

GESCHÄFTSBERICHT 2013

FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2013	2012	Veränderung absolut
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR			
Langfristiges Vermögen	2.971	2.548	423
Kurzfristiges Vermögen	7.117	7.363	-246
Eigenkapital	6.212	6.998	-786
Eigenkapitalquote (in %)	61,58 %	70,61 %	
Langfristige Schulden	1.523	1.495	28
Kurzfristige Schulden	2.353	1.418	935
Bilanzsumme	10.088	9.911	177
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse	3.054	2.848	206
Gesamtleistung	3.780	2.945	835
EBITDA	-716	-1.374	658
EBIT	-820	-1.455	635
Ergebnis vor Ertragsteuern	-781	-1.329	548
Konzernjahresfehlbetrag	-786	-1.389	603
WEITERE KENNZAHLEN			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	448	-1.779	2.227
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-32	72	-104
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	0	624	-624
Ergebnis je Aktie	-0,10	-0,19	
Mitarbeiter zum 31.12.	18	16	2
STAMMDATEN			
WKN/Symbol	A0Z2Y4 / RQX		
ISIN	DE000A0Z2Y48		
Wertpapierart	Inlandsaktie		
Bezeichnung	REALQUADRAT Immobilien AG Inhaberaktien o. N.		
Handelssegment	Entry Standard		
Währung	EURO		
Branche	Immobilien		
Anzahl der Aktien	7.800.000 (31.12.2013)		
Marktkapitalisierung	7,02 Mio. (31.12.2013)		
Börse	Frankfurt (Xetra)		

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
<hr/>	
UNTERNEHMEN	
UNTERNEHMENS DATEN	6
ZUR TATSÄCHLICHEN ERTRAGSKRAFT DES UNTERNEHMENS	7
<hr/>	
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	8
<hr/>	
LAGEBERICHT	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	12
WIRTSCHAFTSBERICHT	12
NACHTRAGSBERICHT	22
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	22
SONSTIGES	26
<hr/>	
KONZERNABSCHLUSS	
KONZERNBILANZ	30
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	32
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	33
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	34
KONZERNANHANG	35
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	52
<hr/>	
TERMINE/ANSCHRIFTEN/IMPRESSUM	54

VORWORT DES VORSTANDS

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

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir unsere Zielsetzungen im Wesentlichen erreicht. Unser Ergebnisziel – ein ausgeglichenes operatives Ergebnis vor Restrukturierungsaufwand – wurde mit TEUR -57 hierbei knapp erreicht. Die Übernahme der VERIANOS AG wurde planmäßig abgeschlossen und erbrachte bereits einen wichtigen Ergebnisbeitrag. Ebenfalls haben wir zum Jahresende 2013 die Reorganisation und Neuausrichtung des Unternehmens abschließen können. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 wird hierdurch und durch die damit verbundenen einmaligen Sonderaufwendungen mit insgesamt TEUR 729 belastet. Diese Aufwendungen sind wesentlich durch den Personalabbau und den Umzug in kleinere und kostengünstigere Geschäftsräume bestimmt.

Die Ablauforganisation des Unternehmens wurde abschließend auf die neue Geschäftsstruktur als Investment- und Beratungshaus ausgerichtet.

Die Gesamtleistung des Konzerns hat sich insgesamt auf EUR 3,78 Mio. erhöht (i. Vj. EUR 2,95 Mio.).

GESCHÄFTSFELDER

Das neue Geschäftsmodell mit Fokus auf den Segmenten Investment und Beratung basiert auf unserer breiten Strukturierungs- und Investment-Erfahrung, verbunden mit einer hohen operativen und technischen Umsetzungscompetenz auf Ebene der einzelnen Immobilie. Professionalität, Zuverlässigkeit und unbedingtes Engagement verbinden wir mit einem breiten Zugang zu institutionellem und privatem Kapital. Auf diesem Weg streben wir die Grundlage für den notwendigen, langfristigen Mehrwert für unsere Investoren und Aktionäre an.

Im Segment Beratung haben wir das Mandat zur Neuausrichtung und Vermarktung des Berliner Stadtteilzentrums „Tempelhofer Hafen“ erfolgreich abgeschlossen. Unsere weiteren Beratungsmandate für diverse Kunden verlaufen insgesamt planmäßig, im Jahresverlauf 2014 erwarten wir weitere erfolgreiche Abschlüsse.

Unser erstes Co-Investment „Wohnportfolio Solingen“ wurde weitgehend im Geschäftsjahr 2013 und damit zügiger als geplant, umgesetzt. Mit der zeitnahen Umsetzung weiterer Co-Investments, ein Büroimmobilien-Portfolio wurde bereits Anfang 2014 erworben, wollen wir die Grundlage für ein profitables Wachstum des Segments Investment legen. Herausforderung bleibt hierbei die erforderliche Bereitstellung der eigenen Mittel für einen zügigen Ausbau des Co-Investment-Portfolios.

Korrespondierend mit den günstigen Rahmenbedingungen verläuft der Abverkauf der Wohneinheiten im Bereich Co-Investment Wohnen (bisher unter Bauträgergeschäft firmierend) weiterhin positiv.

AKTIE

Der Aktienkurs hat sich im abgelaufenen Jahr – in einem gewissen Korridor – durchaus stabil gezeigt. Wir gehen davon aus, dass mit der kontinuierlichen Verbesserung der Ertragslage weitere positive Impulse für die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktienumsätze entstehen.

Die Platzierung unserer „kleinen“ Kapitalerhöhung im Jahr 2013 war überzeichnet. Wir haben hierüber weitere strategische Investoren an das Unternehmen gebunden.

Im ersten Halbjahr des laufenden Jahres 2014 haben wir eine weitere „kleine“ Kapitalerhöhung bei bestehenden Aktionären platziert, um den Ausbau des Co-Investment-Portfolios zu unterstützen.

MARKTSITUATION

Die positive Gesamtsituation auf dem deutschen Immobilienmarkt hat sich auch im Jahr 2013 fortgesetzt. Der Markt für Wohnimmobilien ist von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt. Nach wie vor sehen wir kein Risiko einer generellen Blasenbildung. Es kommt jedoch verstärkt auf eine sorgfältige Objekt- und Lageauswahl an.

Der Markt für Büroimmobilien und die Nachfrage von Büromietern haben sich im Jahresverlauf spürbar belebt. Auch hier kommt es auf eine sorgfältige Objekt- und Lageprüfung an, um die angestrebte Performance zu erreichen.

AUSBLICK

Für den deutschen Immobiliensektor erwarten wir auch für das laufende Geschäftsjahr 2014 unverändert positive Markt- und Rahmenbedingungen.

Bezogen auf unser Unternehmen wird die optimierte Fixkostenstruktur das Ergebnis erstmalig entlasten und im darauf folgenden Jahr 2015 dann umfassend ergebnisentlastend wirken. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2014 ein positives Gesamtergebnis. Es gilt, unsere Ergebnisqualität dann kontinuierlich weiter zu verbessern und dauerhaft eine Umsatzrendite von mindestens 20 % zu erreichen.

Wir haben uns entschlossen, der Hauptversammlung am 3. Juli 2014 eine Vereinheitlichung unserer Unternehmensfirmierung unter VERIANOS Real Estate vorzuschlagen. Hierbei haben wir uns von den operativen Erfahrungen des letzten Jahres leiten lassen. Die Marke VERIANOS ist bei institutionellen und vermögenden privaten Anlegern eingeführt und gut präsent. Die Führung von zwei parallelen Marken innerhalb einer Zielgruppe hat sich als nicht zielführend herausgestellt und war im Markt nicht plausibel zu vermitteln. Hingegen ist die Marke REAL² im regionalen, rheinischen Umfeld gut etabliert und bleibt so für dortige Teilaktivitäten bestehen.

Zu danken haben wir unseren Mitarbeitern für ihr Engagement unter schwierigen Veränderungen und Herausforderungen, unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit und ihr Vertrauen und unseren Aktionären für ihre Treue und Zuversicht in die Zukunft des Unternehmens.

Köln, im Juni 2014



Diego Fernández Reumann



Jost-Albrecht Nies

UNTERNEHMEN

DATEN (Stand Mai 2014)

Gründung	12.11.1991 unter der Firma GIVAG Gesellschaft für Immobilien- und Vermögensanlagen AG
Sitz	Vor den Siebenburgen 2, 50676 Köln
Handelsregister	Amtsgericht Köln HRB 56319
Satzung	Gültige Fassung Februar 2014
Grundkapital	EUR 8.580.000
Anzahl der Aktien	8.580.000
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 47

SEGMENTE

INVESTMENT

Investment Management
Co-Investment
Club Deals
Asset Management
Projektentwicklung

BERATUNG

Kapitalbeschaffung
Transaktions-Management
Portfolio / Asset Restrukturierung
Immobilien Finanzierung
Sondersituationen

BÖRSEN

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

ZUR TATSÄCHLICHEN ERTRAGSKRAFT DES UNTERNEHMENS

ANALYSE DES ABSCHLUSSES – WAS SAGEN DIE GESCHÄFTSZAHLEN?

Für eine aussagekräftige Beurteilung des Jahresergebnisses sind lediglich solche Größen zu berücksichtigen, die dauerhaft und wiederkehrend sind. Erst eine Anpassung und Korrektur des Ergebnisses um Einmalaufwendungen und Sondereinflüsse ermöglicht dem Betrachter und Analysten die objektive Einschätzung des nachhaltigen Ergebnisses des Geschäftsjahres.

Aus diesem Grund haben wir in der nachstehenden Übersicht diejenigen Aufwands- und Ertragspositionen eliminiert, die in kommenden Geschäftsjahren nicht mehr bzw. nur noch in geringem Umfang anfallen. Erst so ergibt sich ein Wert, der der tatsächlichen, momentanen Ertragskraft näher kommt und somit Einschätzungen für die Zukunft ermöglicht.

Bereinigung in TEUR	2013	2012
Jahresergebnis gemäß Konzern-GuV	-786	-1.389
Aktivierung aktiver latenter Steuern	-4	-60
Aufwand im Zusammenhang mit RWF Rheinland	-49	-254
Aufwand im Zusammenhang mit Personalanpassungsmaßnahmen	-94	-132
Vereinnahmter Schadensersatz	0	130
Sonstige Restrukturierungskosten	-71	0
Kosten „Altverträge“ Vorstände	-381	0
Kosten sonstige „Altverträge“	-20	0
Sonstige nicht wiederkehrende Kosten	-45	0
Umzugskosten inkl. Umbau	-65	0
Summe Bereinigungen	-729	-316
Bereinigtes Jahresergebnis	-57	-1.073

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

neben der Überprüfung der Ziele der Geschäftspolitik standen die Überwachung der Geschäftsführung und die Zusammenarbeit mit dem Vorstand im Mittelpunkt der Tätigkeit der Aufsichtsräte. Außerdem hat der Aufsichtsrat der REAL² Immobilien AG die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens sowie der strategischen Ausrichtung überwacht und begleitet.

Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden. Unter Beachtung des § 90 Abs. 2 AktG hat der Vorstand den Aufsichtsrat jederzeit zeitnah und ausführlich über die allgemeine Unternehmensentwicklung, die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, einschließlich der Risikolage, informiert. Alle Geschäftsvorfälle, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden in den Aufsichtsratssitzungen behandelt.

Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen und den Konzern wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung und die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements informiert.

Die Unternehmensplanung, die damit verbundenen Chancen und Risiken sowie Abweichungen von früheren Planungen und Zielen wurden ausführlich erläutert und begründet. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen wurden wir über wichtige Geschäftsvorfälle und Projekte frühzeitig in Kenntnis gesetzt.

Über die Maßnahmen der Geschäftsführung, die der Zustimmung bedürfen, hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung entschieden.

BERICHT AUS DEN SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2013 kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen am 23. April 2013, 26. Juni 2013, 15. August 2013 und 23. Oktober 2013 zusammen, an denen stets alle Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich teilgenommen haben und in denen der Aufsichtsrat sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung der Gesellschaft und seiner Geschäftsfelder befasste. An allen Sitzungen nahmen die Vorstandsmitglieder persönlich teil. Sofern und soweit Abstimmungen Mitglieder des Aufsichtsrats betrafen, haben diese an der Abstimmung teilgenommen, sich jedoch der Stimme enthalten. In zeitlich drängenden Angelegenheiten hat sich der Aufsichtsrat in Telefonkonferenzen beraten und die zwischen den planmäßigen Sitzungen notwendigen Aufsichtsratsentscheidungen im schriftlichen Verfahren getroffen.

Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen und Telefonkonferenzen hat der Aufsichtsratsvorsitzende ständig Kontakt mit dem Vorstand gehalten, sich in weiteren Besprechungen vom Vorstand über alle wichtigen Ereignisse, die für die Lage und Entwicklung des Unternehmens von Bedeutung waren, unterrichten lassen und die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats über das Ergebnis informiert.

Auf der Grundlage der durch zeitnahe und umfassende Information geprägten Kooperation mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht. Er hat zugleich die Effizienz seiner eigenen Beratungs- und Überwachungstätigkeit überprüft.

Auf die Bildung von Ausschüssen wurde aufgrund der Anzahl von nur drei Aufsichtsratsmitgliedern verzichtet.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Bis zum Ablauf des 30. Mai 2013 bestand der Aufsichtsrat aus den Herren Dr. Giulio Beretti, Diego Fernández Reumann und Jost-Albrecht Nies. Zum Ablauf des 30. Mai 2013 legten Diego Fernández Reumann und Jost-Albrecht Nies ihre Mandate nieder. Aufgrund gerichtlicher Bestellung wurden die Herren Prof. Dr. Ralf Krüger und Prof. Dr. Jochen Axer als Aufsichtsräte eingesetzt. Der neu zusammengesetzte Aufsichtsrat wählte in seiner konstituierenden Sitzung am 26. Juni 2013 Herrn Prof. Dr. Ralf Krüger zu seinem Vorsitzenden. Die Hauptversammlung am 15. August 2013 wählte gemäß Satzung die vorher gerichtlich bestellten Herren Prof. Dr. Ralf Krüger und Prof. Dr. Jochen Axer zu Mitgliedern des Aufsichtsrats. In der im Anschluss an die Hauptversammlung stattgefundenen konstituierenden Sitzung des durch die Hauptversammlung bestätigten Aufsichtsrats wurde Prof. Dr. Ralf Krüger wieder zum Vorsitzenden und Dr. Giulio Beretti zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2013

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der REAL² Immobilien AG, der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht für die REAL² Immobilien AG und den Konzern wurden von dem in der Hauptversammlung der Gesellschaft gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils am 28. April 2014 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für die den Jahresabschluss 2013 feststellende Sitzung am 8. Mai 2014, lagen den Aufsichtsratsmitgliedern die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor. Der Vorstand und der verantwortliche Abschlussprüfer haben uns die Ergebnisse der Prüfung erläutert und standen für ergänzende Ausführungen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss der REAL² Immobilien AG, dem Konzernabschluss sowie dem zusammengefassten Lagebericht für die REAL² Immobilien AG und den Konzern eingehend befasst und keine Einwendungen erhoben. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen und sowohl den vom Vorstand aufgestellten Jahres- als auch den Konzernabschluss gebilligt. Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss 2013 damit festgestellt.

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

Ein Abhängigkeitsbericht war für das Geschäftsjahr 2013 gem. § 312 AktG erstmals nicht mehr zu erstellen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die sich für die REAL² Immobilien AG und die verbundene VERIANOS AG engagiert haben und engagieren. Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Konzernvorstand, den Geschäftsführern und Vorständen der operativen Gesellschaften für ihren Einsatz.

2014 werden die Motivation und der Leistungswille jedes Einzelnen den Erfolg der REAL² Immobilien AG maßgeblich bestimmen. Wir bedanken uns gleichfalls bei unseren Aktionären, die der REAL² Immobilien AG in der Vergangenheit regelmäßig ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

Köln, im Mai 2014



Prof. Dr. Ralf Krüger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	12
WIRTSCHAFTSBERICHT	12
NACHTRAGSBERICHT	22
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	22
SONSTIGES	26

REAL² IMMOBILIEN AG, KÖLN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der REAL² Immobilien AG 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. Der neue deutsche Rechnungslegungsstandard 20 (DRS 20) „Konzernlagebericht“ wurde im Folgenden erstmals angewendet. Alle Währungsangaben erfolgen in Euro.

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Der REAL² Konzern mit Sitz in Köln ist aktuell in 2 Segmente (Investment und Beratung) eingeteilt. Das Segment Investment umfasst dabei die Bereiche Investment Management, Co-Investment sowie den Bereich Development. Der Bereich Co-Investment ist auf den Erwerb von Einzelimmobilien und Portfolien fokussiert. Dieses Geschäft wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaft REAL² Immobilien Investment GmbH bzw. deren Tochterunternehmen wahrgenommen.

Der Bereich Development umfasst die REAL² Projektentwicklung GmbH mit ihren Tochtergesellschaften, die in der Regel überwiegend mit Partnern zusammen als Joint-Venture verschiedene Bauträgerprojekte realisiert. Die REAL² Projektentwicklung GmbH führt dabei Steuerungsleistungen im Rahmen der Projektierungen durch.

Das Segment Beratung umfasst immobilienbezogene Dienstleistungen, insbesondere im Bereich des Asset Managements, der Strukturierung und Exit-Steuerung von Immobilien und Portfolien und alle sonstigen immobilienbezogenen Beratungsleistungen. Dieses Geschäft wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften Verianos AG sowie REAL² Consulting GmbH wahrgenommen. Die REAL² Consulting GmbH fokussiert sich hierbei auf die Vermittlung von Anlageobjekten mittlerer Größe sowie das klassische Vermittlungsgeschäft im Zusammenhang mit der Errichtung von Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern im Rahmen von konzern-eigenen aber auch konzernfremden Bauträgermaßnahmen.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2013 wuchs die deutsche Wirtschaft in einem durch politische Einflüsse aus den USA und Italien teilweise noch verunsicherten Umfeld langsam, aber dennoch solide. Der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts betrug 0,4 % und konnte sich damit im europäischen Vergleich sehen lassen. Ab dem letzten Quartal zeigten sich Anzeichen, dass die Verunsicherung in den Märkten einem vorsichtigen Optimismus und der Zuversicht auf eine positive Entwicklung der Wirtschaft in Europa und insbesondere in Deutschland wich. Dabei stützen sich diese Annahmen auf eine solide Binnennachfrage, anziehende Exporte, ein weiterhin niedriges Zinsniveau sowie mo-

derate Preissteigerungsraten. Auch die Arbeitsmärkte zeigten sich 2013 stabil und von einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote geprägt. Das Ergebnis der Bundestagswahl im September mit der Bildung einer großen Koalition und der Wiederwahl der Kanzlerin schaffte zusätzlich Vertrauen, die Schwierigkeiten zu meistern und die gesteckten Ziele zu erreichen.

Für das Jahr 2014 wird damit gerechnet, dass sich das Wirtschaftswachstum beschleunigt und in Deutschland mit gut 1,5 % erstmals wieder deutlich über ein Prozent liegen sollte.

Die deutsche Immobilienkonjunktur erwies sich auch im Jahr 2013 als stabil und stark. Niedrige Zinsen, Inflationsängste und ein Mangel an wertstabilen, renditestarken Anlagemöglichkeiten führten in Deutschland im Gesamtjahr 2013 zu weiter steigenden Investitionen in Wohnungen, Büro- und Handelsimmobilien; gute Anlageobjekte sind gefragt und knapp.

Gerade für den Köln-Düsseldorfer, aber auch Frankfurter Raum bedeutete diese Situation im Jahr 2013 weitere Preissteigerungen bei Neubauwohnungen sowie eine Verknappung des Angebotes an attraktiven, renditestarken Anlageobjekten, was für das gegenwärtige Geschäftsmodell des REAL² Konzerns positiv zu bewerten ist. Der Mangel an Anlagealternativen für die Reinvestition der erzielten Kaufpreise sowie die Hoffnung auf weitere Preissteigerungen ließen Verkäufer allerdings weiterhin abwartend reagieren.

Bei gleichbleibendem Zinsniveau und anhaltend niedrigen Preissteigerungsraten sind die Aussichten auf eine Fortsetzung dieser Marktentwicklung gut, was auch unsere Marktposition gegenüber den teilweise hervorragend am Markt positionierten Mitbewerbern stärkt. Eine Überhitzung der Märkte ist aktuell jedoch nicht zu erwarten.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES

Der Schwerpunkt der geschäftlichen Aktivitäten der in Köln ansässigen REAL² Immobilien-Gruppe hat sich durch den Erwerb der Geschäftsanteile der Verianos AG, Frankfurt/M., im Geschäftsjahr strukturell verändert. Nachdem in der Vergangenheit der Geschäftsschwerpunkt hauptsächlich auf die Entwicklung und die Vermarktung attraktiver Wohn- und Gewerbeimmobilien, vornehmlich an den Standorten im Großraum Köln und Düsseldorf ausgerichtet war, hat man sich durch diese neue Beteiligung zusätzliches Know-How und Geschäftschancen im Bereich Investmentberatung und Asset Management eröffnet. Dabei wurden in diesem Geschäftsfeld bereits im Geschäftsjahr 2013 sehr positive Ergebnisbeiträge generiert.

In diesem Zusammenhang erfolgten auch die Veränderungen im Vorstand der AG, bei der ab 1. Juni 2013 Herr Diego Fernández Reumann und ab 1. Januar 2014 Herr Jost-Albrecht Nies in den Vorstand bestellt wurden.

Die aus den Vorjahren bekannte Segmentierung der Geschäftsbereiche mit Investment, Services und Fonds wird daher künftig nur noch die Bereiche Investment und Beratung umfassen.

Im Segment Investment wurde im Jahr 2013 ein Ergebnisbeitrag aus der Vermarktung des Immobilienportfolios Solingen generiert. Erträge aus dem Bauträgergeschäft werden planmäßig aufgrund der Fertigstellung der aktuellen Baumaßnahmen erst ab 2014 erwartet.

Die im Vorjahr gehaltene Beteiligung an der Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH wurde im Geschäftsjahr 2013 veräußert. In diesem Zusammenhang haben sich auch die betrieblichen Aufwendungen erheblich verringert. Diese waren im Vorjahr mit Kosten im Zusammenhang mit der Restrukturierung des REALWERTFONDS belastet.

In dem im Geschäftsjahr 2013 insbesondere durch den Erwerb der Verianos AG neu geschaffenen Segment Beratung wurde das kleinteilige, für konzernfremde angebotene Maklergeschäft zum Jahresende weitestgehend eingestellt.

In diesem Segment wurden im 2. Halbjahr 2013 über die Verianos AG bereits umfangreiche Erträge im Bereich der Vermittlung von Anlageobjekten sowie im Bereich Asset Management verzeichnet, was auch zu der Umsatzsteigerung im Konzern wesentlich beigetragen hat. Die Erträge aus dem Maklergeschäft in Köln waren rückläufig, was im Rahmen der oben geschilderten Restrukturierung zu Personalanpassungen geführt hat.

Bei insgesamt leicht anziehenden Umsätzen, einem positiven Beitrag der hinzuerworbenen Verianos AG, Frankfurt, sowie Beiträgen aus der Einsparung von Personal- und Sachkosten (sonstiger betrieblicher Aufwand) blieb das Jahresergebnis in AG und Konzern – auch unter Herausrechnung der angefallenen Restrukturierungsaufwendungen – leicht negativ. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2013 die Ziele bezogen auf unsere auch für die interne Steuerung verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren wie Umsatzwachstum (Konzern) und Beteiligungsergebnisse (AG), Verminderung der Personal- und Verwaltungskosten sowie Jahresergebnis nur teilweise erreicht werden.

Die Restrukturierungsaufwendungen waren im Konzern mit rund TEUR 722 (AG TEUR 599) auch durch ergänzende Restrukturierungsschritte insgesamt höher als im vergangenen Jahr erwartet. Sie betrafen im Wesentlichen Mehraufwand durch Personalanpassungen, Beraterhonorare, Kosten im Zusammenhang mit der Verlegung des Bürostandortes sowie Kosten im Nachlauf der Verschmelzung der drei Maklergesellschaften. Darüber hinaus blieben die Erträge aus dem Projekt Solingen sowie die Ergebnisse der REAL² Consulting GmbH hinter den Erwartungen zurück.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die REAL² Immobilien AG erstmals mit ihren Tochtergesellschaften Kostenumlageverträge abgeschlossen, die zu einer veränderten Ergebnisdarstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung führten. Während sich die sonstigen betrieblichen Erträge durch die Verrechnung der Umlage deutlich erhöhten, wurden die von Tochtergesellschaften übernommenen Ergebnisse entsprechend belastet.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER REAL² IMMOBILIEN AG

Der Konzernabschluss der REAL² Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis von TEUR -1.389 auf TEUR -786 verbessert. Das angestrebte Ergebnisziel wurde nicht vollständig erreicht.

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

	2013		2012		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	3.054	80,8	2.848	96,7	206
Bestandsveränderung	16	0,4	-711	-24,1	727
Andere laufende betriebliche Erträge	710	18,8	808	27,4	-98
Betriebsleistung	3.780	100,0	2.945	100,0	835
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	431	11,4	679	23,0	-248
Personalaufwand	2.264	59,9	1.527	51,8	737
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	104	2,8	81	2,8	23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.845	48,8	2.140	72,7	-295
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.644	122,9	4.427	150,3	217
Betriebsergebnis	-864	-22,9	-1.482	-50,3	618
Finanzergebnis	110	2,9	180	6,1	-70
Außerordentliches Ergebnis	-27	-0,7	-27	-0,9	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-781	-20,7	-1.329	-45,1	548
Ertragsteuern (- = Ertrag)	5	0,1	60	2,0	55
Konzernjahresfehlbetrag (vor Minderheiten)	-786	-20,8	-1.389	-47,1	603

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 206 erhöht. Ursächlich für den Anstieg sind mit TEUR 1.593 die Umsatzerlöse (im Wesentlichen Provisionserträge) der zum 01.07.2013 erstkonsolidierten Verianos AG, Frankfurt. Von den Umsätzen entfallen TEUR 69 auf die Hausbewirtschaftung, TEUR 117 auf den Verkauf von bebauten Grundstücken, TEUR 2.149 auf Provisionserlöse sowie TEUR 719 auf sonstige Umsätze.

Die Bestandsveränderungen erhöhten sich um TEUR 727 auf TEUR 16 und entsprechen dem Saldo aus veräußerten Immobilien und dem Anstieg der unfertigen Leistungen.

Der Rückgang der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 98 resultiert im Wesentlichen aus einer im Vorjahr enthaltenen Schadenersatzleistung in Höhe von TEUR 209, höheren Kostenerstattungen Dritter (TEUR 79) sowie höheren Erträgen aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 88). Demgegenüber stiegen in 2013 die Erträge aus Konzeptionsgebühren (TEUR 325).

Die Reduzierung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 248) setzt sich aus verminderten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (TEUR 57), reduzierte Ausgaben für externe Vermittlungsprovisionen (TEUR 77) sowie Einsparungen bei den sonstigen Vertriebskosten (TEUR 77) zusammen.

Der Anstieg des Personalaufwands um TEUR 737 ist durch die erstmalige Konsolidierung der Verianos AG sowie durch zeitweilig erhöhte Aufwendungen im Vorstandsbereich begründet. Zum Bilanzstichtag waren ohne Berücksichtigung der jeweiligen Geschäftsführung bzw. des Vorstandes in den operativen Geschäftsbereichen

der REAL² Consulting GmbH fünf Mitarbeiter, in der REAL² Immobilien Investment GmbH und der REAL² Projektentwicklung GmbH jeweils ein Mitarbeiter, bei der Verianos AG sechs Mitarbeiter sowie bei der REAL² Immobilien AG fünf Mitarbeiter (davon ein Auszubildender) beschäftigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 295 unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2012. Sie resultieren im Wesentlichen aus durch die Verlegung der Büroräume deutlich gesunkenen Raumkosten (TEUR -141), verminderte Abschreibungen auf Forderungen (TEUR -313) sowie geringere Zuführungen zu Rückstellungen (TEUR -123). Demgegenüber stehen gestiegene Ausgaben für Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 130) sowie gestiegene Fremdleistungen (TEUR 214).

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen. Es verminderte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 70. Davon entfielen auf geringere Beteiligungserträge TEUR 11 sowie auf ein gemindertem Zinsergebnis TEUR 88. Zudem entfiel die im Vorjahr vorgenommene einmalige Abschreibung auf Wertpapiere in Höhe von TEUR 29.

Im Geschäftsjahr 2013 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 weiterhin zentral und schließt auch die neu hinzuerworbene Verianos AG, Frankfurt, ein. 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. Aktuell werden die Bauträgermaßnahmen 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.

Der Konzern weist zum Bilanzstichtag keine Bankverbindlichkeiten aus. Die Fremdkapitalquote beträgt im Konzern 9,1 % (i. Vj. 3,4 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene deutliche Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen Folge von gestiegenen Umsatzerlösen bei gleichzeitiger Vereinnahmung von Forderungen gegen assoziierte Unternehmen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert aus der Übernahme der Gesellschaftsanteile an der Verianos AG, Frankfurt, in diesem Geschäftsjahr (saldiert um die aufgrund der erstmaligen Einbeziehung der Verianos AG dem Konzern zugeführten flüssigen Mittel in Höhe von TEUR 610) sowie der Gewährung einer längerfristigen Ausleihung an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Liquidität des Konzerns war – auch aufgrund des vorhandenen Finanzmittelfonds – jederzeit im Verlauf des Geschäftsjahres sichergestellt.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

in TEUR	2013	2012
Konzernergebnis nach Steuern	-786	-1.389
Mittelzufluss (i. Vj. -abfluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	448	-1.779
Mittelabfluss (i. Vj. -zufluss) aus der Investitionstätigkeit	-32	72
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	624
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	416	-1.083
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.555	2.662
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.971	1.555

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.968 (i. Vj. TEUR 1.554) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 3 (i. Vj. TEUR 1).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	2.263	22,5	1.836	18,5	427
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	7.117	70,5	7.363	74,3	-246
Aktive latente Steuern	708	7,0	712	7,2	-4
Bilanzsumme Aktiva	10.088	100,0	9.911	100,0	177
Konzerner Eigenkapital	6.212	61,6	6.998	70,6	-786
Rückstellungen	2.955	29,3	2.576	26,0	379
Verbindlichkeiten	921	9,1	337	3,4	584
Bilanzsumme Passiva	10.088	100,0	9.911	100,0	177

Die Entwicklung der Vermögenslage war geprägt durch eine Verminderung des Umlaufvermögens, insbesondere der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, bei einem stärkeren Anstieg des Anlagevermögens und nahezu unveränderten aktiven latenten Steuern. Dies führte insgesamt zu einem Anstieg der Bilanzsumme des Konzerns von TEUR 9.911 um TEUR 177 auf TEUR 10.088 zum Jahresende. Ursächlich für den Anstieg des Anlagevermögens sind neben der Gewährung einer längerfristigen Ausleihung an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH der im Rahmen der Erstkonsolidierung der Verianos AG, Frankfurt/M., aufgedeckte Geschäfts- oder Firmenwert.

Das Anlagevermögen beinhaltet im Wesentlichen immaterielle Vermögensgegenstände TEUR 229 (i. Vj. TEUR 54), davon Geschäfts- oder Firmenwerte der Verianos AG (TEUR 188), unbebaute und bebaute Grundstücke in Schleiden und Aldenhoven in Höhe von TEUR 423 (i. Vj. TEUR 442), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 159 (i. Vj. TEUR 184), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen TEUR 1.152 (i. Vj. TEUR 1.156) sowie Sonstige Ausleihungen TEUR 300 (i. Vj. TEUR 0).

Wesentliche Investitionen wurden mit Ausnahme der vollständigen Übernahme der Anteile der Verianos AG, Frankfurt, (Kaufpreis TEUR 910) im Geschäftsjahr 2013 nicht getätigt.

Das Umlaufvermögen verminderte sich per Saldo um TEUR 246. Gründe hierfür sind im Wesentlichen der Rückgang der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen um TEUR 777 sowie eine Reduzierung der im Vorjahr unter Wertpapieren ausgewiesenen Anteile an der Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH nach erfolgter Veräußerung in Höhe von TEUR 445 bei gleichzeitigem Anstieg der flüssigen Mittel um TEUR 416 und der Erhöhung der unfertigen Leistungen um TEUR 179. Ursächlich für die Anstiege der flüssigen Mittel und der unfertigen Leistungen ist vornehmlich die erstmalige Einbeziehung der Verianos AG in den Konzernabschluss.

Die aktivierten latenten Steuern wurden in ihrer Höhe überprüft und entsprechend der aktuellen Ergebnisplanung für die kommenden Jahre um TEUR 4 wertberichtigt.

Das Konzerneigenkapital hat sich um den Konzernverlust des Geschäftsjahres 2013 vermindert. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 786 auf TEUR 6.212 gesunken.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.523 (i. Vj. TEUR 1.495), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.431 (i. Vj. TEUR 1.081) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 1 (i. Vj. TEUR 0). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft, aus der Bewirtschaftung der Bestände, und insbesondere im Personalbereich durch Rückstellungen Rechnung getragen. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich unter anderem durch die Einbeziehung der Verianos AG in den Konzernabschluss und die dort getroffene Risikovorsorge, insbesondere im Personalbereich, um TEUR 388.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus erhaltenen Anzahlungen TEUR 14 (i. Vj. TEUR 30), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 133 (i. Vj. TEUR 104), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen TEUR 50 (i. Vj. TEUR 50) und sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 724 (i. Vj. TEUR 143). Der starke Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert mit TEUR 652 aus Kaufpreisverpflichtungen inkl. Zinsen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Aktien der Verianos AG. Bankverbindlichkeiten bestanden weiterhin nicht.

3.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS DER REAL² IMMOBILIEN AG

Der nach den Vorschriften des HGB erstellte Jahresabschluss der REAL² Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Muttergesellschaft REAL² Immobilien AG 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.

	2013		2012		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	66	3,6	50	8,6	16
Bestandsveränderung	0	0,0	4	0,7	-4
Andere laufende betriebliche Erträge	1.783	96,4	528	90,7	1.255
Betriebsleistung	1.849	100,0	582	100,0	1.267
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	30	1,6	22	3,8	8
Personalaufwand	1.025	55,4	790	135,7	235
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	61	3,3	68	11,7	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	906	49,1	1.627	279,6	-721
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2.022	109,4	2.507	430,8	485
Betriebsergebnis	-173	-9,4	-1.925	-330,8	1.752
Finanzergebnis	-659	-35,6	625	107,4	-1.284
Ordentliches Unternehmensergebnis	-832	-45,0	-1.300	-223,4	468
Außerordentliche Aufwendungen	27	1,5	27	4,6	0
Außerordentliches Ergebnis	-27	-1,5	-27	-4,6	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-859	-46,5	-1.327	-228,0	468
Ertragsteuern (- = Ertrag)	5	0,2	38	6,5	33
Jahresfehlbetrag	-864	-46,7	-1.365	-234,5	501

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR -864 ein um TEUR 501 verbessertes Jahresergebnis erzielt. Das angestrebte Ergebnisziel für das Geschäftsjahr 2013 wurde nicht vollständig erreicht.

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der AG erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um TEUR 1.255 auf TEUR 1.783 und betreffen hauptsächlich Erlöse aus Kostenerstattungen und Kostenweiterbelastungen sowie der Personalgestaltung im Rahmen der im Geschäftsjahr erstmaligen Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaften im Rahmen der Holdingtätigkeit. Dazu kommen Erträge aus der Auflösung von Pensionsverpflichtungen und von sonstigen Rückstellungen.

Der Anstieg der Personalkosten (TEUR 235) resultiert aus zeitweilig erhöhten Aufwendungen im Vorstandsreich.

Die im Vorjahr durch die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem REALWERTFONDS Rheinland erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im laufenden Geschäftsjahr um TEUR 721 reduziert werden. Im Wesentlichen konnten bei folgenden Kostenarten Einsparungen umgesetzt werden: Raumkosten TEUR 46, Rechts- und Beratungskosten TEUR 125, Reise- und Werbekosten TEUR 52 sowie bei der Bildung von sonstigen Rückstellungen TEUR 132. Darüber hinaus waren in diesem Jahr keine Abschreibungen auf Forderungen notwendig (i. Vj. TEUR 346).

Das Betriebsergebnis verbesserte sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 1.752.

Die Verminderung des Finanzergebnisses resultiert überwiegend aus deutlich geringeren Erträgen aus Gewinnabführungen sowie höheren Verlustübernahmen, die hauptsächlich mit der erstmaligen Weiterbelastung von Holdingkosten in die Tochtergesellschaften zusammenhängen.

Die Erträge aus Gewinnabführungen entfallen mit TEUR 57 auf die Verianos AG. Die Verlustübernahmen betreffen die REAL² Immobilien Investment GmbH TEUR 204 (i. Vj. TEUR 306 Gewinnabführung), die REAL² Consulting GmbH mit TEUR 363 (i. Vj. TEUR 488 Gewinnabführung – nach Verschmelzung mit der REAL² Immobilien Makler Düsseldorf GmbH und der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH), die REAL² Projektentwicklung GmbH TEUR 51 (i. Vj. TEUR 24) sowie mit TEUR 11 (i. Vj. TEUR 37) die REAL² Immobilien Verwaltung GmbH. Die Zinseinnahmen erhöhten sich durch die variable Verzinsung eines Darlehens an eine Beteiligungsgesellschaft um TEUR 60.

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 Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert aus der Übernahme der Gesellschaftsanteile an der Verianos AG, Frankfurt, in diesem Geschäftsjahr sowie der Gewährung einer längerfristigen Ausleihung an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, während der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit aus Darlehensgewährungen der Verianos AG resultiert.

Die AG weist zum Bilanzstichtag keine Bankverbindlichkeiten aus. Die Fremdkapitalquote beträgt in der AG 22,2 % (i. Vj. 7,0 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG

in TEUR	2013	2012
Ergebnis nach Steuern	-864	-1.365
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-424	-1.773
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-579	-2
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.450	675
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	447	-1.100
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.348	2.448
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.795	1.348

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 1.792 (i. Vj. TEUR 1.347) sowie Kassenbestand TEUR 3 (i. Vj. TEUR 1).

c) Vermögenslage der AG

Die Vermögenslage der REAL² Immobilien AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	6.260	53,0	5.111	47,6	1.149
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.847	41,0	4.929	45,8	-82
Aktive latente Steuern	708	6,0	712	6,6	-4
Bilanzsumme Aktiva	11.815	100,0	10.752	100,0	1.063
Eigenkapital	6.745	57,1	7.609	70,8	-864
Rückstellungen	2.446	20,7	2.386	22,2	60
Verbindlichkeiten	2.624	22,2	757	7,0	1.867
Bilanzsumme Passiva	11.815	100,0	10.752	100,0	1.063

Die Vermögenslage der Gesellschaft war geprägt durch eine deutliche Erhöhung des Anlagevermögens und der Verbindlichkeiten bei einer Verminderung des Eigenkapitals in Höhe des Jahresfehlbetrages.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.428, dazu die Grundstücke in Aldenhoven und Schleiden mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 423. Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Hinzuerwerb der Aktien der Verianos AG sowie einer längerfristigen Ausleihung an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH.

Das Umlaufvermögen umfasst hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.835, Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht mit TEUR 453, den zum Verkauf bestimmten Restbestand des Objektes Stolberg mit TEUR 230 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.795.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen nahezu ausschließlich Forderungen gegenüber der FORTUNAREAL GmbH & Co. KG. Diese wurden im März 2014 fast vollständig ausgeglichen.

Die Verminderung der Wertpapiere im Zusammenhang mit der Veräußerung der im Vorjahr im Umlaufvermögen gehaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen wurde durch die Erhöhung des Bestands liquider Mittel kompensiert.

Das Eigenkapital hat sich durch den Verlust des Geschäftsjahres 2013 um TEUR 864 vermindert. Die Eigenkapitalquote verminderte sich demnach bei gleichzeitig gestiegener Bilanzsumme deutlich von 70,8 % auf 57,1 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 60 erhöht. Die Rückstellung für Personalverpflichtungen beinhaltet im Wesentlichen die gegenüber dem Vorjahr verminderte Vorsorge im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit mit einem früheren Vorstandsmitglied sowie Tantiemeverpflichtungen. Der Rechtsstreit wurde zwischenzeitlich durch einen Vergleich beigelegt.

Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 1.301 – im Wesentlichen bedingt durch die Verlustübernahmen – sowie der Sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 619. Unter den Sonstigen Verbindlichkeiten wird die noch bestehende Verbindlichkeit inkl. Zinsen aus dem Erwerb der Anteile an der Verianos AG in Höhe von TEUR 652 ausgewiesen.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Das geplante Ergebnis konnte im Geschäftsjahr 2013 nicht ganz realisiert werden. Nach Abzug der Restrukturierungsaufwendungen war in der letzten Hauptversammlung für AG und Konzern ein etwa ausgeglichenes Ergebnis erwartet worden. Dieses Ziel wurde letztendlich, auch ohne Berücksichtigung der doch höheren Restrukturierungsaufwendungen, knapp verfehlt. Insoweit ist der Geschäftsverlauf der AG und des Konzerns trotz bereits erzielter Erfolge im Rahmen der Restrukturierung und Anpassung der strategischen Ausrichtung insgesamt noch nicht zufriedenstellend.

Bei leicht anziehenden Umsätzen, einem positiven Beitrag der hinzuerworbenen Verianos AG, sowie Ergebnisbeiträgen aus der Einsparung von Personal- und Sachkosten blieb das Ergebnis auch unter Herausrechnung der Restrukturierungsaufwendungen leicht negativ. Im Geschäftsjahr 2013 wurde der Großteil der Restrukturierungsaufwendungen verbucht, so dass in 2014 hier nur noch in einem reduzierten Umfang Ergebnisauswirkungen zu erwarten sind.

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 nicht.

III. NACHTRAGSBERICHT

Nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Konzern der REAL² Immobilien AG und die Gesellschaft ergeben.

IV. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Unabhängige Wirtschaftsinstitute erwarten für 2014 und 2015 jeweils eine anziehende Konjunktur mit Wachstumsraten deutlich über 1 %. Sollte sich dieses bewahrheiten und die Rahmenbedingungen wie niedriges Zinsniveau und moderate Preissteigerungsraten sich fortsetzen, ist mit weiterhin positiven Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zu rechnen.

Profitiert doch gerade die Immobilie von der aktuellen Renditeschwäche anderer Anlageformen. Aus diesem Grund bleibt die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland weiter hoch und das Transaktionsvolumen sollte daher das Vorjahresniveau erreichen bzw. übertreffen. Weiterhin bilden eigenkapitalstarke Investoren aus dem In- und Ausland und institutionelle Anleger die aktivsten Käufergruppen.

Im Fokus bei Immobilienanlagen bleiben gut vermietete bzw. gut zu vermietende Wohnimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien und Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen. Darüber hinaus besteht eine anhaltende Nachfrage nach selbstnutzbaren Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Diese Prognose kann sich positiv auf die REAL² Gruppe auswirken.

b) Strategie und Chancen

Im Jahr 2013 und auch zu Beginn des Jahres 2014 haben die REAL² Immobilien AG und der Konzern die Neuausrichtung der Geschäftsaktivitäten fortgesetzt. Wesentlicher Baustein in diesem Zusammenhang war die vollständige Übernahme der Verianos AG, Frankfurt, Mitte des Jahres 2013 und die damit einhergehende Erweiterung und Konzentration der Geschäftsaktivitäten auf die Bereiche Investmentberatung und Asset Management.

c) Ausblick auf 2014

Das im Jahr 2012 erworbene Wohnungsportfolio in Solingen wurde bereits in 2013 zu einem Großteil (über 90 %) weiterveräußert. Hier sind nur noch unwesentliche Umsatz- bzw. Ergebnisbeiträge in 2014 zu erwarten. Auch künftig wird die REAL² Gruppe ihre Marktposition nutzen, sich mittels Co-Investments an größeren Einzelobjekten oder Portfolien zu beteiligen. Damit einhergehende Aufträge für Dienstleistungen und Beratungsaufträge sollen neben dem Ertrag bei der Verwertung der Immobilien im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 zu moderat steigenden Umsätzen (Konzern) bzw. Beteiligungserträgen (AG) aus der REAL² Immobilien Investment GmbH führen.

Aus den in 2013 gestarteten Projektentwicklungen in Köln und Mülheim an der Ruhr werden aufgrund der geplanten Fertigstellung der Baumaßnahmen in 2014 nennenswerte Ergebnisbeiträge der REAL² Projektentwicklung GmbH von bis zu TEUR 700 erwartet. Hier wurden die Einheiten schneller als geplant und zu höheren Absatzpreisen verkauft. Für die Immobilienvermittlung erwarten wir für das Jahr 2014 durch die Vermittlung und Betreuung einiger größerer Immobilieninvestments sowie durch den Vertriebsbeginn einer Bauträgermaßnahme in Köln-Ehrenfeld im Vergleich zum abgelaufenen Geschäftsjahr wieder leicht steigende Umsätze (Konzern) bzw. Beteiligungserträge (AG).

Weiterhin wird unter anderem durch die bereits erfolgten Anpassungen auf Vorstandsebene eine signifikante Reduzierung des Personalaufwands gegenüber dem Vorjahr realisiert. Auch die Verwaltungskosten werden sich durch die bereits umgesetzten Maßnahmen nochmals leicht verringern.

Insgesamt wird für 2014 erstmalig wieder ein positives Jahres- bzw. Konzernergebnis von bis zu TEUR 500 angestrebt. Dieses Ergebnis stützt sich auf weiter verminderte Personal- und Verwaltungskosten sowie höhere Beteiligungserträge in der AG bzw. steigende Umsätze im Konzern.

d) Ausblick auf 2015

2015 erwartet die Gesellschaft u. a. Ergebnisbeiträge aus der Fertigstellung einer Bauträgermaßnahme in Köln-Ehrenfeld. Darüber hinaus sind Ergebnisbeiträge aus Co-Investments zu erwarten. Zusätzliche Erträge werden aus Investmentberatungen erwartet. Aus dem sonstigen Maklergeschäft wird ein stabiler Ergebnisbeitrag erwartet, hier wird der Umsatz auch durch eine größere Bauträgermaßnahme für studentisches Wohnen belebt.

Insgesamt wird für 2015 und die darauffolgenden Jahre eine kontinuierliche Ergebnisverbesserung mit dem dauerhaften Ziel einer Umsatzrentabilität von mindestens 20 % angestrebt.

e) Sonstiges

Die durchgeführte Unternehmensplanung basiert auf dem Bottom-up-Prinzip. Hierzu werden die von den operativen Geschäftseinheiten geplanten Ergebnisbeiträge auf Konzernebene aggregiert. Im Bereich Investment erfolgt die Planung auf Basis der vorliegenden Projektkalkulationen für die bereits initiierten Co-Investments und Bauträgermaßnahmen.

Im Bereich Beratung erfolgt die Umsatzplanung auf Grundlage vorliegender Auftragsbestände und der Einschätzung über die Realisierbarkeit weiterer Aufträge. 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 REAL² Immobilien AG ist kontinuierlich mit der Identifikation von sich bietenden Chancen beschäftigt, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können.

Chancen werden insbesondere aus der Integration der Verianos AG und die Nutzung des dortigen Netzwerkes und Know-Hows sowie der Expertise in der Investmentberatung und dem Asset Management gesehen, da besonders bei institutionellen Anlegern weiterhin mit guter Nachfrage nach diesen Dienstleistungen gerechnet wird. Die weiterhin positiven Prognosen bezüglich der Immobilienkonjunktur wird insbesondere bei Wohnimmobilien auch für das Geschäftsjahr 2014 weiterhin gute Chancen für den Vertrieb und die Realisierung für unsere Wohnungsbauprojekte eröffnen. Dies gilt nach unserer Auffassung auch für die geplanten Co-Investments, die darüber hinaus die Vermeidung all zu hoher 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 REAL² Immobilien AG 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 dabei eine Strategie der Risikovermeidung.

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 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 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 seien 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 wesentlichen Risiken sind die Projektrisiken und das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung.

Die Projektrisiken konkretisieren sich im Finanzierungs- und Zinsrisiko, Kostensteigerungs- und Marktrisiko. Bei Eintritt dieser Risiken können die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsgesellschaften 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 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.

Risiken aus dem Ausfall von Forderungen bei Immobilienverkäufen werden im Vorfeld durch die Einforderung entsprechender Bonitätsnachweise des Vertragspartners bzw. Zahlungsplänen nach Makler- und Bauträgerverordnung weitgehend ausgeschlossen.

Die besonderen Risiken aus der Platzierung des REALWERTFONDS konnten dagegen im Jahr 2013 gelöst werden, hier bestehen Risiken nur noch in einem möglichen Ausfall der gewährten Darlehen, das aktuell jedoch aufgrund der Vermietungssituation beim Fonds sowie der planmäßig durchgeführten Ausschüttungen nicht erkennbar ist.

Auch die Rechtsstreitigkeiten mit einem früheren Vorstandsmitglied konnten im November 2013 durch einen Vergleich beendet werden. Hierbei erfolgte keine zusätzliche Belastung des Ergebnisses, da den Risiken bereits durch die Bildung ausreichender Rückstellungen im Jahresabschluss des Vorjahres Rechnung getragen wurde.

Vor dem Hintergrund des Risikomanagementsystems, der Größe der Gesellschaft und der damit verbundenen flachen Hierarchien und der positiven Prognosen für die Immobilienbranche gefährden die vorgenannten Risiken nach Auffassung des Vorstands aus heutiger Sicht nicht die für 2014 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 REAL² 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 31. März 2014

REAL² Immobilien AG
Der Vorstand

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	30
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	32
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	33
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	34
KONZERNANHANG	35
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	52

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA

in EUR	31.12.2013		31.12.2012	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.389,71		6.272,98	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	226.197,00	228.586,71	47.476,43	53.749,41
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	285.504,49		304.720,49	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	137.491,00		137.491,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.570,42	581.565,91	183.938,42	626.149,91
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.152.434,90		1.156.391,81	
2. Sonstige Ausleihungen	300.000,00	1.452.434,90	0,00	1.156.391,81
	2.262.587,52		1.836.291,13	
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
1. Bauvorbereitungskosten	181.859,90		110.934,41	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten	237.050,00		340.691,37	
3. Unfertige Leistungen	180.439,86		1.000,00	
4. Geleistete Anzahlungen	493.412,63	1.092.762,39	482.044,97	934.670,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	0,00		1.715,69	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		236.000,00	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	519.012,18		91.818,26	
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.854.427,24		3.630.649,41	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	661.765,70	4.035.205,12	442.652,39	4.402.835,75
III. Wertpapiere				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		445.000,00	
2. Sonstige Wertpapiere	284,40	284,40	284,40	445.284,40
IV. Flüssige Mittel		1.970.543,19		1.554.854,36
	7.098.795,10		7.337.645,26	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		18.597,55		24.786,12
D. Aktivierte latente Steuern		708.000,00		712.000,00
		10.087.980,17		9.910.722,51

PASSIVA

in EUR	31.12.2013	31.12.2012
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.800.000,00	7.125.000,00
II. Kapitalrücklage	1.159,76	1.159,76
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	84.308,29	84.308,29
IV. Bilanzverlust	-1.674.053,27	-887.645,48
V. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	0,00	675.000,00
Eigenkapital des Mutterunternehmens	6.211.414,78	6.997.822,57
Eigenkapital der Minderheitsgesellschafter	0,00	0,00
	6.211.414,78	6.997.822,57
B. Rückstellungen		
1. Pensionsverpflichtungen	1.522.980,00	1.495.021,00
2. Steuerrückstellungen	1.437,88	155,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.430.791,89	1.080.971,38
	2.955.209,77	2.576.147,38
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	14.457,04	30.040,74
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	9.402,27
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.300,36	104.159,96
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	50.022,81	50.000,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	723.575,41	143.149,59
– davon aus Steuern EUR 60.840,54 (i. Vj. EUR 41.115,51) –		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 5.032,36 (i. Vj. EUR 3.069,54) –		
	921.355,62	336.752,56
	10.087.980,17	9.910.722,51

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

in EUR	2013		2012	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	68.641,66		93.823,20	
b) aus Verkauf von Grundstücken	117.500,00		880.540,60	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.867.726,63	3.053.868,29	1.873.370,68	2.847.734,48
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		16.127,89		-710.804,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		710.448,36		807.691,50
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.067,59		69.547,65	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	70.925,49		128.596,95	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	320.090,82	426.083,90	475.923,17	674.067,77
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.079.062,49		1.358.888,31	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung				
– davon für Altersversorgung EUR 2.007,71 (i. Vj. EUR 1.938,48) –	185.350,85	2.264.413,34	167.701,06	1.526.589,37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen				
– davon Abschreibungen Geschäfts- oder Firmenwert EUR 30.586,75 (i. Vj. EUR 804,67) –		104.447,22		80.901,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.844.699,50		2.137.868,83
8. Erträge aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		78.694,53		90.649,56
9. Aufwendungen aus Beteiligungen (aus assoziierten Unternehmen)		6.280,40		7.348,89
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		187.357,53		245.952,58
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00		29.398,65
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		148.478,29		119.608,43
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-747.906,05		-1.294.559,42
14. Außerordentliche Aufwendungen	27.497,00		27.497,00	
15. Außerordentliches Ergebnis		-27.497,00		-27.497,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (- = Ertrag)				
– davon Auflösung aktive latente Steuern EUR 4.000,00 (i. Vj. EUR 38.000,00) –		5.353,04		60.241,10
17. Sonstige Steuern		5.651,70		6.675,20
18. Konzernjahresfehlbetrag		-786.407,79		-1.388.972,72
19. Anteil des Konzernjahresergebnisses, das auf Minderheitsgesellschafter entfällt		0,00		1.114,02
20. Anteil des Konzernjahresergebnisses, das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt		-786.407,79		-1.390.086,74
21. Verlustvortrag aus dem Vorjahr (i. Vj. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr)		-887.645,48		502.441,26
22. Bilanzverlust		-1.674.053,27		-887.645,48

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in EUR	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital								
	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust	Zur Durchführung beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	Eigenkapital des Mutterunter- nehmens gemäß Konzernbilanz	Minder- heiten- kapital	Eigenkapital der Minder- heitsgesell- schafter	Konzerneigen- kapital
1. Januar 2012	7.125.000,00	1.159,76	84.308,29	502.441,26	0,00	7.712.909,31	10.605,88	10.605,88	7.723.515,19
Geleistete Einlage	0,00	0,00	0,00	0,00	675.000,00	675.000,00	0,00	0,00	675.000,00
Konzernjahres- fehlbetrag 2012	0,00	0,00	0,00	-1.390.086,74	0,00	-1.390.086,74	1.114,02	1.114,02	-1.388.972,72
Veränderung durch den Erwerb von Minderheitsanteilen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.719,90	-11.719,90	-11.719,90
31. Dez. 2012	7.125.000,00	1.159,76	84.308,29	-887.645,48	675.000,00	6.997.822,57	0,00	0,00	6.997.822,57
Kapitalerhöhung	675.000,00	0,00	0,00	0,00	-675.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahres- fehlbetrag 2013	0,00	0,00	0,00	-786.407,79	0,00	-786.407,79	0,00	0,00	-786.407,79
31. Dez. 2013	7.800.000,00	1.159,76	84.308,29	-1.674.053,27	0,00	6.211.414,78	0,00	0,00	6.211.414,78

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNGKONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2013

in TEUR	2013	2012	Veränderung
Periodenergebnis (vor außerordentlichen Posten)	-759	-1.362	603
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	104	81	23
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (Saldo)	589	744	-155
Abnahme der Rückstellungen	-434	-673	239
Gewinne aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	0	-25	25
Verlust aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	7	0	7
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	999	-308	1.307
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-58	-236	178
Cash Flow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	448	-1.779	2.227
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	61	-61
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6	-8	2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-2	-5	3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-300	0	-300
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	0	24	-24
Ein-/Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen (Saldo)	276	0	276
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-32	72	-104
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	0	675	-675
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	0	-51	51
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	0	624	-624
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	416	-1.083	1.499
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.555	2.662	-1.107
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.971	1.579	392

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag ist die REAL² Immobilien AG gemäß § 290 HGB als Mutterunternehmen eines Konzerns mit Sitz im Inland anzusehen.

Der freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der REAL² Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Aufgrund der Tätigkeit der Gesellschaft wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 zu Grunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BEFREIENDE WIRKUNG

Der Konzernabschluss hat gemäß § 264 Absatz 3 HGB für die REAL² Immobilien Investment GmbH, die REAL² Immobilien Verwaltung GmbH, die REAL² Projektentwicklung GmbH, die REAL² Consulting GmbH und die Verianos AG befreiende Wirkung unter anderem für die Offenlegung. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der REAL² Immobilien AG alle Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die REAL² Immobilien AG 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.

Der Konsolidierungskreis hat sich in 2013 wie folgt verändert:

Mit Wirkung zum 01. Juli 2013 erwarb die REAL² Immobilien AG, Köln 100 % der Anteile an der Verianos AG, Frankfurt am Main zu einem Barkaufpreis von EUR 910.000,00, der bis zum Bilanzstichtag bis auf einen Betrag von EUR 637.663,53 zahlungswirksam wurde. Aus dem Erwerb dieser Anteile entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 209.307,32, der planmäßig über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird.

Die Verianos AG, Frankfurt, ist schwerpunktmäßig in den Bereichen Investmentberatung und Asset Management tätig. In 2013 erzielte die Verianos AG Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.130 und weist nach Konzernumlage in Höhe von TEUR 600 ein Jahresergebnis vor Ergebnisübernahme in Höhe von TEUR 57 aus. In 2012 wurde bei einem Umsatz in Höhe von TEUR 783 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 67 erzielt.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Durch die Veränderung des Konsolidierungskreises ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nicht mehr gegeben. Der Hinzuerwerb der Verianos AG hat in 2013 folgende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

Vermögenslage (Werte zum Erstkonsolidierungszeitpunkt)

in TEUR

Immaterielle Vermögensgegenstände (Geschäfts- oder Firmenwert)	209	
Sachanlagen	24	233
Vorräte (unfertige Leistungen)	131	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	184	
Flüssige Mittel	610	925
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	22	22
	1.180	1.180
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.022	
Bilanzverlust	-112	910
Sonstige Rückstellungen	220	220
Verbindlichkeiten	50	50
	1.180	1.180

Ertragslage (Werte 2013 seit Erstkonsolidierung)

in TEUR

Umsatzerlöse		1.593
Personalaufwand		455
Abschreibungen		3
Sonstiger betrieblicher Aufwand		944
(davon Aufwendungen aus Weiterbelastungen von verbundenen Unternehmen TEUR 600)		
Zinsen und ähnliche Erträge		13
(davon Zinserträge aus verbundenen Unternehmen TEUR 12)		
Jahresüberschuss		204

Finanzlage

in TEUR

Kaufpreis	-910	
(davon nicht Zahlungswirksam bis 31. Dezember 2013)	637	-237
Übernommene liquide Mittel		610
		337

Mit notariellem Kaufvertrag vom 28. Mai. 2013 und mit Wirkung zum selben Tag wurden 100 % der in 2012 mit Veräußerungsabsicht erworbenen Gesellschaftsanteile an der Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungs-gesellschaft mbH an einen externen Erwerber veräußert. Damit stellen diese Gesellschaft und die von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften keine verbundenen Unternehmen mehr dar.

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

Anzahl	2013	2012
Vollkonsolidierte Unternehmen	7	6
Assoziierte Unternehmen	9	9
Summe Gesellschaften	16	15

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen werden unter Anwendung der bei der REAL² Immobilien AG 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, an 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 REAL² Immobilien AG entfallen und der

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

resultierende Buchwert nicht negativ wird. Aktive Unterschiedsbeträge (Geschäfts- oder Firmenwerte) zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital der assoziierten Unternehmen in Höhe von EUR 246,93 wurden im Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

LATENTE STEUERN

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

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.

Bei dem im Geschäftsjahr aus dem Erwerb der 100%igen Beteiligung an der Verianos AG, Frankfurt, entstandenen aktiven Unterschiedsbetrag (Geschäfts- oder Firmenwert) von insgesamt TEUR 209 erfolgte im Jahr der Erstkonsolidierung eine zeitanteilige planmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 21.

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 zu Grunde gelegten Abschreibungssätze entsprechen den voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

	Linear % p. a.
Rechte	10,0 bis 33,3
Geschäfts- oder Firmenwerte	20,0
Geschäftsbauten	4,0
Büroeinrichtung	7,7
Sonstige	10,0 bis 33,3
Geringwertige Anlagegüter (Sammelposten 2008 und 2009)	20,0
Geringwertige Anlagegüter ab dem Geschäftsjahr 2010	100,0

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

Sonstige Ausleihungen des Anlagevermögens sind zu Anschaffungspreisen bilanziert.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

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

Die sonstigen Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten unter Beachtung des 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 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4,88 % (i. Vj. 5,04 %) ermittelt. Dabei ergibt sich der Zinssatz aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für Dezember 2013 (i. Vj. Dezember 2012) auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Laufzeit von 15 Jahren. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zu Grunde.

Die übrigen 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 die auf einen Erinnerungsbetrag abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von 75 % an der REAL² Immobilien Makler Köln, GmbH (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 383), der LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 3), den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem im Jahr 2012 erworbenen restlichen Anteilen (25 %) der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 48) sowie den Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 100 % an der Verianos AG (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 209).

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2013:

	in %
A. Anteile an vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen	
REAL ² Immobilien Investment GmbH, Köln	100,00
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
REAL ² Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00
REAL ² Consulting GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	100,00
VERIANOS AG, Frankfurt/M.	100,00
B. Assoziierte at equity bewertete Unternehmen	
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL Living Beteiligungs GmbH, Köln	49,00
REAL Living GmbH & Co. KG, Köln	49,00
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
Fortunareal Verwaltung GmbH, Köln	30,00
Fortunareal GmbH & Co. KG, Köln	30,00

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2013 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

2013 in TEUR	Fortunareal GmbH & Co. KG	REAL Living GmbH & Co. KG	HWZ Grundstücks- gesellschaft GbR	BAUQUADRAT GmbH & Co. KG
Anlagevermögen	0	0	5.042	28
Umlaufvermögen	9.079	6.852	1.577	3.142
Eigenkapital	8	-47	6.074	-251
Rückstellungen	249	26	4	3
Verbindlichkeiten	8.822	6.873	541	3.418
Umsatzerlöse	15.686	188	515	7
Bestandsveränderungen	-8.047	1.768	1	235
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.157	1.953	122	235
Sonstige Aufwendungen und Erträge (inkl. Steuern) (Saldo)	-1.343	-126	-85	-85
Jahresergebnis	139	-123	309	-78

Die Summe der negativen Equity-Werte der Bauquadrat GmbH & Co. KG, der REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG sowie der REAL Living GmbH & Co. KG beträgt EUR 1.139.716,24. 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

Die Bauvorbereitungskosten betreffen – wie im Vorjahr – Aufwendungen für ein Projekt in Bergheim (TEUR 181). Die Postenbezeichnung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst.

Unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten werden Teileinheiten des bebauten Grundstücks in Stolberg bei Aachen (TEUR 230) sowie zwei Garagen in Bergisch Gladbach, Falltorstr. (TEUR 7) ausgewiesen.

Die Unfertigen Leistungen berücksichtigen in 2013 erbrachte, noch nicht abgerechnete Leistungen in Zusammenhang mit der Projektierung von zwei Objekten der Graf Wanheim GmbH & Co KG, Düsseldorf, (TEUR 50) sowie Leistungen für den Prime Office Fonds in Australien (TEUR 131).

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

in TEUR	2013	2012
Forderungen		
aus Vermietung	0,0	1,7
aus Grundstücksverkäufen	0,0	236,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	519,0	91,8
gegen assoziierte Unternehmen	2.854,4	3.630,6
Sonstige Vermögensgegenstände	661,8	442,7
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(121,6)	(70)
	4.035,2	4.402,8

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die REAL Living GmbH & Co. KG (TEUR 444,2), die BAUQUADRAT GmbH & Co. KG (TEUR 374,6), die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 860,2), die HWZ Grundstücksgesellschaft GbR (TEUR 333,9), REALNET Verwaltung GmbH (TEUR 1,1) die REAL² Vermögensanlagen GmbH (TEUR 2,4), die Fortunareal GmbH & Co. KG (TEUR 836,4) sowie die Fortuna-real Verwaltung GmbH (TEUR 1,6).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten gezahlte Hausgelder (TEUR 8), Steuererstattungsansprüche (TEUR 36), geleistete Mietkautionen (TEUR 116), Forderungen gegen die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (TEUR 459) und sonstige Forderungen (TEUR 43).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus einem Körperschaftssteuerguthaben nach § 37 Abs. 5 KStG (TEUR 6) sowie gezahlte Kautionen (TEUR 115,6).

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

5. WERTPAPIERE

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens betreffen Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG (vormals Nau Real Estate Group AG), sowie Genussscheine der Pier One GmbH.

6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen Kassenbestände (TEUR 3) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.968).

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2014.

8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der Posten beinhaltet aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2014 bis 2016 möglich ist. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre.

9. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der REAL² Immobilien AG beträgt EUR 7.800.000,00 eingeteilt in 7.800.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Es bestand ein genehmigtes Kapital, das bis zum 6. August 2013 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 3.562.500,00 durch Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 3.562.500 Stückaktien ausgenutzt werden konnte. Von diesen Aktien wurden im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 675.000 Stückaktien des genehmigten Kapitals gezeichnet.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. August 2013 ist das bisherige genehmigte Kapital aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital geschaffen, das bis zum 15. August 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 3.900.000,00 durch Bar- und/oder Sacheinlagen ausgenutzt werden kann.

10. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage besteht unverändert in Höhe von EUR 1.159,76.

11. GEWINNRÜCKLAGEN

Die gesetzliche Rücklage beträgt im Geschäftsjahr unverändert EUR 84.308,29.

12. BILANZVERLUST

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 1.674.053,27 enthält einen Verlustvortrag in Höhe von EUR 887.645,48.

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen:

in EUR	1.1.2013	Veränderung Konzernkreis	BilMoG- Anpassung	Verbrauch	Auflö- sungen	Zuführung Zinsaufwand	Zufüh- rungen	31.12.2013
Rückstellungen für								
Pensionen und ähnliche								
Verpflichtungen								
Pensionen	1.495.021,00	0,00	27.497,00	98.694,62	24.030,38	123.187,00	0,00	1.522.980,00
Steuer-								
rückstellungen								
Körperschaftsteuer	155,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.216,00	1.371,00
Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66,88	66,88
	155,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.282,88	1.437,88
Sonstige								
Rückstellungen								
Personalver-								
pflichtungen	700.000,00	159.961,00	0,00	82.961,00	100.000,00	0,00	317.363,00	994.363,00
Berufsgenossenschaft	7.650,00	0,00	0,00	5.195,10	1.454,90	0,00	2.300,00	3.300,00
Risiko aus Schaden-								
ersatzleistungen	15.000,00	0,00	0,00	13.136,40	1.863,60	0,00	10.000,00	10.000,00
Gewährleistung	41.435,04	0,00	0,00	300,00	21.935,04	0,00	0,00	19.200,00
Betriebs- und								
Verwaltungskosten	62.102,21	59.203,26	0,00	45.223,15	1.539,64	0,00	100.845,15	175.387,83
Hauptversammlung, Geschäftsbericht etc.	47.000,00	0,00	0,00	33.918,74	13.081,26	0,00	35.000,00	35.000,00
Externe Jahresab-								
schlusskosten/ Steuerberatung	82.814,67	0,00	0,00	57.400,00	3.086,00	0,00	119.661,00	141.989,67
Vergütungen								
Aufsichtsrat	34.807,50	0,00	0,00	31.720,00	3.087,50	0,00	18.000,00	18.000,00
Interne Jahres-								
abschlusskosten	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Instandhaltung	1.200,00	0,00	0,00	1.193,40	6,60	0,00	142,80	142,80
Maklerprovisionen	388,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	388,03
Sonstiges	4.000,00	0,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00	0,00	0,00
Drohverluste	48.060,00	0,00	0,00	48.060,00	0,00	0,00	16.050,00	16.050,00
Rechtsanwalts-								
und Prozesskosten	26.513,93	0,00	0,00	16.423,00	3.120,37	0,00	0,00	6.970,56
	1.080.971,38	219.164,26	0,00	335.530,79	153.174,91	0,00	619.361,95	1.430.791,89
	2.576.147,38	219.164,26	27.497,00	434.225,41	177.205,29	123.187,00	620.644,83	2.955.209,77

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	4,88 % p. a.
Biometrie	Richttafeln 2005 G
Trend Renten	1,5 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

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 2013 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 302.456,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die Rückstellung für Personalverpflichtungen beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit Risiken im Personalbereich.

14. VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2013	bis ein Jahr		31.12.2012	bis ein Jahr
Erhaltene Anzahlungen	14	14		30	30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0	0		10	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133	133		104	104
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	50	50		50	50
Sonstige Verbindlichkeiten	724	724		143	143
(davon aus Steuern)	(61)	(61)		(41)	(41)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(5)	(5)		(3)	(3)
	921	921		337	337

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

15. LATENTE STEUERN

Bei den Wertpapieren und den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschluss-Stichtag temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 140 bei den Pensionen und in Höhe von TEUR 19 bei den Wertpapieren, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt der Konzern über körperschaft- und gewerbsteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der aktuellen Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge und temporäre 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 Bilanzstichtag die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 708 bewertet.

16. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Bürgschaften	3.461	3.845

Bei den Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen handelt es sich um Verpflichtungen der REAL² Immobilien AG (TEUR 1.067), der REAL² Projektentwicklung GmbH (TEUR 202) sowie der REAL² Immobilien Investment GmbH (TEUR 2.192) zu Gunsten Dritter für Verpflichtungen assoziierter Unternehmen im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Für die übernommenen Bürgschaften besteht am Abschluss-Stichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf eine Prognose über die erwartete Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der assoziierten Unternehmen.

17. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2014 (i. Vj. 2013)	384	208
Fällig 2015 bis 2018 (i. Vj. 2014 bis 2017)	974	841
Fällig nach 2018 (i. Vj. nach 2017)	8	12
	1.366	1.061

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 710) beinhalten Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 12), Erträge aus Konzeptionsgebühren (TEUR 118), aus Betreuungsleistungen (TEUR 266), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 153) sowie aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (TEUR 24), Sachbezug (TEUR 51), Kostenerstattungen (TEUR 27), Erträge aus Nutzungsüberlassung (TEUR 19) und Sonstiges (TEUR 40).

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 1.845 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 515), Mieten und Raumkosten (TEUR 221), Fremdleistungen (TEUR 214), Kfz-Kosten (TEUR 102), EDV- und Softwarekosten (TEUR 96), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 71), Werbe- und Reisekosten (TEUR 89), Versicherungen und Beiträge (TEUR 60), Zuführungen zu sonstigen Rückstellungen (TEUR 57), Verkaufsprovisionen (TEUR 43), Leasingkosten (TEUR 37), Instandhaltungen (TEUR 37), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 36), Börsendienste (TEUR 36), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 35), Abschreibungen von Forderungen (TEUR 34), Porto/Telefon (TEUR 32), sowie Umzugskosten (TEUR 27).

5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen in Höhe von TEUR 91 aus variabel verzinslichen Darlehen an ein assoziiertes Unternehmen.

6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen in Höhe von TEUR 123 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 4 Aufwendungen aus der Wertberichtigung auf 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 1.971) setzt sich aus Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 12 (i. Vj. TEUR 6) an Zinsen vereinnahmt sowie TEUR 11 (i. Vj. TEUR 3) Zinsen gezahlt.

Ertragssteuern wurden in Höhe von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 0) erstattet.

Bedeutende zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die Zuführungen/Auflösungen von sonstigen Rückstellungen (TEUR 565).

2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2013 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 19 (ohne Geschäftsführung).

3. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehören an:

Thomas Lühr, Bankkaufmann, Köln, Vorsitzender des Vorstands	(bis 31. März 2013)
Stephan Hüssen, Kaufmann, Frankfurt/M., Mitglied des Vorstands	(bis 31. Dezember 2013)
Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt/M., Vorsitzender des Vorstands	(ab 01. Juni 2013)
Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt/M., Mitglied des Vorstands	(ab 01. Januar 2014)

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt/M., Vorsitzender	(bis 30. Mai 2013)
Jost-Albrecht Nies, Dipl.-Ingenieur, Frankfurt/M., Mitglied des Aufsichtsrats	(bis 30. Mai 2013)
Prof. Dr. Ralf F. Krüger, Kaufmann, Kronenberg/Taunus, Vorsitzender	(ab 1. Juni 2013)
Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien, stellvertretender Vorsitzender	
Prof. Dr. Jochen Axer, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Köln, Mitglied des Aufsichtsrats	(ab 1. Juni 2013)

Die Vergütung des Vorstands der REAL² Immobilien AG besteht aus einer fixen und einer variablen Vergütung, die erfolgs- und gewinnabhängig ist. Hinsichtlich der variablen Vergütung besteht eine Zielvereinbarung mit dem Aufsichtsrat. Die Zielerreichung wird vom Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr festgelegt. Der Vorstand erhält darüber hinaus übliche Sachbezüge, die im Wesentlichen aus dem nach den steuerlichen Bestimmungen anzusetzenden Wert der privaten Dienstwagennutzung besteht. Die Sachbezüge waren vom Vorstand selbst zu versteuern.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 414 zuzüglich Versicherungsentgelte in Höhe von TEUR 12 und Sachbezüge/Erstattungen in Höhe von TEUR 21.

Für ehemalige Vorstände beliefen sich die Bezüge im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 230 zzgl. Versicherungsentgelte in Höhe von TEUR 18 und Sachbezüge von TEUR 11.

Darüber hinaus hat die REAL² Immobilien AG ihren leitenden Mitarbeitern ein virtuelles Aktienoptionsprogramm angeboten. Dem Vorstand wurden 60.000 virtuelle Stücke zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Gewährung in Höhe von 0,885 EUR je Stück gewährt.

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 36 (i. Vj. TEUR 54) zuzüglich Kostenerstattungen in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 7).

4. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahe stehende Unternehmen sind im Geschäftsjahr alle Tochtergesellschaften und mittelbare Beteiligungsgesellschaften der REAL² Immobilien AG, 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 REAL² Immobilien AG, Köln, mit folgenden Tochtergesellschaften Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen:

REAL² Immobilien Investment GmbH, Köln

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.

Da keine Tochtergesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge vorerst bis zum 31. Dezember 2014.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2013 hat die REAL² Immobilien AG, Köln, mit der Verianos AG, Frankfurt/M. 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 AG schriftlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende desjenigen Geschäftsjahres der Verianos AG, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der Verianos AG endet, in dem der Vertrag wirksam geworden ist.

5. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2013 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 56 zuzüglich TEUR 34 für Vorjahre sowie TEUR 2 für andere Beratungsleistungen für Vorjahre.

VI. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von EUR 786.407,79 ab.

Köln, den 31. März 2014

REAL² Immobilien AG
Der Vorstand

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2013

in EUR	Anschaffungskosten					31.12.13
	1.1.2013	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	120.616,41	0,00	1.807,00	0,00	1.053,15	121.370,26
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	437.799,82	209.307,32	0,00	0,00	0,00	647.107,14
	558.416,23	209.307,32	1.807,00	0,00	1.053,15	768.477,40
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäftsbauten	991.971,74	0,00	0,00	0,00	0,00	991.971,74
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	340.233,09	0,00	0,00	0,00	0,00	340.233,09
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	572.241,75	37.196,70	6.517,21	0,00	46.538,25	569.417,41
	1.904.446,58	37.196,70	6.517,21	0,00	46.538,25	1.901.622,24
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.371.636,81	0,00	0,00	2.323,49	6.280,40	1.367.679,90
2. Sonstige Ausleihungen		0,00	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
	1.371.636,81	0,00	300.000,00	2.323,49	6.280,40	1.667.679,90
	3.834.499,62	246.504,02	308.324,21	2.323,49	53.871,80	4.337.779,54

	Abschreibungen				Buchwerte		
	1.1.2013	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Zugänge	Abgänge	31.12.13	31.12.13	31.12.12
	114.343,43	0,00	5.661,27	1.024,15	118.980,55	2.389,71	6.272,98
	390.323,39	0,00	30.586,75	0,00	420.910,14	226.197,00	47.476,43
	504.666,82	0,00	36.248,02	1.024,15	539.890,69	228.586,71	53.749,41
	687.251,25	0,00	19.216,00	0,00	706.467,25	285.504,49	304.720,49
	202.742,09	0,00	0,00	0,00	202.742,09	137.491,00	137.491,00
	388.303,33	12.761,18	48.983,20	39.200,72	410.846,99	158.570,42	183.938,42
	1.278.296,67	12.761,18	68.199,20	39.200,72	1.320.056,33	581.565,91	626.149,91
	215.245,00	0,00	0,00	0,00	215.245,00	1.152.434,90	1.156.391,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	0,00
	215.245,00	0,00	0,00	0,00	215.245,00	1.452.434,90	1.156.391,81
	1.998.208,49	12.761,18	104.447,22	40.224,87	2.075.192,02	2.262.587,52	1.836.291,13

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE REAL² IMMOBILIEN AG, KÖLN

Wir haben den von der REAL² Immobilien AG, 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 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 dieser Vorschriften 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 28. April 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk
Wirtschaftsprüfer

Boxberg
Wirtschaftsprüferin

TERMIN HAUPTVERSAMMLUNG

Donnerstag, 3. Juli 2014, 13.00 Uhr
KOMED Köln
MediaPark 6
50670 Köln

ANSCHRIFTEN

REAL² Immobilien AG
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-100
F +49 221 20046-140
info@realquadrat.de

VERIANOS AG
Bethmannstraße 56
D-60311 Frankfurt am Main
T +49 69 69 768 880
F +49 69 69 768 889
enquiries@verianos.com

REAL² Consulting GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-200
F +49 221 20046-225
info-consulting@realquadrat.de

www.realquadrat.de
www.verianos.com

VERIANOS Capital Partners GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-100
F +49 221 20046-140
enquiries@verianos.com

REAL² Projektentwicklung GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-400
F +49 221 20046-440
info@realquadrat.de

IMPRESSUM

REAL² Immobilien AG
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln

© 2014

REALISATION & DESIGN

Thomas Stalla
TST VISUELLE KOMMUNIKATION
www.tst-visuell.de

REAL² Immobilien AG
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-100
F +49 221 20046-140
info@realquadrat.de
www.realquadrat.de