außerhalb der turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Vorstand unterrichtete uns zeitnah und umfassend über wichtige Belange der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Hierbei wurden die Geschäftslage, die Geschäftspolitik, die Rentabilität, die kurz- und langfristige Unternehmens-, Finanz- und Personalplanung sowie organisatorische Maßnahmen oder besondere Unternehmensentscheidungen, wie beispielsweise bestimmte Co-Investment-Aktivitäten, erläutert. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den Berichten kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen.

Anhaltspunkte für Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über deren Behandlung die Hauptversammlung zu informieren ist, hat es nicht gegeben.

SCHWERPUNKTE DER AUFSICHTSRATSSITZUNGEN

Im Berichtsjahr befasste sich der Aufsichtsrat in allen drei Sitzungen intensiv mit der Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, strategischen Fragen sowie mit der Risikolage des Unternehmens. Auch haben wir jeweils die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Geschäftsentwicklung der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft erörtert. Ausschüsse des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht gebildet.

In seiner Sitzung am 19. Februar 2015 beriet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand schwerpunktmäßig über das vorläufige Ergebnis der VERIANOS Gruppe für das Geschäftsjahr 2014 und die geplante weitere Geschäftsentwicklung für den Zeitraum bis zum Jahr 2017.

Während der Sitzung am 07. Mai 2015 wurde schwerpunktmäßig der Jahresabschluss für das Jahr 2014 beraten und die Vorbereitungen für die Hauptversammlung erörtert. Nach Erläuterungen durch den Vorstand und den Wirtschaftsprüfer stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 fest.

In seiner letzten Sitzung im Jahr 2015 am 22. Oktober besprach der Aufsichtsrat vor allem die abschließende Umsetzung der optimierten Konzernstruktur. Außerdem befasste sich das Gremium mit der Ergebnishochrechnung für den Konzern und erörterte diverse Investment-Opportunitäten.

GRUNDKAPITAL DER GESELLSCHAFT

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Es bestand weiterhin aus 9.425.000 Anteilen mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00, mithin zum 31. Dezember 2015 EUR 9.425.000,00.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2015 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 – hat den Jahresabschluss, 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 12. Mai 2016 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 Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Konzernabschluss und den Bericht des Abschlussprüfers auch selbst sorgfältig und intensiv geprüft.

Nach Abschluss seiner Prüfung ist der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 12. Mai 2016 den von der Gesellschaft im März 2016 aufgestellten Jahresabschluss gemäß § 172 AktG festgestellt und den ebenfalls im März 2016 aufgestellten Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2015 gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, an.

Auch das laufende Geschäftsjahr 2016 wird wiederum große Herausforderungen an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie an die Unternehmensführung stellen. Viele Themen und Veränderungen, die uns im vergangenen Jahr beschäftigt haben, stehen weiterhin auf der Agenda. Wir sehen die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft bestens gerüstet und blicken mit Freude auf die weitere Entwicklung unseres Unternehmens.

Wir danken Ihnen, dass Sie uns auf diesem Weg vertrauensvoll begleiten.

Köln, im Mai 2016



Prof. Dr. Ralf Krüger

Vorsitzender des Aufsichtsrats

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
WIRTSCHAFTSBERICHT	15
NACHTRAGSBERICHT	25
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	25
SONSTIGES	29

VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 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

Mit den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft) und Frankfurt ist der VERIANOS-Konzern unverändert in den beiden Geschäftsfeldern (Investment und Beratung) tätig. Das Geschäftsfeld Investment umfasst dabei die Bereiche Joint Venture (JV)/Investment, Co-Investment sowie Investment Management.

Die Muttergesellschaft VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft fungiert grundsätzlich als Holdinggesellschaft. Die operative Geschäftstätigkeit wird in den Tochtergesellschaften und den mittelbaren Beteiligungsgesellschaften abgebildet.

Der Bereich JV/Investment ist auf den direkten Erwerb – ggf. mit einem JV-Partner – von Objekten mit einem Investitionsvolumen von EUR 10 Mio ausgerichtet. In diesem Bereich werden auch die durch die REAL² Projektentwicklung GmbH mit ihren Beteiligungsgesellschaften realisierten Wohnungsbauprojekte für private Kunden zusammengefasst. Die REAL² Projektentwicklung GmbH führt dabei Steuerungsleistungen im Rahmen der Projektierungen durch.

Im Bereich Co-Investment erwerben die Objektgesellschaften gemeinsam mit vermögenden Privatanlegern Einzelimmobilien und Portfolien mit einem Volumen zwischen EUR 10 Mio und EUR 20 Mio, die nach der Durchführung von Development-Maßnahmen für spätere Veräußerungen an institutionelle und/oder private Anleger vorgesehen sind. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel der Investoren und Projektkrediten. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaft VERIANOS Capital Partners 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 (vormals Verianos AG, Frankfurt) wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden in diesem Geschäftsbereich gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen zur Steigerung der Effizienz der operativen Geschäftstätigkeit vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde die Real² Consulting auf die Verianos AG verschmolzen, diese wurde gleichzeitig in die VERIANOS Advisory GmbH umgewandelt sowie umfirmiert.

Darüber hinaus wurde mit der VERIANOS Finance GmbH eine neue Gesellschaft installiert, um den verbundenen Unternehmen für die weitere Unternehmensentwicklung sowie das Wachstum der Unternehmensgruppe die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen.

Auf der Grundlage der weiterhin positiven Prognosen bezüglich der Entwicklung der Immobilienmärkte verfolgt die VERIANOS-Gruppe mittelfristig eine Wachstumsstrategie, sowohl im Geschäftsbereich Co-Investment durch den weiteren Erwerb und Entwicklung weiterer Objekte als auch im Dienstleistungsbereich.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Monatsbericht für den Januar 2016 der Deutschen Bundesbank weist auf eine im Jahresschlussquartal mit solidem Tempo expandierte gesamtwirtschaftliche Leistung hin. Ausschlaggebend für das Wirtschaftswachstum waren hierbei binnenwirtschaftliche Komponenten, gezeichnet durch eine schwungvolle Konsumkonjunktur sowie einer Zunahme im Wohnungsbau. Die Industrie hat dabei im Schlussquartal noch nicht Tritt gefasst, wobei unter Beachtung des deutlichen Anstiegs der Auftragseingänge aus dem In- und Ausland, der im Einklang mit den verbesserten Geschäftsaussichten und den jüngsten Aufhellungen der Exporterwartungen steht, zu signalisieren sei, dass die Industriekonjunktur bald anziehen dürfte. Vorausgesetzt, die Rohölnotierungen verbleiben auf dem gegenwärtig niedrigen Stand, dürften außerdem die daraus resultierenden Kaufkraftgewinne über die Industrie hinaus der inländischen Nachfrage weiteren Rückenwind geben. Damit bestehen zum Jahresanfang Chancen für ein wieder stärkeres Wachstum der Wirtschaftsleistung.

Den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge ist das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2015 um 1,7 % gestiegen und war damit ähnlich kräftig wie im Vorjahr (1,6 %). Zu vermerken ist dabei jedoch eine bemerkenswerte Akzentverschiebung der Antriebskräfte. Als Wachstumsmotor erwies sich 2015 der Konsum. Schub kam vor allem von dem kräftigen Beschäftigungsaufbau, deutlichen Verdienststeigerungen, Budgetentlastungen infolge der niedrigeren Rohölpreise und zusätzlichen staatlichen Ausgaben in Zusammenhang mit der starken Flüchtlingszuwanderung. Mehr Rückenwind gab es ebenfalls von der Auslandsnachfrage. Allerdings hat sich die Dynamik der Exporte vor allem in die Schwellenländer, aber auch

in wichtige Industrieländer im Jahresverlauf merklich abgeschwächt, wodurch die Investitionsbereitschaft der heimischen Unternehmen zusehends gedämpft wurde und der Zuwachs bei den gewerblichen Investitionen im Jahresergebnis niedriger als 2014 ausfiel.

Der IW Immobilien-Index des Instituts der deutschen Wirtschaft blickt unverändert optimistisch in das Jahr 2016. Investoren und Projektentwickler gehen demnach davon aus, dass die Immobilienpreise auch in den nächsten zwölf Monaten steigen. Bezüglich der Finanzierungsbedingungen erwarten knapp 84 % der Unternehmen gleich gute Konditionen, hierbei fußt diese Erwartung sicherlich auf den Ankündigungen der EZB, die Zinsen durch den Kauf von Anleihen weiter niedrig zu halten. Eine Zinswende in der Eurozone ist daher in 2016 nicht zu erwarten, auch wenn die Federal Reserve in den USA die ersten Schritte in Richtung Zinserhöhung unternimmt.

Steigende Preise für Neubauwohnungen und Gewerbeimmobilien als Folge des knappen Angebots an attraktiven, renditestarken Anlageobjekten prägen unverändert die Metropolregionen Köln, Düsseldorf sowie Frankfurt. Die Aussichten auf eine Fortsetzung dieser Marktentwicklung bleiben bei einem gleichbleibenden Zinsniveau, anhaltend niedrigen Preissteigerungsraten und einem unveränderten Mangel an renditestarken Anlagealternativen gut, wodurch unsere Marktposition und unsere Wachstumsziele gestärkt werden. Von hoher Bedeutung für die VERIANOS-Gruppe ist in der gegenwärtigen Marktsituation der verstärkte Wettbewerb beim Ankauf attraktiver Immobilien.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Gesamtentwicklung des Konzerns insgesamt erwartungsgemäß verlaufen. Die Segmentierung umfasst dabei unverändert die Geschäftsfelder Investment und Beratung, die Etablierung der Bereiche Investment- und Asset Management wurde dabei fortgeführt.

Im Geschäftsfeld Investment erwarb im Jahr 2015 der Bereich Co-Investment durch eine weitere nach dem KAGB regulierte Gesellschaft insgesamt drei Objekte in Düsseldorf, Bonn sowie in Köln. Gleichzeitig verlief die Entwicklung der im Vorjahr erworbenen Gewerbeimmobilien in Bonn sowie in Düsseldorf planmäßig, sodass hier die Veräußerungen der Objekte im Jahr 2016 umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang wurden erstmals wesentliche Erträge durch die Managementleistungen erzielt, ergänzend werden hier die Erträge aus der Veräußerung der zugehörigen Immobilien in den Folgejahren erwartet. Erträge aus den wirtschaftlichen Development-Aktivitäten werden planmäßig im Jahr 2016 erzielt.

In dem Segment Beratung wurden im Jahr 2015 Erträge im Bereich der Vermittlung von Anlageobjekten sowie im Bereich Asset Management verzeichnet. Bedingt durch zeitliche Verzögerungen der Projekte der betreuten Kunden werden in diesem Geschäftsbereich geplante Beratungs- sowie Vermittlungsumsätze erst im Jahr 2016 realisiert werden können.

Ebenso wurden durch die Vermarktung der beiden Wohnungsbauprojekte der Beteiligungsunternehmen in Köln Vertriebsprovisionen in diesem Bereich erzielt.

Mit der Bestätigung der für den Konzern geplanten Betriebsleistung wurde sowohl durch die AG als auch durch den Konzern ein positives Jahresergebnis erzielt. Unsere für das Geschäftsjahr 2015 normierten Ziele bezogen auf unsere auch für die interne Steuerung verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren wie Jahresergebnisse im Konzern, sowie Beteiligungsergebnisse im Einzelabschluss der AG's konnten erreicht werden. Die Auswirkungen in Zusammenhang mit der verzögerten Erzielung von Umsatzerlösen im Dienstleistungsbereich konnten dabei im Konzern durch die Realisierung der Wertsteigerungen im Bereich Co-Investment kompensiert werden.

Durch die in Zusammenhang mit der Wachstumsstrategie vollzogene Erhöhung der Mitarbeiteranzahl war bei den Personalkosten eine Zunahme im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Die planmäßige Entwicklung der allgemeinen Sachkosten im Vergleich zum Vorjahr wurde im Geschäftsjahr durch eine einmalige Berücksichtigung von Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Kosten der Personalbeschaffung beeinflusst.

Auch im Jahr 2015 beinhaltet das Ergebnis vor Steuern Sonderaufwendungen der Realquadrat-Restrukturierung i. H. v. TEUR 173, die im Rahmen der Restrukturierung aufgrund vertraglicher Verpflichtungen nicht kurzfristig abgebaut werden konnten.

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 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 631 von TEUR 432 auf TEUR 1.063 verbessert. Das angestrebte Ergebnisziel wurde erreicht.

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

	2015		2014		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.807	24,1	3.198	88,3	-1.391
Bestandsveränderung	1.115	14,9	-102	-2,8	1.217
Andere laufende betriebliche Erträge	4.570	61,0	526	14,5	4.044
Betriebsleistung	7.492	100,0	3.622	100,0	3.870
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.522	20,3	127	3,5	1.395
Personalaufwand	2.541	33,9	2.017	55,7	524
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	113	1,5	118	3,3	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.069	27,6	1.813	50,1	256
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.245	83,3	4.075	112,5	2.170
Betriebsergebnis	1.247	16,7	-453	-12,5	1.700
Finanzergebnis	-147	-2,0	1.015	28,0	-1.162
Außerordentliches Ergebnis	-27	-0,4	-27	-0,7	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.073	14,3	535	14,8	538
Ertragsteuern (- = Ertrag)	10	0,1	103	2,8	-93
Konzernjahresüberschuss	1.063	14,2	432	11,9	631

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 1.391 bzw. 43,5 % vermindert. Von den Umsätzen entfallen TEUR 42 auf die Hausbewirtschaftung, TEUR 40 auf den Verkauf von bebauten Grundstücken, TEUR 709 auf Provisionserlöse sowie TEUR 1.016 auf Umsätze aus Dienstleistungen. Die Verminderung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der zeitlichen Verzögerung der Umsetzung von Projekten unserer Kunden.

Die Bestandsveränderung erhöhte sich um TEUR 1.217 auf TEUR 1.115 und entspricht dem Saldo des Bestands der veräußerten Immobilien und dem Anstieg der unfertigen Leistungen. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Erwerb der Liegenschaft in Fliesteden. Als Folge der Übergangskonsolidierung der Projektgesellschaft wird der Bestand zum Bilanzstichtag nicht mehr in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Die Erhöhung der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 4.044 resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der sonstigen betrieblichen Erträge bei gleichzeitiger Erhöhung der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen in Zusammenhang mit der Realisierung von Gewinnansprüchen aus den Developmentaktivitäten bei einem gleichzeitigen Rückgang der weiteren Erträge, der im Wesentlichen durch die im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Minderung aus der Auflösung von Rückstellungen beeinflusst ist.

Die Zunahme der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.395) resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang eines zum Bau bestimmten Grundstückes sowie dessen Bauvorbereitungskosten und korrespondiert im Wesentlichen mit der Erhöhung der Bestandsveränderung aus dem Zugang der Liegenschaft in Fliesteden.

Der Zunahme des Personalaufwands um TEUR 524 spiegelt den im Vergleich zum Vorjahr veränderten Personalbestand des Konzerns wider.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im Vergleich zum Vorjahr einer Veränderung in Höhe von TEUR 256, die im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2015 zu verzeichnenden Abschreibungen auf Umlaufvermögen sowie Kosten der Personalbeschaffung resultiert.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen. Es verminderte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.162. Davon entfielen auf ein vermindertes Beteiligungsergebnis TEUR 1.313 sowie auf ein erhöhtes Zinsergebnis TEUR 151.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern überprüft und den aktuellen Ergebnisplanungen 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.

Die Finanzierung erfolgt bei Immobilienankäufen sowie der Errichtung von Neubauten jeweils projektbezogen. Die Bauträgermaßnahmen werden überwiegend zusammen mit Partnern in dafür gegründeten Beteiligungsgesellschaften realisiert. Mit den jeweiligen Kreditinstituten bestehen Zinskompensationsvereinbarungen bezüglich der Darlehenskonten sowie den Konten, auf denen die Kaufpreise der Erwerber gutgeschrieben werden. Die Bankdarlehen haben kurze Laufzeiten und basieren überwiegend auf variablen Zinssätzen.

Darüber hinaus werden im Konzern mittelfristige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mit einer Verzinsung von 7,25 % ausgewiesen.

Der Konzernabschluss weist zum Bilanzstichtag kurzfristige und variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 175 aus. Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 20,6 % (i. Vj. 9,7 %). Die übrigen ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert einerseits aus den nicht durch laufende Zahlungszuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten sowie andererseits aus Mittelabflüssen in Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks in Fliesteden. Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sind hauptsächlich durch die geleisteten Einlagen in die Beteiligungsgesellschaft SMC 1 GmbH & Co. KG begründet. Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich im Konzern Mittelzuflüsse aus der Finanzierung des vorgenannten Grundstückserwerbs sowie aus der Mittelbereitstellung durch andere Kreditgeber.

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

	2015
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	1.063
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-1.440
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-205
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.671
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.026
Finanzmittelfonds 1. Januar	716
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.742

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.742 (i. Vj. TEUR 715) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,02 (i. Vj. TEUR 1).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015			31.12.2014		Veränderung TEUR
	TEUR	%		TEUR	%	
Anlagevermögen	4.333	30,3		4.735	42,2	-402
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	9.386	65,6		5.885	52,5	3.501
Aktive latente Steuern	592	4,1		598	5,3	-6
Bilanzsumme Aktiva	14.311	100,0		11.218	100,0	3.093
Konzerneigenkapital	9.332	65,2		8.226	73,3	1.106
Rückstellungen	2.039	14,2		1.908	17,0	131
Verbindlichkeiten	2.940	20,6		1.084	9,7	1.856
Bilanzsumme Passiva	14.311	100,0		11.218	100,0	3.093

Die Entwicklung der Vermögenslage war geprägt durch eine Erhöhung des Umlaufvermögens, insbesondere der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen. Dies führte insgesamt zu einem Anstieg der Bilanzsumme des Konzerns um TEUR 3.093 auf TEUR 14.311 zum Jahresende. Ursächlich für die Minderung des Anlagevermögens sind im Wesentlichen die Abgänge aus der Veräußerung von Anteilen an assoziierten Unternehmen sowie die im Geschäftsjahr 2015 erfolgte Abschreibung der Anteile an der HWZ GbR bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Beteiligung an der SMC 1 GmbH & Co. KG (vormals VCAP drei GmbH & Co. KG).

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 123 (i. Vj. TEUR 176), ein bebautes Grundstück in Aldenhoven in Höhe von TEUR 247 (i. Vj. TEUR 266), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 102 (i. Vj. TEUR 134), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 900 (i. Vj. TEUR 1.410), Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 2.215 (i. Vj. TEUR 2.004) sowie sonstige langfristige Ausleihungen in Höhe von TEUR 745 (i. Vj. TEUR 745).

Die aktivierten latenten Steuern wurden in ihrer Höhe überprüft und entsprechend der aktuellen Ergebnisplanung für die kommenden Jahre um TEUR 6 angepasst.

Das Konzerneigenkapital hat sich durch die vollständige Veräußerung der eigenen Anteile und den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 1.106 auf TEUR 9.332 gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich unter Beachtung der gestiegenen Bilanzsumme von 73,3 % auf 65,2 % verändert.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.521 (i. Vj. TEUR 1.561), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 510 (i. Vj. TEUR 339) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 8 (i. Vj. TEUR 8). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft, aus der Bewirtschaftung der Bestände, und für ausstehende Rechnungen durch Rückstellungen Rechnung getragen. Die Zunahme der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung von Personalverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 175 (i. Vj. TEUR 0), anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 1.600 (i. Vj. TEUR 0), erhaltenen Anzahlungen TEUR 51 (i. Vj. TEUR 1), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 237 (i. Vj. TEUR 154), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 44 (i. Vj. TEUR 50) und sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 834 in Höhe von (i. Vj. TEUR 879).

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 2015 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Muttergesellschaft VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt.

a) Ertragslage der AG

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

	2015		2014		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	76	3,8	97	6,6	-21
Bestandsveränderung	-40	-2,0	-56	-3,8	16
Andere laufende betriebliche Erträge	1.935	98,2	1.422	97,2	513
Betriebsleistung	1.971	100,0	1.463	100,0	508
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	39	2,0	23	1,6	16
Personalaufwand	1.317	66,8	632	43,2	685
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	49	2,5	48	3,3	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.070	54,3	820	56,0	250
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2.475	125,6	1.523	104,1	952
Betriebsergebnis	-504	-25,6	-60	-4,1	-444
Finanzergebnis	1.521	77,2	473	32,3	1.048
Ordentliches Unternehmensergebnis	1.017	51,6	413	28,2	604
Außerordentliche Aufwendungen = Außerordentliches Ergebnis	-27	-1,4	-27	-1,8	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	990	50,2	386	26,4	604
Ertragsteuern (- = Ertrag)	6	0,3	100	6,9	-94
Jahresüberschuss	984	49,9	286	19,5	698

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 984 ein um TEUR 698 verbessertes Jahresergebnis erzielt. Das angestrebte Ergebnisziel für das Geschäftsjahr 2015 wurde erreicht.

Die Umsatzerlöse enthalten Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 36 sowie aus dem Verkauf von Grundstücken von Teileinheiten des Objektes in Stolberg in Höhe von TEUR 40.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der AG erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um TEUR 513 auf TEUR 1.935 und betreffen hauptsächlich gegenüber dem Vorjahr erhöhte Erlöse aus Kostenerstattungen und Kostenweiterbelastungen sowie der Personalgestellung im Rahmen der Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaften im Rahmen der Holdingtätigkeit.

Die Zunahme der Personalkosten (TEUR 685) berücksichtigt im Wesentlichen die Erhöhung des Personalbestands, die im Vergleich zum Vorjahr für das gesamte Geschäftsjahr geleisteten Vergütungen im Vorstandsbe-
reich sowie aus der Berücksichtigung einer erfolgsabhängigen Vergütungskomponente.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im laufenden Geschäftsjahr einer Zunahme um TEUR 250, die im Wesentlichen durch erhöhte Werbekosten, Kosten der Personalakquisition, einer Einstellung in die Wertberichtigung auf Forderungen sowie periodenfremden Aufwendungen beeinflusst wird.

Das Betriebsergebnis veränderte sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 444.

Die Erhöhung des Finanzergebnisses resultiert überwiegend aus deutlich gestiegenen Erträgen aus Gewinnabführungen bei einer gleichzeitigen Zunahme der Verlustübernahmen. Die Erträge aus Gewinnabführungen betrafen die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 3.751 (i. Vj. TEUR 152). Die Verlustübernahmen betrafen die REAL² Consulting GmbH mit TEUR 110 (i. Vj. TEUR 315), die REAL² Projektentwicklung GmbH mit TEUR 520 (i. Vj. TEUR 666 Gewinnabführung), die VERIANOS Advisory GmbH (vormals Verianos AG) mit TEUR 1.408 (i. Vj. TEUR 201 Gewinnabführung) sowie mit TEUR 6 (i. Vj. TEUR 12) die VERIANOS Investment Management GmbH (vormals REAL² Immobilien Verwaltung GmbH).

Die im Vorjahr auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern wurden auf Basis der aktuellen Ergebnisplanungen überprüft und angepasst.

b) Finanzlage der AG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Wesentlichen Folge der nicht durch laufende Zahlungszuflüsse gedeckten Sach- und Personalkosten. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus den erhöhten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei gleichzeitiger Veräußerung der eigenen Anteile.

Die AG weist zum Bilanzstichtag laufende Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 175 aus. Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der AG 23,1 % (i. Vj. 10,9 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG

	2015 TEUR	2014 TEUR
Ergebnis nach Steuern	984	286
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-447	-3.047
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit	43	-54
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	218	1.583
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-186	-1.518
Finanzmittelfonds 1. Januar	277	1.795
Finanzmittelfonds 31. Dezember	91	277

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 91 (i. Vj. TEUR 276) sowie Kassenbestand TEUR 0,02 (i. Vj. TEUR 1).

c) Vermögenslage der AG

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

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	6.481	43,2	6.573	56,6	-92
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	7.928	52,9	4.453	38,3	3.475
Aktive latente Steuern	592	3,9	598	5,1	-6
Bilanzsumme Aktiva	15.001	100,0	11.624	100,0	3.377
Eigenkapital	9.641	64,3	8.614	74,1	1.027
Rückstellungen	1.884	12,6	1.745	15,0	139
Verbindlichkeiten	3.476	23,1	1.265	10,9	2.211
Bilanzsumme Passiva	15.001	100,0	11.624	100,0	3.377

Die Vermögenslage der Gesellschaft war geprägt durch die Erhöhung des Eigenkapitals aufgrund des Jahresüberschusses bei einer gleichzeitigen Erhöhung des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.421, das Grundstück in Aldenhoven mit einem Buchwert von TEUR 247 sowie das unter den Ausleihungen ausgewiesene Darlehen an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH.

Das Umlaufvermögen umfasst hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 7.449, den zum Verkauf bestimmten und im Geschäftsjahr bereits veräußerten Restbestand des Objektes Stolberg mit TEUR 136 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 92.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen als Folge der Ergebnisübernahme der VERIANOS Capital Partners GmbH.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2015 bei einer vollständigen Veräußerung eigener Anteile um TEUR 1.027 erhöht. Die Eigenkapitalquote veränderte sich aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme dabei von 74,1 % auf 64,3 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 139 erhöht. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Erhöhung der Rückstellung für Personalverpflichtungen im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von erfolgsabhängigen Vergütungen für das Geschäftsjahr 2015.

Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 1.811, die im Wesentlichen durch die Verlustübernahmen und die Aufnahme laufender Bankverbindlichkeiten bedingt ist.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Das geplante Ergebnis im Konzern und im Jahresabschluss der AG konnten im Geschäftsjahr 2015 realisiert werden. Bei veränderten Umsatzerlösen im Konzern sowie einer Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge konnte ein im Vergleich zum Vorjahr erneut verbessertes Konzernergebnis erzielt werden. Auch das Ergebnis der AG hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch erhöhte Beteiligungserträge 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.

Bankverbindlichkeiten bestehen zum Bilanzstichtag im Konzern und in der AG in Höhe von TEUR 175. Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt zufriedenstellend verlaufen.

III. NACHTRAGSBERICHT

Nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Konzerns und des Jahresabschlusses der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft ergeben.

IV. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Institut der deutschen Wirtschaft, Köln fasst mit seinem IW Immobilien-Index jeweils vierteljährlich die Auskünfte der Unternehmen der Immobilienbranche über ihre Geschäftslage und Erwartungen zusammen. Dieser Index weist für das 1. Quartal des Jahres 2016 eine unverändert gute Geschäftslage sowie eine entsprechende Erwartungshaltung aus.

Die Renditeschwäche alternativer Anlageformen hält unverändert an, sodass die verstärkten Investitionen in Immobilien und das Transaktionsvolumen folglich keiner Änderung unterliegen werden, vielmehr kann mit einer gewissen weiteren Zunahme gerechnet werden. Erwartungsgemäß werden eigenkapitalstarke Investoren aus dem In- und Ausland sowie institutionelle Anleger die aktivsten Käufergruppen bilden.

Im Fokus bei Immobilienanlagen bleiben gut vermietete bzw. gut zu vermietende Wohnimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien und Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen sowie Immobilien, die als Folge der Änderung der Nutzungsart hin zu Wohnimmobilien einer deutlichen Wertsteigerung unterliegen. Darüber hinaus besteht im privaten Bereich eine anhaltende Nachfrage nach selbstnutzbaren Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

Diese Rahmenbedingungen bieten eine gute Grundlage für die Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe.

b) Strategie und Chancen

Die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung wurde im Jahr 2015 erfolgreich fortgeführt.

c) Ausblick auf 2016

Die VERIANOS-Gruppe wird ihre Aktivitäten im Rahmen der beiden Geschäftsfelder Investment und Beratung kontinuierlich ausbauen und weiterentwickeln.

Im Jahr 2016 wird der konsequente weitere Ausbau der Co-Investment-Aktivitäten und der Transaktionsberatung für Institutionelle Kunden fortgeführt.

Eine anhaltend lebhaftige Marktlage im Immobilienbereich wird aus heutiger Sicht auch für 2016 erwartet, womit die Grundlage für den Ausbau unserer Umsätze in den Geschäftsfeldern geschaffen wird und das Erreichen unserer Rentabilitäts-Zielsetzung von 20 % Umsatzrendite angestrebt wird.

Es ergibt sich daraus ein Zielkorridor für einen Jahresüberschuss von TEUR 1.200 bis TEUR 1.600 bei gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 prognostiziertem Umsatzwachstum des Konzerns und der AG und erhöhten Beteiligungsergebnissen (AG) sowie Personal- und Sachkosten auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres (ohne Sondereffekte) unter Beachtung von erfolgsabhängigen Vergütungsanteilen. Wesentliche Ergebnisquelle ist dabei die Fertigstellung unserer Projektentwicklungsmaßnahmen in Köln, die zu Erträgen aus verbundenen Unternehmen (AG) bzw. assoziierten Unternehmen (Konzern) führen werden. Eine weitere wesentliche Ergebnisquelle ist das immobiliennahe Beratungsgeschäft, bei dem planmäßig ein Umsatzwachstum (Konzern) bzw. Beteiligungsergebnisse (AG) erwartet wird. Dieses Ergebnis wird durch Ergebnisbeiträge aus beiden Geschäftsbereichen realisiert.

d) Ausblick auf 2017

Die Situation an den Immobilienmärkten wird in den kommenden Jahren wesentlich von der Zinspolitik beeinflusst werden, hierbei müssen wir von einem zunehmenden Rückschlagrisiko auf den Immobilienmärkten ausgehen. Es bleibt sehr anspruchsvoll, die konkrete weitere Entwicklung der Zins- und Geldpolitik einzuschätzen, dies insbesondere hinsichtlich des Timings von Zinsentscheidungen.

Investment-Risiken sind hierbei gründlich abzuwägen, um mögliche Abschwächungen der Märkte zu antizipieren und zeitnah agieren zu können.

Unter der Voraussetzung stabiler Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2017 streben wir einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von EUR 1.500 bis TEUR 1.800 an.

e) Sonstiges

Die durchgeführte Unternehmensplanung basiert auf dem Bottom-up-Prinzip. Hierzu werden 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. Die allgemeinen Kosten wurden unter Hinzuziehung von Vergleichswerten aus den Vorjahren unter Berücksichtigung der Einsparungen für das Geschäftsjahr kalkuliert, die projektbezogenen Kosten individuell auf Basis der jeweiligen Projektkalkulation.

2. Chancenbericht

Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und der VERIANOS Konzern sind kontinuierlich mit der Identifikation von sich bietenden Chancen beschäftigt, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden.

Chancen werden insbesondere aus den vorhandenen Netzwerken und dem Know-hows sowie der Expertise im Investment- und Asset Management gesehen, da weiterhin mit guter Nachfrage nach diesen Dienstleistungen gerechnet wird. Die weiterhin positiven Prognosen bezüglich der Immobilienkonjunktur werden insbesondere bei Wohn- und Gewerbeimmobilien auch für das Geschäftsjahr 2016 weiterhin gute Chancen für den Vertrieb und die Realisierung für unsere Wohnungsbauprojekte bieten. 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.

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

3. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement

Der Vorstand der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft ist nach § 91 Abs. 2 AktG verpflichtet, ein Risikofrüherkennungs- und Überwachungssystem einzurichten. Die Gesellschaft folgt dabei Leitlinien, die sich am Umfang der Geschäftstätigkeit und der Größe der Gesellschaft orientieren, um gefährdende Entwicklungen für den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns frühzeitig erkennen zu können. 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.

Durch geeignete organisatorische Maßnahmen und die Installation eines Risikomanagements hat das Unternehmen 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

Ungeachtet der Einrichtung eines Risikomanagements bestehen zum Bilanzstichtag 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.

Hier sind exemplarisch Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit Ihren Finanzierungs- und Zinsentwicklungen aber auch unternehmensspezifische Risiken aus der Einschätzung von besonderen Marktsituationen, den Objekten, der IT-Sicherheit sowie aus der Knappheit von spezialisierten Mitarbeitern zu nennen.

Die für die AG und den Konzern aufgrund der Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Auswirkungen wesentlichen Risiken sind 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. Der Konzern begegnet diesen 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 Risiko durch eine kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung, die es dem Management ermöglicht, frühzeitig entsprechende Liquiditätssteuerungs- und Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus werden Projekte zunehmend als Co-Investments durchgeführt und die notwendigen Eigenmittel durch Investoren erbracht. Das Risiko einer mangelnden Investitionsbereitschaft potentieller Investoren wird aktuell durch die weiterhin gute Lage am Immobilienmarkt und fehlende alternative Anlagemöglichkeiten für Investoren reduziert.

Risiken aus dem Ausfall von Forderungen bei Immobilienverkäufen werden im Vorfeld grundsätzlich durch die Einforderung entsprechender Bonitätsnachweise des Vertragspartners bzw. Zahlungsplänen nach Makler- und Bauträgerverordnung soweit möglich ausgeschlossen. Im Dienstleistungsbereich wird grundsätzlich mit bonitätsstarken Vertragspartnern zusammengearbeitet. Risiken aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Beteiligungsunternehmen werden durch ein zeitnahes Controlling weitgehend reduziert. Derivative Finanzinstrumente werden grundsätzlich nicht eingesetzt.

Ein mittelfristiges Risiko aus der Platzierung des REALWERTFONDS verbleibt weiterhin in einem möglichen Ausfall des gewährten Darlehens, das jedoch aufgrund der Vermietungssituation bei den Fonds-Objekten sowie deren grundsätzlich guten Qualität aktuell nicht erkennbar ist.

Durch die weiterhin steigende Nachfrage nach Immobilien und einhergehender steigende Preise besteht das strategische Risiko, dass zukünftig weniger attraktive Objekte erworben werden können, wodurch sich eine Auswirkung auf die Wachstumsziele ergeben könnte. Diese Risiken werden insbesondere durch die vorhandenen Netzwerke und permanente Marktbeobachtung reduziert.

Vor dem Hintergrund des Risikomanagementsystems, der Größe der Gesellschaft und der damit verbundenen flachen Hierarchien und der weiterhin positiven Prognosen für die Immobilienbranche gefährden die vorgenannten Risiken nach Auffassung des Vorstands aus heutiger Sicht nicht die für 2016 angestrebten Umsatz- und Ergebnisziele der AG und des Konzerns.

V. 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 25. März 2016

Der Vorstand

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	32
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	34
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	35
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	36
KONZERNANHANG	37
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	56
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	58

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015**AKTIVA**

in EUR	31.12.2015		31.12.2014	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		326,16	619,16	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	123.162,04	123.488,20	174.679,52	175.298,68
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten		247.072,49	266.288,49	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		1,00	1,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.040,75	349.114,24	134.036,97	400.326,46
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		900.740,54	1.410.027,58	
2. Beteiligungen		2.215.006,36	2.003.981,36	
3. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	3.860.746,90	745.000,00	4.159.008,94
		4.333.349,34	4.734.634,08	
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Bauvorbereitungskosten		0,00	183.675,25	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten		143.020,00	181.950,00	
3. Unfertige Leistungen		0,00	132.726,21	
4. Geleistete Anzahlungen	3.500,00	146.520,00	523.450,00	1.021.801,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen		137.490,00	190.000,00	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		84.063,64	796.157,22	
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		6.972.196,96	2.659.075,44	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		76.802,50	289.421,20	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	218.767,14	7.489.320,24	206.030,27	4.140.684,13
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		1,00	1,00	
IV. Flüssige Mittel		1.742.374,47	715.537,50	
		9.378.215,71	5.878.024,09	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.162,28	7.961,47	
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		591.600,00	597.900,00	
		14.311.327,33	11.218.519,64	

PASSIVA

in EUR	31.12.2015		31.12.2014	
A. EIGENKAPITAL				
I. Ausgegebenes Kapital				
1. Gezeichnetes Kapital	9.425.000,00		9.425.000,00	
2. Nennbetrag eigener Anteile	0,00	9.425.000,00	-45.420,00	9.379.580,00
II. Kapitalrücklage		1.593,20		1.159,76
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	90.832,05		84.308,29	
2. Andere Gewinnrücklagen	0,00	90.832,05	3.396,37	87.704,66
IV. Bilanzverlust		-185.818,64		-1.242.354,66
		9.331.606,61		8.226.089,76
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Pensionsverpflichtungen		1.521.526,00		1.561.370,00
2. Steuerrückstellungen		7.370,75		7.991,12
3. Sonstige Rückstellungen		510.325,63		339.115,64
		2.039.222,38		1.908.476,76
C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		175.432,70		0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.600.000,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen		50.272,04		544,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		237.298,46		153.325,87
5. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		32.750,00		50.122,81
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		10.902,21		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		833.842,93		879.960,36
– davon aus Steuern EUR 42.315,66 (i. Vj. EUR 289.683,41) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.313,14 (i. Vj. EUR 9.477,11) –				
		2.940.498,34		1.083.953,12
		14.311.327,33		11.218.519,64

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

in EUR	2015		2014	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.608,82		47.024,36	
b) aus Verkauf von Grundstücken	40.000,00		70.460,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.725.473,11	1.807.081,93	3.080.953,78	3.198.438,14
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.115.192,33			-101.998,30
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.569.976,43			526.862,69
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.427,52		22.499,03	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.483.212,74		3.867,02	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	1.519.640,26	100.606,72	126.972,77
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.298.657,61		1.799.809,43	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	242.499,22	2.541.156,83	216.809,57	2.016.619,00
– davon für Altersversorgung EUR 3.306,50				
(i. Vj. EUR 4.399,55) –				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		113.075,37		118.205,27
– davon Abschreibungen Geschäfts- oder Firmenwert EUR 52.819,16				
(i. Vj. EUR 54.117,48) –				
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.066.194,86			1.807.146,58
8. Erträge aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)	67.979,06			1.134.170,25
9. Aufwendungen aus Beteiligungen (aus assoziierten Unternehmen)	248.552,60			3.270,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	230.390,97			85.026,96
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00			283,40
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	196.381,56			201.934,98
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.105.619,24		568.067,24	
14. Außerordentliche Aufwendungen = Außerordentliches Ergebnis	27.497,00			27.497,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.162,82			104.236,47
– davon Auflösung aktive latente Steuern EUR 6.300,00				
(i. Vj. EUR 110.100,00) –				
16. Sonstige Steuern	4.899,64			4.635,16
17. Konzernjahresüberschuss	1.063.059,78		431.698,61	
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-6.523,76			0,00
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	1.242.354,66			1.674.053,27
20. Bilanzverlust	-185.818,64		-1.242.354,66	

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2015

	Gezeichnetes		Erwirtschaftetes		Konzerneigen- kapital
	Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust	
1. Januar 2014	7.800.000,00	1.159,76	84.308,29	-1.674.053,27	6.211.414,78
Kapitalerhöhung	1.625.000,00	0,00	0,00	0,00	1.625.000,00
Erwerb eigene Anteile	-45.420,00	0,00	3.396,37	0,00	-42.023,63
Konzernjahresüberschuss 2014	0,00	0,00	0,00	431.698,61	431.698,61
31. Dezember 2014	9.379.580,00	1.159,76	87.704,66	-1.242.354,66	8.226.089,76
1. Januar 2015	9.379.580,00	1.159,76	87.704,66	-1.242.354,66	8.226.089,76
Veräußerung eigene Anteile	45.420,00	433,44	-3.396,37	0,00	42.457,07
Einstellung in die Gewinnrücklagen (in die gesetzliche Rücklage)	0,00	0,00	6.523,76	-6.523,76	0,00
Konzernjahresüberschuss 2015	0,00	0,00	0,00	1.063.059,78	1.063.059,78
31. Dezember 2015	9.425.000,00	1.593,20	90.832,05	-185.818,64	9.331.606,61

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2015

in TEUR	2015
Periodenergebnis	1.063
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	113
Zunahme der Rückstellungen	-34
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Saldo)	-3.983
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	389
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	818
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2
zzgl./abzgl. Zinsaufwendungen/Zinserträge	-34
zzgl. Sonstige Beteiligungsaufwendungen	181
zzgl. Aufwendungen aus außerordentlichen Posten	27
zzgl./abzgl. Ertragsteueraufwand/-ertrag	10
Ertragsteuerzahlungen	12
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-1.440
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	30
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-213
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-7
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	-16
Erhaltene Zinsen	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-205
Einzahlungen aus der Veräußerung von erworbenen eigenen Anteilen	45
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	2.674
Gezahlte Zinsen	-48
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.671
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.026
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	716
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.742

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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.

Der freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BEFREIENDE WIRKUNG

Der Konzernabschluss hat gemäß § 264 Abs. 3 HGB für die VERIANOS Capital Partners GmbH, die VERIANOS Investment Management GmbH (vormals REAL² Immobilien Verwaltung GmbH), die REAL² Projektentwicklung GmbH und die VERIANOS Advisory GmbH (vormals Verianos AG) 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 ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Konsolidierungskreis hat sich in 2015 wie folgt verändert:

- Mit Wirkung zum 15. Dezember 2015 erwarb die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, 70 % der Geschäftsanteile der VERIANOS Finance GmbH (vormals FORTUNAREAL Verwaltung GmbH), Köln, von konzernfremden Anteilseignern zu einem Barkaufpreis von EUR 17.500,00 hinzu. Neben dem konzernintern erworbenen Anteil von 30 % (Barkaufpreis EUR 7.500,00) übt der Konzern ab dem 15. Dezember 2015 einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus. Für die VERIANOS Finance GmbH erfolgte daher zum Erwerbszeitpunkt eine Übergangskonsolidierung von der im Vorjahr at equity bewerteten Beteiligung zur Vollkonsolidierung. Aus der Übergangskonsolidierung entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 921,06, der im Jahr 2015 vollständig abgeschrieben wurde. Da die VERIANOS Finance GmbH bis zum Hinzuerwerb der 70 % lediglich als Komplementär-GmbH tätig war, hatte diese Veränderung des Konsolidierungskreises keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist somit nicht beeinträchtigt.
- Nach erfolgter Kapitalherabsetzung ist mit Datum vom 15. Dezember 2015 die Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln, als neue Kommanditistin mit einem Kommanditkapital von EUR 500,00 (entspricht 50 %) in die LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln, eingetreten. Durch den Eintritt der neuen Kommanditistin und Änderung der Geschäftsführungsbefugnis übt die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft lediglich einen maßgeblichen Einfluss auf die LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG aus, sodass die Beteiligung unter den assoziierten Unternehmen ausgewiesen wird.

Durch diese Veränderung des Konsolidierungskreises ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nicht mehr gegeben. Die Übergangskonsolidierung hat sich wie folgt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt:

	TEUR
Vermögenslage (Werte zum Übergangszeitpunkt)	
Vorräte (zum Verkauf bestimmte Grundstücke)	-1.472
Flüssige Mittel	-16
	-1.488
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	0
Bilanzverlust (= Ertrag Übergangskonsolidierung)	177
Rückstellungen	-7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-900
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	-741
Übrige Verbindlichkeiten	-17
	-1.488

Die Ertragslage des Konzerns berücksichtigt noch folgende Aufwendungen und Erträge bis zum Übergangszeitpunkt (insofern ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr noch gegeben und wird sich erst in 2016 mit Wegfall der entsprechenden Aufwendungen und Erträge auswirken):

	TEUR
Ertragslage (Werte 2015 bis Übergangskonsolidierung)	
Umsatzerlöse	5
Bestandserhöhung	1.288
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.321
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-36
(davon Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen TEUR -26)	
Jahresfehlbetrag	-69

	TEUR
Finanzlage	
Abgang liquide Mittel	-16

Darüber hinaus erfolgten folgende konzerninterne Veränderungen, die keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hatten:

- Mit Datum vom 15. Dezember 2015 veräußerte die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft die von ihr gehaltenen Geschäftsanteile an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH in Höhe von 100 % sowie ihre Geschäftsanteile an der Siebenburgen Verwaltungs GmbH in Höhe von 50 % an die VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln. Zum Bilanzstichtag hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft nunmehr eine mittelbare Beteiligung an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH in Höhe von 100 % und eine mittelbare Beteiligung an der Siebenburgen Verwaltungs GmbH in Höhe von 50 %.
- Ebenfalls mit Datum zum 15. Dezember 2015 veräußerte die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft ihre Geschäftsanteile an der REAL² Vermögensanlagen GmbH, Köln in Höhe von 49 % an die VERIANOS Investment Management GmbH, Köln. Somit hält VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung in Höhe von 49 % an der REAL² Vermögensanlagen GmbH.
- Mit Vertrag vom 15. Dezember 2015 wurde die Verianos AG, Frankfurt/Main, an der die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft unmittelbar 100 % der Geschäftsanteile hält, durch einen Formwechsel sowie eine Umfirmierung in die VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main, umgewandelt.
- Mit notariellem Verschmelzungsvertrag vom 15. Dezember 2015 hat die REAL² Consulting GmbH zum 30. Dezember 2015 (Verschmelzungsstichtag) ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung im Wege der Verschmelzung auf die VERIANOS Advisory GmbH (vormals Verianos AG), Frankfurt/Main, übertragen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Unter den assoziierten Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Mit Datum vom 1. Dezember 2015 wurde die GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG mit der Kommanditistin VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gegründet. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft übernahm eine Kommanditeinlage in Höhe von EUR 500,00, die in bar erbracht wurde. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält zum Bilanzstichtag eine unmittelbare Beteiligung in Höhe von 50 % (entspricht Stimmrechtsanteil).
- Mit Datum von 17. Juni 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag der SMC1 GmbH & Co. KG (vormals: VCAP drei GmbH & Co. KG) neu gefasst. Nach Neufassung verliert der Konzern seinen maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft, sodass die Anteile zum 31. Dezember 2015 unter dem Posten Beteiligungen zu Anschaffungskosten ausgewiesen werden.
- Mit Wirkung vom 31. Mai 2015 veräußerte die REAL² Projektentwicklung GmbH ihre 49 % Anteile an der REAL Living Beteiligungs GmbH und der REAL Living Beteiligungs GmbH & Co. KG zum Wert des anteiligen Eigenkapitals (bei der KG nach erfolgter Kapitalherabsetzung).
- Darüber hinaus veräußerte die VERIANOS Capital Partners GmbH ihren 30%igen Kommanditanteil an der Fortunareal GmbH & Co. KG im Wege der Sonderrechtsnachfolge zu einem Kaufpreis von EUR 3.000,00.

Die unter dem Posten Beteiligungen bilanzierten Unternehmen Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG und SMC1 GmbH & Co. KG 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.

	2015 Anzahl	2014 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	7	8
Assoziierte Unternehmen	8	11
Beteiligungen	3	2
Summe Gesellschaften	18	21

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 abgeschrieben 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 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 abgeschrieben bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

Bei dem im Geschäftsjahr aus der Übergangskonsolidierung der VERIANOS Finance GmbH (vormals FORTUNAREAL Verwaltung GmbH), Köln, entstandenen aktiven Unterschiedsbetrag (Geschäfts- oder Firmenwert) von insgesamt EUR 921,06 erfolgte im Jahr der Erstkonsolidierung eine vollständige Abschreibung.

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	4,0
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) bilanziert.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten 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.

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 zur Bewertungsstichtag 31. Dezember 2015 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4,30 % (i. Vj. 4,53 %) ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlage die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Unter Berücksichtigung des am 26. Februar 2016 durch den Deutschen Bundestag beschlossenen „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinien und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Bewertung von Pensionsrückstellungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Dabei wurde von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, die Regelungen, die grundsätzlich erst gelten für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen, bereits rückwirkend für 2015 anzuwenden. In diesem Zusammenhang erfolgt die Bewertung unter dem Ansatz eines Rententrends von 1,0 %.

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.

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 abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 75 % an der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 383) und den Geschäfts- oder Firmenwert aus den im Jahr 2012 erworbenen restlichen Anteile (25 %) der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH

KONZERNBILANZ
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
KONZERNANHANG
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

(ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 48) sowie den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Jahr 2013 an der Verianos AG (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 209). Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 100 % an der VERIANOS Finance GmbH (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 1) wurde in 2015 vollständig abgeschrieben.

2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2015:

	Anteil 2015 %	Eigenkapital der Gesellschaft TEUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres TEUR
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN			
VERBUNDENEN UNTERNEHMEN			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln	100,00		
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00		
VERIANOS Investment Management GmbH (vormals REAL ² Immobilien Verwaltung GmbH), Köln	100,00		
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00		
VERIANOS Advisory GmbH (vormals Verianos AG), Frankfurt am Main	100,00		
VERIANOS Finance GmbH (vormals FORTUNAREAL Verwaltung GmbH), Köln	100,00		
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00		
B. ASSOZIIERTE AT EQUITY			
BEWERTETE UNTERNEHMEN ¹			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
HWZ Grundstücksgesellschaft GbR, Frechen	25,00		
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00		
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00		
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00		
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG	50,00		
C. BETEILIGUNGEN			
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	5.708 ²	-492 ²
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	30,00	1.322 ²	-178 ²
SMC 1 GmbH & Co. KG (vormals VCAP drei GmbH & Co. KG), Köln	50,00	-9 ²	-9 ²

¹ Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil

² Eigenkapital und Ergebnis zum 31. Dezember 2014

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2015 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

2015	HWZ Grundstücks- gesellschaft GbR TEUR	BAUQUADRAT GmbH & Co. KG TEUR	REALNET Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG TEUR	Siebenburgen Verwaltungs GmbH TEUR	Living on Green GmbH & Co. KG TEUR
Anlagevermögen	4.416	27	0	0	0
Umlaufvermögen	2.258	12.566	3.315	36	1.488
Eigenkapital	6.018	-1.447	-253	33	-177
Rückstellungen	34	11	238	3	7
Verbindlichkeiten	622	14.029	3.330	0	1.658
Umsatzerlöse	507	0	8	12	5
Bestandsveränderungen	-13	4.336	1.258	0	1.288
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-144	-4.577	-1.545	0	1.321
Sonstige Aufwendungen und Erträge (inkl. Steuern) (Saldo)	-97	-126	26	-3	-41
Jahresergebnis	253	-367	-253	-9	-69

Die Summe der negativen Equity-Werte der REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, der BAUQUADRAT GmbH & Co. KG und der LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG beträgt EUR 1.306.006,75. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet.

3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten werden Teileinheiten des bebauten Grundstücks in Stolberg bei Aachen (TEUR 136) sowie zwei Garagen in Bergisch Gladbach, Falltorstr. (TEUR 7) ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	2015 TEUR	2014 TEUR
Forderungen		
aus Grundstücksverkäufen	137,4	190,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	84,1	796,2
gegen assoziierte Unternehmen	6.972,2	2.659,1
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	76,8	289,4
Sonstige Vermögensgegenstände	218,8	206,0
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(52,7)	(98,9)
	7.489,3	4.140,7

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die BAUQUADRAT GmbH & Co. KG (TEUR 1.205,3), die Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG (TEUR 4.100) aus der Abtretung von Ertragsansprüchen, die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 454,3), die HWZ Grundstücksgesellschaft GbR (TEUR 469,3), die LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG (TEUR 740,8) und die REALNET Verwaltung GmbH (TEUR 2,3).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche (TEUR 55), geleistete Mietkautionen (TEUR 51), Forderungen gegen die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (TEUR 17), Forderungen gegen die FORTUNAREAL GmbH & Co. KG (TEUR 8) und sonstige Forderungen (TEUR 88).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus einem Körperschaftsteuerguthaben nach § 37 Abs. 5 KStG (TEUR 1,5, i. Vj. TEUR 5) sowie gezahlten Kautionen (TEUR 51,2; i. Vj. TEUR 93,9).

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 Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.742).

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2015.

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 2016 bis 2018 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 beträgt zum Bilanzstichtag EUR 9.425.000 eingeteilt in 9.425.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juli 2015 wurde das bisher genehmigte Kapital in Höhe von EUR 4.290.000,00 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 4.712.500,00 beschlossen. Dieses genehmigte Kapital 2015 kann bis zum 16. Juli 2020 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 4.712.500,00 durch Ausgabe von bis zu 4.712.500 neuen Aktien durch Bar- und/oder Sacheinlagen ausgenutzt werden.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden die im Vorjahr erworbenen 45.420 eigenen Anteile sowie die im laufenden Jahr für Zwecke des Aktienoptionsprogramms erworbenen 3.705 eigenen Anteile mit einem Nennbetrag von insgesamt EUR 49.125,00 (0,25 % des Grundkapitals) vollständig veräußert (Verkaufspreis EUR 45.738,73).

10. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage hat sich im Geschäftsjahr um den Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten (EUR 45.305,29) und dem Verkaufspreis der eigenen Anteile um EUR 433,44 auf EUR 1.593,20 erhöht.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

11. GEWINNRÜCKLAGEN

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2015 gemäß § 150 Abs. 2 AktG um den zwanzigsten Teil des um den Verlustvortrag des Vorjahres geminderten Jahresüberschuss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft um EUR 6.523,76 erhöht.

Durch den vollständigen Verkauf der im Vorjahr und im laufenden Geschäftsjahr erworbenen eigenen Anteile wurde der im Vorjahr gemäß § 272 Abs. 1a HGB in die anderen Gewinnrücklagen eingestellte positive Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennwert und den Anschaffungskosten der erworbenen eigenen Anteile im Geschäftsjahr der Gewinnrücklage entnommen.

12. BILANZVERLUST

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrags in Höhe von EUR 1.242.354,66 sowie des Jahresüberschusses des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.063.059,78 und der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 6.523,76 ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzverlust in Höhe von EUR 185.818,64.

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2015	Veränderung Konzernkreis	BilMoG- Anpassung	Verbrauch	Auflö- sungen	Zuführung Zinsaufwand	Zu- führungen	Veränderung Konzernkreis	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen									
Pensionen	1.561.370,00	0,00	27.497,00	103.862,76	91.602,24	82.596,00	45.528,00	0,00	1.521.526,00
Steuerrückstellungen	7.991,12	0,00	0,00	4.918,37	1.198,03	0,00	5.496,03	0,00	7.370,75
Sonstige Rückstellungen	339.115,64	1.100,00	0,00	293.737,16	9.578,48	0,00	480.648,42	-7.222,79	510.325,63
	1.908.476,76	1.100,00	27.497,00	402.518,29	102.378,75	82.596,00	531.672,45	-7.222,79	2.039.222,38

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

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	4,30 % p. a
Biometrie	Richttafeln 2005 G
Trend Renten	1,0 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

Grundsätzlich sind die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abzuzinsen. Durch das „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ ist bei Altersversorgungsverpflichtungen für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Januar 2015 enden, ein Betrachtungszeitraum bezogen auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre heranzuziehen. Es besteht jedoch für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2014 beginnen und vor dem 1. Januar 2016 enden ein Wahlrecht hinsichtlich des anzusetzenden Betrachtungszeitraums.

Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2015 das Wahlrecht ausgeübt, so dass ein Betrachtungszeitraum bezogen auf die letzten zehn Geschäftsjahre angesetzt worden ist. Der durch die Anpassung der Durchschnittsbetrachtung von sieben auf zehn Geschäftsjahre entstehende Unterschiedsbetrag beläuft sich für 2015 auf EUR 86.384,00 und unterliegt auf Ebene der Konzernobergesellschaft einer Ausschüttungssperre.

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 2015 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00, die im außerordentlichen Aufwand erfasst wird.

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 247.462,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 82), für ausstehende Betriebs- und Verwaltungskosten (TEUR 79) sowie für Personalverpflichtungen (TEUR 337). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

14. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2015	bis ein Jahr	31.12.2014	bis ein Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175,4	175,4	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.600,0	1.600,0	0,0	0,0
Erhaltene Anzahlungen	50,3	50,3	0,5	0,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237,3	237,3	153,3	153,3
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	43,7	43,7	50,1	50,1
Sonstige Verbindlichkeiten	833,8	833,8	880,0	880,0
(davon aus Steuern)	(42,3)	(42,3)	(290,0)	(290,0)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(4,3)	(4,3)	(9,5)	(9,5)
	2.940,5	2.940,5	1.083,9	1.083,9

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch eine Bürgschaft sowie einer Sicherungsabtretung von Ansprüchen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft besichert. 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 160, 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 aktuellen Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen 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 %.

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2015 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 592 bewertet.

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

16. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bürgschaften	8.020	6.200

Bei den Bürgschaften handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritte für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen (TEUR 3.560) und für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 4.460). Für die übernommenen Bürgschaften besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf eine Prognose über die erwarteten Projektergebnisse der assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen.

17. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2016 (i. Vj. 2015)	360	475
Fällig 2017 bis 2020 (i. Vj. 2015 bis 2019)	407	690
Fällig nach 2020 (i. Vj. nach 2019)	0	0
	767	1.165

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 4.570) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (TEUR 4.100), Erträge aus der Ent- bzw. Übergangskonsolidierung (TEUR 177), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (TEUR 92), Erträge aus Sachbezug (TEUR 89), periodenfremde Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 28) Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 36), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 12) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 10).

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

3. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

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

4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 2.066 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 324), Mieten und Raumkosten (TEUR 316), Kfz-Kosten (TEUR 131), EDV- und Softwarekosten (TEUR 40), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 86), Werbe- und Reisekosten (TEUR 138), Versicherungen und Beiträge (TEUR 63), Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (TEUR 241), Verkaufsprovisionen (TEUR 32), Leasingkosten (TEUR 26), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 42), Börsendienste (TEUR 31), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 36), Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 293), Porto/Telefon/Internet (TEUR 45), Büromaterial und Fachliteratur (TEUR 12), Jahresabschluss- und Steuerberatkosten (TEUR 95), periodenfremde Aufwendungen (TEUR 50) sowie Kosten Personalabrechnungen und Personalsuche (TEUR 83).

5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Wesentlichen Zinsen in Höhe von TEUR 43 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie aus der Aufzinsung von Forderungen in Höhe TEUR 172.

6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 128 (i.Vj. TEUR 160) aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen.

7. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN

Der außerordentliche Aufwand resultiert aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung als Folge der Übergangsregelung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB.

8. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit TEUR 6 Aufwendungen aufgrund der Fortschreibung aktive latente Steuern.

9. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 1.742) setzt sich aus Kassenbestände (TEUR 0,02) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.742) zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

Bedeutende zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die Erträge aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (TEUR 4.100) sowie Wertberichtigungen auf Forderungen bzw. sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 293).

2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2015 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 27 (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

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Vergütung des Vorstands der Aktiengesellschaft besteht aus einer fixen und einer variablen Vergütung, die erfolgs- und gewinnabhängig ist. Variable Vergütungen werden gewährt, sofern mit dem Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr Zielvereinbarungen getroffen werden. 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 sind vom Vorstand selbst zu versteuern.

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2015 auf insgesamt TEUR 337 (Vj. 265).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für leitende Mitarbeiter ein virtuelles Aktienoptionsprogramm angeboten. Dem Vorstand wurden 180.000 (Vj. 120.000) virtuelle Stücke zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Gewährung in Höhe von 0,885 EUR je Stück (für 60.000 virtuelle Stücke) bzw. 0,925 EUR je Stück (für weitere 60.000 virtuelle Stücke) sowie in 2015 0,945 EUR je Stück (für weitere 60.000 virtuelle Stücke) gewährt.

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf TEUR 30 (i. Vj. TEUR 30) sowie auf TEUR 8 für Vorjahre.

4. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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, Köln
- VERIANOS Investment Management GmbH, Köln
(vormals REAL² Immobilien Verwaltung GmbH), Köln
- REAL² Projektentwicklung GmbH, Köln
- REAL² Consulting 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.

Die REAL² Consulting GmbH, Köln wurde mit zum 31. Dezember 2015 auf die VERIANOS Advisory GmbH (vormals Verianos AG), Frankfurt/Main verschmolzen.

Da keine Tochtergesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge vorerst bis zum 31. Dezember 2016.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, mit der VERIANOS Advisory GmbH (vormals Verianos AG), 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.

6. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2015 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 52 und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 2.

VI. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 1.063.059,78 ab.

Köln, den 25. März 2016

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2015

	1.1.2015	Zugänge	Zuschrei- -bungen	Abgänge
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte				
sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	117.016,87	0,00	0,00	0,00
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	649.707,14	921,06	0,00	0,00
	766.724,01	921,06	0,00	0,00
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Geschäftsbauten	991.971,74	0,00	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte ohne Bauten	30.234,48	0,00	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	585.660,64	9.131,61	0,00	32.707,63
	1.607.866,86	9.131,61	0,00	32.707,63
III. FINANZANLAGEN				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.625.272,58	5.563,71	0,00	275.245,26
2. Beteiligungen	2.003.981,36	212.025,00	0,00	1.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	0,00
	4.374.253,94	217.588,71	0,00	276.245,26
	6.748.844,81	227.641,38	0,00	308.952,89

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
31.12.2015 EUR	1.1.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
117.016,87	116.397,71	293,00	0,00	116.690,71	326,16	619,16
650.628,20	475.027,62	52.438,54	0,00	527.466,16	123.162,04	174.679,52
767.645,07	591.425,33	52.731,54	0,00	644.156,87	123.488,20	175.298,68
991.971,74	725.683,25	19.216,00	0,00	744.899,25	247.072,49	266.288,49
30.234,48	30.233,48	0,00	0,00	30.233,48	1,00	1,00
562.084,62	451.623,67	41.127,83	32.707,63	460.043,87	102.040,75	134.036,97
1.584.290,84	1.207.540,40	60.343,83	32.707,63	1.235.176,60	349.114,24	400.326,46
1.355.591,03	215.245,00	239.605,49	0,00	454.850,49	900.740,54	1.410.027,58
2.215.006,36	0,00	0,00	0,00	0,00	2.215.006,36	2.003.981,36
745.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	745.000,00	745.000,00
4.315.597,39	215.245,00	239.605,49	0,00	454.850,49	3.860.746,90	4.159.008,94
6.667.533,30	2.014.210,73	352.680,86	32.707,63	2.334.183,96	4.333.349,34	4.734.634,08

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

Wir haben den von der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und -verlustrechnung, Konzern-Eigenkapitalspiegel, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Köln, den 6. Mai 2016

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk

Wirtschaftsprüfer

Boxberg

Wirtschaftsprüferin

TERMIN HAUPTVERSAMMLUNG 2016

Donnerstag, 21. Juli 2016, 13.00 Uhr
KOMED Zentrum für Veranstaltungen
Im MediaPark 6
50670 Köln

ANSCHRIFTEN

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T: +49 221 200 46 100
F: +49 221 200 46 140
enquiries@verianos.com
www.verianos.com

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

VERIANOS Capital Partners GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T: +49 221 200 46 100
F: +49 221 200 46 140
enquiries@verianos.com

REAL² Projektentwicklung GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T: +49 221 200 46 400
F: +49 221 200 46 440
info@realquadrat.de

IMPRESSUM

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
© 2016

REALISATION & DESIGN

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

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T: +49 221 200 46 100
Mail: enquiries@verianos.com

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE