

JAHRESABSCHLUSS
UND ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT
2014

INHALT

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4
WIRTSCHAFTSBERICHT	5
NACHTRAGSBERICHT	14
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	15
SONSTIGES	18

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ	20
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	22
ANHANG	23
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	36
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	38

ANSCHRIFTEN/IMPRESSUM

39

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

**VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
(VORMALS REAL² IMMOBILIEN AG), KÖLN**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

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

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Der VERIANOS-Konzern mit Büros in Köln (Sitz der Gesellschaft) und Frankfurt ist in zwei Geschäftsfeldern (Investment und Beratung) tätig. Unverändert umfasst das Geschäftsfeld Investment die Bereiche Joint Venture (JV) / Investment, Co-Investment sowie Investment Management.

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

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

Der Bereich Co-Investment erwirbt gemeinsam mit vermögenden Privatanlegern Einzelimmobilien und Portfolien mit einem Volumen zwischen EUR 10 Mio und EUR 20 Mio. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaft VERIANOS Capital Partners GmbH bzw. deren Tochterunternehmen wahrgenommen.

Das Geschäftsfeld Beratung umfasst immobilienbezogene Dienstleistungen, insbesondere im Bereich des Asset Managements, der Strukturierung und Exit-Steuerung von Immobilien und Portfolien und umfassende Leistungen eines Placement Agents. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften Verianos AG sowie REAL² Consulting GmbH wahrgenommen. Die REAL² Consulting GmbH fokussiert sich hierbei auf die Vermittlung von Anlageobjekten mittlerer Größe sowie die Vermarktung im Rahmen von konzern-eigenen Wohnungsbaumaßnahmen.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach den Erhebungen der Deutschen Bundesbank scheint die konjunkturelle Schwächephase, die im Frühjahr des Jahres 2014 eingesetzt hatte, schneller überwunden zu sein, als vielfach erwartet. Dazu trägt wesentlich das ausgesprochen positive Konsumklima bei, das auf günstigen Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven fußt und durch die sinkenden Energiepreise gestützt wird. Den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge ist das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2014 um 1,5 % gestiegen, nachdem es im Vorjahr nur einen schwachen Zuwachs von 0,1 % gegeben hatte. Das höhere BIP-Wachstum steht in Verbindung mit Anstößen von der Auslandsnachfrage im Zuge der Konjunkturerholung im Euro-Raum sowie in anderen wichtigen Industrie- und Schwellenländern. Infolgedessen nahm die Bereitschaft zu, in Sachanlagen zu investieren. Zudem kamen stärkere Impulse vom privaten Wohnungsbau und vom privaten Konsum. Diese jahresdurchschnittlichen Betrachtungen verbergen allerdings, dass es im Jahr Verlauf des Jahres 2013 eine konjunkturelle Beschleunigung und im Verlauf des Jahres 2014 eine spürbare Entschleunigung gegeben hat, die sich auch in wichtigen Komponenten des BIP zeigten.

Auch im Jahr 2014 konnte eine stabile und starke deutsche Immobilienkonjunktur verzeichnet werden. Die unverändert niedrigen Zinsen und ein Mangel an wertstabilen, renditestarken alternativen Anlagemöglichkeiten führten in Deutschland im Gesamtjahr 2014 zu einer unveränderten Nachfrage in Wohnungen, Büro- und Handelsimmobilien; gute Anlageobjekte sind gefragt und knapp.

Für die Metropolregionen Köln, Düsseldorf sowie Frankfurt sind unverändert steigende Preise für Neubauwohnungen sowie ein knappes Angebot an attraktiven, renditestarken Anlageobjekten zu verzeichnen.

Bei einem gleichbleibenden Zinsniveau, anhaltend niedrigen Preissteigerungsraten und einem unveränderten Mangel an renditestarken Anlagealternativen bleiben die Aussichten auf eine Fortsetzung dieser Marktentwicklung gut, wodurch unsere Marktposition gestärkt wird. Eine allgemeine Überhitzung der Märkte ist dabei nach den derzeitigen Prognosen nicht erkennbar.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Die im Vorjahr vollzogene strukturelle Veränderung wurde im laufenden Geschäftsjahr bestätigt. Die Gesamtentwicklung des Konzerns ist im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt günstig verlaufen. Die Bereiche Investment- und Asset Management haben sich dabei gegenüber der Immobilienentwicklung und -vermarktung verstärkt etabliert, sodass entsprechend dem Vorjahr die Segmentierung die Geschäftsfelder Investment und Beratung umfasst.

Im Geschäftsfeld Investment wurden im Jahr 2014 im Bereich Co-Investment zwei Gesellschaften gegründet, welche drei Objekte in Düsseldorf bzw. Bonn erworben haben. In diesem Zusammenhang wurden erstmals wesentliche Erträge durch die Managementleistungen erzielt, hier werden planmäßig die Erträge aus der Veräußerung der zugehörigen Immobilien in den Folgejahren erwartet. Erträge aus den wohnwirtschaftlichen Development-Aktivitäten wurden in 2014 aufgrund der planmäßigen Fertigstellung von drei Wohnungsbauprojekten in Köln und Mülheim/Ruhr erzielt.

In dem Segment Beratung wurden im Jahr 2014 Erträge im Bereich der Vermittlung von Anlageobjekten sowie im Bereich Asset Management verzeichnet. Ebenso wurden durch die Vermarktung der Wohnungsbauprojekte der Beteiligungsunternehmen Vertriebsprovisionen in diesem Bereich erzielt.

Mit der Bestätigung der geplanten Umsätze und den Beiträgen aus der Einsparung von Personal- und Sachkosten (sonstiger betrieblicher Aufwand) wurde sowohl durch die AG als auch durch den Konzern ein positives Jahresergebnis erzielt. Unsere für das Geschäftsjahr 2014 normierten 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 konnten weitgehend erreicht werden.

Weiterhin sind in dem Ergebnis vor Steuern noch Sonderaufwendungen der Realquadrat-Restrukturierung i. H. v. noch TEUR 415 enthalten, die im Rahmen der Restrukturierung auch aufgrund vertraglicher Verpflichtungen nicht kurzfristig abgebaut werden konnten.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der Konzernabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 1.218 von TEUR -786 auf TEUR 432 verbessert. Das angestrebte Ergebnisziel wurde erreicht.

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

	2014		2013		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	3.198	88,3	3.054	80,8	144
Bestandsveränderung	-102	-2,8	16	0,4	-118
Andere laufende betriebliche Erträge	526	14,5	710	18,8	-184
Betriebsleistung	3.622	100,0	3.780	100,0	-158
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	127	3,5	426	11,3	-299
Personalaufwand	2.017	55,7	2.264	59,9	-247
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	118	3,3	104	2,8	14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.813	50,1	1.850	48,9	-37
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.075	112,5	4.644	122,9	-569
Betriebsergebnis	-453	-12,5	-864	-22,9	411
Finanzergebnis	1.015	28,0	110	2,9	905
Außerordentliches Ergebnis	-27	-0,7	-27	-0,7	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	535	14,8	-781	-20,7	1.316
Ertragsteuern (- = Ertrag)	103	2,8	5	0,1	98
Konzernjahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)	432	11,9	-786	-20,8	1.218

Die Umsätze des Konzerns sowie die im Finanzergebnis abgebildeten Erträge aus den Wohnungsbauprojekten haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 1.200 bzw. 38,3 % erhöht. Von den Umsätzen entfallen u. a. TEUR 47 auf die Hausbewirtschaftung, TEUR 70 auf den Verkauf von bebauten Grundstücken, TEUR 1.060 auf Provisionserlöse sowie TEUR 2.021 auf Umsätze aus Dienstleistungen.

Die Bestandsveränderungen verminderten sich um TEUR 118 auf TEUR -102 und entsprechen dem Saldo aus veräußerten Immobilien und dem Anstieg der unfertigen Leistungen.

Der Rückgang der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 184 resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Erträge aus Konzeptionsgebühren (TEUR 265), demgegenüber stiegen in 2014 die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 53).

Die Reduzierung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 304) setzt sich im Wesentlichen aus reduzierten Ausgaben für externe Vermittlungsprovisionen (TEUR 200) sowie verminderten Bauvorbereitungskosten (TEUR 73) zusammen.

Der Rückgang des Personalaufwands um TEUR 247 ist im Wesentlichen durch die verminderten Aufwendungen im Vorstandsbereich begründet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 32 unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2013. Sie resultieren im Wesentlichen aus den verminderten Aufwendungen für Fremdarbeiten (TEUR -52) sowie geringeren Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR -77). Demgegenüber stehen gestiegene Raumkosten (TEUR 84) durch nunmehr zwei Bürostandorte.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen. Es erhöhte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 905. Davon entfielen auf ein erhöhtes Beteiligungsergebnis TEUR 1.059 sowie auf ein gemindertem Zinsergebnis TEUR 154.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern überprüft und den aktuellen Ergebnisplanungen angepasst.

b) Finanzlage des Konzerns

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

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

Der Konzernjahresabschluss weist zum Bilanzstichtag keine Bankverbindlichkeiten aus. Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 9,7 % (i. Vj. 9,1 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen Folge der deutlichen Abnahme der Rückstellungen. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Anteile an der Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln sowie der 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln in diesem Geschäftsjahr.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

	2014 TEUR	2013 TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	432	-786
Mittelabfluss (i. Vj. –zufluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-801	448
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.037	-32
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.583	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.255	-194
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.971	1.555
Finanzmittelfonds 31. Dezember	716	1.971

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 715 (i. Vj. TEUR 1.968) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 1 (i. Vj. TEUR 1).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	4.735	42,2	2.263	22,5	2.472
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.885	52,5	7.117	70,5	-1.232
Aktive latente Steuern	598	5,3	708	7,0	-110
Bilanzsumme Aktiva	11.218	100,0	10.088	100,0	1.130
Konzerneigenkapital	8.226	73,3	6.212	61,6	2.014
Rückstellungen	1.908	17,0	2.955	29,3	-1.047
Verbindlichkeiten	1.084	9,7	921	9,1	163
Bilanzsumme Passiva	11.218	100,0	10.088	100,0	1.130

Die Entwicklung der Vermögenslage war geprägt durch eine Verminderung des Umlaufvermögens, insbesondere der flüssigen Mittel, bei einem deutlichen Anstieg des Anlagevermögens und einer Minderung der aktiven latenten Steuern. Dies führte insgesamt zu einem Anstieg der Bilanzsumme des Konzerns von TEUR 10.088 um TEUR 1.130 auf TEUR 11.218 zum Jahresende. Ursächlich für den Anstieg des Anlagevermögens sind neben der Erhöhung einer längerfristigen Ausleihung an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, die im Vorjahr unter den sonstigen Vermögensgegenstände ausgewiesen wurde, die Investition in die Anteile an der Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln sowie der 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände TEUR 176 (i. Vj. TEUR 229), unbebaute und bebaute Grundstücke in Höhe von TEUR 266 (i. Vj. TEUR 423), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 134 (i. Vj. TEUR 159), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen TEUR 1.410 (i. Vj. TEUR 1.156), Beteiligungen TEUR 2.004 (i. Vj. TEUR 0) sowie Sonstige Ausleihungen TEUR 745 (i. Vj. TEUR 300).

Das Umlaufvermögen verminderte sich per Saldo um TEUR 1.232. Gründe hierfür sind im Wesentlichen die Verminderung der flüssigen Mittel.

Die aktivierten latenten Steuern wurden in ihrer Höhe überprüft und entsprechend der aktuellen Ergebnisplanung für die kommenden Jahre um TEUR 110 angepasst.

Das Konzerneigenkapital hat sich aufgrund der im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie durch den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014 erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 2.014 auf TEUR 8.226 gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich dementsprechend von 61,6 % auf 73,3 % erhöht.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.561 (i. Vj. TEUR 1.523), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 339 (i. Vj. TEUR 1.431) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 8 (i. Vj. TEUR 1). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft, aus der Bewirtschaftung der Bestände, und für ausstehende Rechnungen durch Rückstellungen Rechnung getragen. Die Verminderung der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme der Rückstellungen für Personalverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus erhaltenen Anzahlungen TEUR 1 (i. Vj. TEUR 14), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 154 (i. Vj. TEUR 133), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen TEUR 50 (i. Vj. TEUR 50) und sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 879 (i. Vj. TEUR 724). Bankverbindlichkeiten bestanden weiterhin nicht.

3.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der nach den Vorschriften des HGB erstellte Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2014 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Muttergesellschaft VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt.

a) Ertragslage der AG

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

	2014		2013		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	97	6,6	66	3,6	31
Bestandsveränderung	-56	-3,8	0	0,0	-56
Andere laufende betriebliche Erträge	1.422	97,2	1.783	96,4	-361
Betriebsleistung	1.463	100,0	1.849	100,0	-386
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	23	1,6	30	1,6	7
Personalaufwand	632	43,2	1.025	55,4	393
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	48	3,3	61	3,3	13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	820	56,0	906	49,1	86
Aufwendungen für die Betriebsleistung	1.523	104,1	2.022	109,4	499
Betriebsergebnis	-60	-4,1	-173	-9,4	113
Finanzergebnis	473	32,3	-659	-35,6	1.132
Ordentliches Unternehmensergebnis	413	28,2	-832	-45,0	1.245
Außerordentliche Aufwendungen	27	1,8	27	1,5	0
Außerordentliches Ergebnis	-27	-1,8	-27	-1,5	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	386	26,4	-859	-46,5	1.245
Ertragsteuern (- = Ertrag)	100	6,9	5	0,2	-95
Jahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)	286	19,5	-864	-46,7	1.150

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 286 ein um TEUR 1.150 verbessertes Jahresergebnis erzielt. Das angestrebte Ergebnisziel für das Geschäftsjahr 2014 wurde vollständig erreicht.

Die Umsatzerlöse enthalten Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 47 sowie aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von TEUR 50.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der AG verminderten sich im laufenden Geschäftsjahr um TEUR 361 auf TEUR 1.422 und betreffen hauptsächlich gegenüber dem Vorjahr verminderte Erlöse aus Kostenerstattungen und Kostenweiterbelastungen sowie der Personalgestellung im Rahmen der Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaften im Rahmen der Holdingtätigkeit. Dazu kommen Erträge aus dem Verkauf von einem unbebauten Grundstück.

Der Rückgang der Personalkosten (TEUR 393) resultiert im Wesentlichen aus den verminderten Aufwendungen im Vorstandsbereich.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im laufenden Geschäftsjahr um TEUR 86 reduziert werden. Im Wesentlichen konnten bei den Rechts- und Beratungskosten Einsparungen erzielt werden. Darüber hinaus waren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vorjahr durch die Kosten des Umzugs belastet.

Das Betriebsergebnis verbesserte sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 113.

Die Erhöhung des Finanzergebnisses resultiert überwiegend aus deutlich gestiegenen Erträgen aus Gewinnabführungen sowie geringeren Verlustübernahmen.

Die Erträge aus Gewinnabführungen betrafen die VERIANOS Capital Partners GmbH (vormals REAL² Immobilien Investment GmbH) mit TEUR 152 (i. Vj. TEUR 204 Verlustübernahme), die REAL² Projektentwicklung GmbH TEUR 666 (i. Vj. TEUR 51 Verlustübernahme), die Verianos AG mit TEUR 201 (i. Vj. TEUR 57).

Die Verlustübernahmen betrafen die REAL² Consulting GmbH mit TEUR 315 (i. Vj. TEUR 363), sowie mit TEUR 12 (i. Vj. TEUR 11) die REAL² Immobilien Verwaltung GmbH.

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

b) Finanzlage der AG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Wesentlichen Folge der nicht durch laufende Zahlungszuflüsse gedeckten Sach- und Personalkosten. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der durchgeführten Kapitalerhöhung bei einem gleichzeitigen Erwerb von eigenen Anteilen.

Die AG weist zum Bilanzstichtag unverändert keine Bankverbindlichkeiten aus. Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der AG 10,9 % (i. Vj. 22,2 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG

	2014 TEUR	2013 TEUR
Ergebnis nach Steuern	286	-864
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-3.047	-424
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-54	-579
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.583	1.450
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.518	447
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.795	1.348
Finanzmittelfonds 31. Dezember	277	1.795

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 276 (i. Vj. TEUR 1.792) sowie Kassenbestand TEUR 1 (i. Vj. TEUR 3).

c) Vermögenslage der AG

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

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	6.573	56,6	6.260	53,0	313
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.453	38,3	4.847	41,0	-394
Aktive latente Steuern	598	5,1	708	6,0	-110
Bilanzsumme Aktiva	11.624	100,0	11.815	100,0	-191
Eigenkapital	8.614	74,1	6.745	57,1	1.869
Rückstellungen	1.745	15,0	2.446	20,7	-701
Verbindlichkeiten	1.265	10,9	2.624	22,2	-1.359
Bilanzsumme Passiva	11.624	100,0	11.815	100,0	-191

Die Vermögenslage der Gesellschaft war geprägt durch die Erhöhung Eigenkapitals aufgrund der Kapitalerhöhung sowie des Jahresüberschusses bei einer gleichzeitigen Verminderung der Rückstellungen sowie der Verbindlichkeiten.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.470 dazu das Grundstück in Aldenhoven mit einem Buchwert von TEUR 266. Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung einer ursprünglich kurzfristigen Forderung an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH in die Ausleihungen.

Das Umlaufvermögen umfasst hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 3.657, Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht mit TEUR 60, den zum Verkauf bestimmten Restbestand des Objektes Stolberg mit TEUR 176 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 277.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen nahezu ausschließlich Forderungen gegenüber der FORTUNAREAL GmbH & Co. KG.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund der erfolgten Kapitalerhöhung, den Überschuss des Geschäftsjahres 2014 bei einem gleichzeitigen Erwerb eigener Anteile um TEUR 1.869 erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich demnach deutlich von 57,1 % auf 74,1 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 701 vermindert. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Minderung der Rückstellung für Personalverpflichtungen im Zusammenhang mit der Beendigung des Rechtsstreits mit einem früheren Vorstandsmitglied.

Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 1.531, die im Wesentlichen durch die Gewinnabführungen bedingt ist.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Das geplante Ergebnis konnte im Geschäftsjahr 2014 realisiert werden. Bei leicht erhöhten Umsätzen sowie erhöhten Beteiligungserträgen konnte ein im Vergleich zum Vorjahr wesentlich verbessertes Ergebnis erzielt werden.

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.

Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt zufriedenstellend verlaufen.

III. NACHTRAGSBERICHT

Nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Konzern der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und die Gesellschaft ergeben.

IV. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Institut der deutschen Wirtschaft, Köln fasst mit seinem IW Immobilien-Index jeweils vierteljährlich die Auskünfte der Unternehmen der Immobilienbranche über ihre Geschäftslage und Erwartungen zusammen. Dieser Index weist für das 1.Quartal des Jahres 2015 eine unverändert gute Geschäftslage sowie eine entsprechende Erwartungshaltung aus.

Gestützt durch die anhaltende Renditeschwäche alternativer Anlageformen ist unverändert davon auszugehen, dass die verstärkten Investitionen in Immobilien anhalten. Das Transaktionsvolumen wird folglich keiner Änderung unterliegen, vielmehr kann mit einer gewissen weiteren Zunahme gerechnet werden. Erwartungsgemäß werden eigenkapitalstarke Investoren aus dem In- und Ausland sowie institutionelle Anleger die aktivsten Käufergruppen bilden.

Im Fokus bei Immobilienanlagen bleiben gut vermietete bzw. gut zu vermietende Wohnimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien und Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen. Darüber hinaus besteht im privaten Bereich eine anhaltende Nachfrage nach selbstnutzbaren Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

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

b) Strategie und Chancen

Die im Jahr 2013 begonnene Neuausrichtung der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe wurde im Jahr 2014 mit der Konzentration auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung abgeschlossen.

c) Ausblick auf 2015

Nach dem Abschluss der Neuausrichtung wird die VERIANOS-Gruppe ihre Aktivitäten im Rahmen der beiden Geschäftsfelder Investment und Beratung ausbauen und weiterentwickeln.

Besondere Schwerpunkte werden in 2015 der konsequente weitere Ausbau der Co-Investment Aktivitäten und der Transaktionsberatung für Institutionelle Kunden sowie die Auflage eines ersten eigenen Fonds für Institutionelle und vermögende Private Anleger sein. Hier streben wir bis zum Jahresende ein erstes Closing mit einem Eigenkapitalvolumen von mind. EUR 50 Mio. an.

Insgesamt gehen wir aus heutiger Sicht auch für 2015 von einer anhaltend lebhaften Marktlage im Immobilienbereich aus. Dies bildet dann die Grundlage für den weiteren Ausbau unserer Umsätze in den beiden Geschäftsfeldern. Auf der Grundlage eines weiterhin strikten Kostenmanagements streben wir für dieses Jahr erstmalig das Erreichen unserer Rentabilitäts-Zielsetzung von 20 % Umsatzrendite an.

Es ergibt sich daraus ein Zielkorridor für das Ergebnis (vor Steuern) von TEUR 800 bis TEUR 1.200 bei gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 leichten Umsatzwachstum (Konzern) und Beteiligungsergebnissen (AG) sowie Personal- und Sachkosten auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres. Dieses Ergebnis wird durch Ergebnisbeiträge aus beiden Geschäftsbereichen realisiert.

d) Ausblick auf 2016

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

Vor diesem Hintergrund gilt es insbesondere Investment-Risiken gründlich abzuwägen und mögliche Abschwächungen der Märkte zu antizipieren.

Insgesamt streben wir bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2016 ein Ergebnis (vor Steuern) in einer Bandbreite von EUR 1,2 Mio. bis EUR 1,5 Mio. an.

e) Sonstiges

Die durchgeführte Unternehmensplanung basiert auf dem Bottom-up-Prinzip. Hierzu werden die von den Geschäftsverantwortlichen geplanten Ergebnisbeiträge auf Konzernebene aggregiert. Im Bereich Investment erfolgt die Planung auf Basis der vorliegenden Projektkalkulationen für die bereits initiierten sowie weitere erwartete Investments / Co-Investments.

Im Bereich Beratung erfolgt die Umsatzplanung auf Grundlage vorliegender Mandate und der Einschätzung über die Realisierbarkeit weiterer Mandate. Die allgemeinen Kosten wurden unter Hinzuziehung von Vergleichswerten aus den Vorjahren unter Berücksichtigung der Einsparungen für das Geschäftsjahr kalkuliert, die projektbezogenen Kosten individuell auf Basis der jeweiligen Projektkalkulation.

2. CHANCENBERICHT

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

Chancen werden insbesondere aus den vorhandenen Netzwerken und dem Know-Hows sowie der Expertise im Investment- und Asset Management gesehen, da weiterhin mit guter Nachfrage nach diesen Dienstleistungen gerechnet wird. Die weiterhin positiven Prognosen bezüglich der Immobilienkonjunktur werden insbesondere bei Wohnimmobilien auch für das Geschäftsjahr 2015 weiterhin gute Chancen für den Vertrieb und die Realisierung für unsere Wohnungsbauprojekte eröffnen. Dies gilt nach unserer Auffassung auch für die bereits realisierten sowie die geplanten Co-Investments, die darüber hinaus die Vermeidung einer zu hohen Kapitalbindung in Einzelengagements bieten.

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

3. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement

Der Vorstand der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft ist nach § 91 Abs. 2 AktG verpflichtet, ein Risikofrüherkennungs- und Überwachungssystem einzurichten. Die Gesellschaft folgt dabei Leitlinien, die sich am Umfang der Geschäftstätigkeit und der Größe der Gesellschaft orientieren, um gefährdende Entwicklungen für den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns frühzeitig erkennen zu können. Grundsätzlich verfolgen die AG und der Konzern dabei weiterhin eine Strategie der Risikovermeidung bzw. soweit Risiken nicht vermeidbar sind, der Risikobegrenzung.

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

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

b) Einzelrisiken

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

Hier 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 Investmentrisiken und das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung.

Die Investmentrisiken konkretisieren sich im Finanzierungs- und Zinsrisiko sowie im Kostensteigerungs- und Marktrisiko. Bei Eintritt dieser Risiken können die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsgesellschaften 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. Darüber hinaus werden Projekte zunehmend als Co-Investments durchgeführt und die notwendigen Eigenmittel durch Investoren erbracht. Das Risiko einer nicht ausreichenden Platzierung wird aktuell durch fehlende alternative Anlagemöglichkeiten für Investoren reduziert.

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

Ein mittelfristiges Risiko aus der Platzierung des REALWERTFONDS verbleibt noch in einem möglichen Ausfall des gewährten Darlehens, das jedoch aufgrund der Vermietungssituation bei den Fonds-Objekten sowie der planmäßig durchgeführten Ausschüttungen aktuell nicht erkennbar ist.

Vor dem Hintergrund des Risikomanagementsystems, der Größe der Gesellschaft und der damit verbundenen flachen Hierarchien und der weiterhin positiven Prognosen für die Immobilienbranche gefährden die vorgenannten Risiken nach Auffassung des Vorstands aus heutiger Sicht nicht die für 2015 angestrebten Umsatz- und Ergebnisziele der AG und des Konzerns.

V. SONSTIGES

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

Köln, den 24. März 2015

Der Vorstand

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014**AKTIVA**

in EUR	31.12.2014		31.12.2013	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie				
Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9,04		9,04
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Geschäftsbauten	266.288,49		285.504,49	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte ohne Bauten	1,00		137.491,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.070,24	358.359,73	108.691,20	531.686,69
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.423.925,25		5.396.325,25	
2. Beteiligungen	45.600,00		31.850,00	
3. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	6.214.525,25	300.000,00	5.728.175,25
	6.572.894,02		6.259.870,98	
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte				
Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit fertigen Bauten	175.200,00		230.300,00	
2. Unfertige Leistungen	4.700,00	179.900,00	5.700,00	236.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	190.000,00		0,00	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.225,46		119,00	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.657.478,36		1.835.033,46	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit				
denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	60.175,95		453.112,73	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	87.346,98	3.996.226,75	518.297,93	2.806.563,12
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		1,00		284,40
IV. Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		277.537,78		1.795.120,61
	4.453.665,53		4.837.968,13	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		315,00		9.551,11
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		597.900,00		708.000,00
		11.624.774,55		11.815.390,22

in EUR		PASSIVA	
	31.12.2014	31.12.2013	
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	9.425.000,00	7.800.000,00	
Nennbetrag eigener Anteile	-45.420,00	0,00	
Ausgegebenes Kapital	9.379.580,00	7.800.000,00	
II. Kapitalrücklage	1.159,76	1.159,76	
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	84.308,29	84.308,29	
2. Andere Gewinnrücklagen	3.396,37	0,00	84.308,29
IV. Bilanzverlust	-853.744,28	-1.139.918,53	
	8.614.700,14	6.745.549,52	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.561.370,00	1.522.980,00	
2. Steuerrückstellungen	1.075,52	1.282,88	
3. Sonstige Rückstellungen	182.580,08	922.334,29	
	1.745.025,60	2.446.597,17	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Erhaltene Anzahlungen	544,08	272,04	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.252,11	30.859,29	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	370.309,18	1.901.205,81	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	841.943,44	690.906,39	
	1.265.048,81	2.623.243,53	
	11.624.774,55	11.815.390,22	

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

in EUR	2014		2013	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		46.704,36		66.394,52
b) aus dem Verkauf von Grundstücken		50.000,00		0,00
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-56.100,00		0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.421.541,01		1.783.258,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		22.549,43		30.266,26
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	581.461,86		968.723,30	
b) Soziale Abgaben	50.304,52	631.766,38	56.273,20	1.024.996,50
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		47.972,58		60.764,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		816.563,99		902.795,90
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.019.506,26		57.324,21
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36.394,29		75.326,14
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		283,40		0,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		326.860,20		630.014,62
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		254.587,00		160.536,81
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		417.462,94		-827.071,14
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		100.076,53		5.282,88
– davon Auflösung aktive latente Steuern EUR 110.100,00 (i. Vj. EUR 4.000,00) –				
17. Sonstige Steuern		3.715,16		3.715,16
18. Jahresüberschuss (i. Vj. Jahresfehlbetrag)		286.174,25		-863.566,18
19. Verlustvortrag		-1.139.918,53		-276.352,35
20. Bilanzverlust		-853.744,28		-1.139.918,53

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, vormals REAL² Immobilien AG (im Folgenden: VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft), für das Geschäftsjahr 2014 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 zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

II. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

AKTIVA

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, bewertet.

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 voraussichtlich dauerhaften Wertminderung.

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

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

	Linear % p. a.
Rechte	10,0 bis 33,3
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

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen wurden zu Nominalwerten bilanziert.

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

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

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

Die aktiven latenten Steuern wurden auf Basis der Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz, 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 4,53 % ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Die Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen eine Einzelhandelsimmobilie in Aldenhoven.

2. FINANZANLAGEN

Mit Wirkung zum 6. März 2014 erwarb die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft 100 % der Geschäftsanteile der Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln.

Ebenfalls mit Wirkung zum 6. März 2014 erwarb die Verianos Capital Partners GmbH als alleinige Kommanditistin die Kommanditanteile der Drachenfels 963. Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG. Nach der Änderung der Firma sowie dem Beitritt weiterer Kommanditisten hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 25 %.

Mit Datum vom 11. Juni 2014 hat die Verianos Capital Partners GmbH als alleinige Kommanditistin die VCAP drei GmbH & Co. KG gegründet. Unter Beachtung der erfolgten Übertragung eines Kommanditanteils hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 50 %.

Mit Datum vom 22. Juli 2014 erwarb die Verianos Capital Partners GmbH als alleinige Kommanditistin die Kommanditanteile der 203. GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG. Nach der Änderung der Firma sowie dem Beitritt weiterer Kommanditisten hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 30 %.

Darüber hinaus hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft mit Wirkung zum 5. Dezember 2014 unmittelbar 50 % der Anteile an der Siebenburgen Verwaltungs GmbH erworben.

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Aufstellung über den Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2014:

	Anteil %	Eigenkapital der Gesellschaft 31.12.2014 EUR	Ergebnis des Geschäfts- jahres 2014 EUR
A. ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln	100,00	2.500.000,00	0,00 ¹
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00	1.000.000,00	0,00 ²
REAL ² Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00	164.797,85	0,00 ³
REAL ² Consulting GmbH, Köln	100,00	446.879,59	0,00 ⁴
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00	24.772,36	880,49 ⁶
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	100,00	-108.016,47	-55.708,28 ⁶
Verianos AG, Frankfurt/M.	100,00	847.424,85	0,00 ⁵
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00	35.726,95	10.726,95
B. BETEILIGUNGEN			
REAL Living GmbH & Co. KG, Köln	49,00	400.000,00	1.406.293,85 ⁶
REAL Living Beteiligungs GmbH Köln	49,00	32.386,56	704,59 ⁶
HWZ Grundstücksgesellschaft GbR, Frechen	25,00	6.073.581,48	308.513,73 ⁶
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-1.079.588,13	-800.128,56 ⁶
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	25.251,23	989,70 ⁶
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	0,00	1.448.637,54 ⁶
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00	59.932,16	-2.645,75
Fortunareal Verwaltung GmbH, Köln	30,00	24.038,02	576,93 ⁶
Fortunareal GmbH & Co. KG, Köln	30,00	7.744,96	0,00 ⁶
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00	23.751,83	-1.248,17
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	–	– ^{6,7}
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	30,00	–	– ^{6,7}
VCAP drei GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-9.089,49	-9.289,49 ⁶

C. SONSTIGE AUSLEIHUNGEN

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten ein langfristiges, im Jahr 2021 zu tilgendes, verzinsliches Darlehen an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, Köln.

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 151.772,71

² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 666.296,11

³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -11.536,31

⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -315.323,89

⁵ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 201.437,44

⁶ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

⁷ Gesellschaften wurden in 2014 gegründet; Jahresabschlüsse liegen noch nicht vor

3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken werden Teileinheiten eines Objektes in Stolberg bei Aachen (TEUR 175) mit dem beizulegenden Wert ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	2014 TEUR	2013 TEUR
Forderungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,2	0,1
gegen verbundene Unternehmen	3.657,5	1.835,0
aus dem Verkauf von Grundstücken	190,0	0,0
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	60,2	453,1
Sonstige Vermögensgegenstände	87,3	518,3
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(23,6)	(25,0)
	3.996,2	2.806,5

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Ergebnisübernahmen der Tochtergesellschaften der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen gezahlte Hausgelder (TEUR 7), Steuererstattungsansprüche (TEUR 31), Verrechnungen (TEUR 14) und geleistete Mietkautionen (TEUR 19) sowie Forderungen auf die Erstattung von Vorlagen (TEUR 14).

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus einem Körperschaftsteuerguthaben nach § 37 Abs. 5 KStG sowie aus geleisteten Kauttionen.

5. WERTPAPIERE

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

6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen Kassenbestände (TEUR 0,5) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 277).

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Abgrenzungen von sonstigen Vorauszahlungen für 2015.

8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschluss-Stichtag temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 183 zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 über körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der aktuellen Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge ergeben sich aktive latente Steuern. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf bestehende Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt mit einem Steuersatz von 32,45 %.

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2014 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 598 bewertet.

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

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden bis zum Abschlussstichtag 45.420 eigene Anteile mit einem Nennbetrag von EUR 45.420,00 sowie einem Anteil von 0,48 % am Kapital der Gesellschaft zu einem Preis von EUR 42.023,63 erworben. Die eigenen Aktien können gemäß Beschluss der Hauptversammlung für die gesetzlichen zugelassenen Zwecke, insbesondere im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsprogramm, verwendet werden.

10. KAPITALRÜCKLAGE

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

11. GEWINNRÜCKLAGEN

In den unter den Gewinnrücklagen ausgewiesenen anderen Gewinnrücklagen wurde im Geschäftsjahr 2014 gemäß § 272 Abs. 1a HGB der positive Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennwert und den Anschaffungskosten der erworbenen eigenen Anteile eingestellt.

12. BILANZVERLUST

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 853.744,28 enthält einen Verlustvortrag in Höhe von EUR 1.139.918,53.

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen:

	1.1.2014	BilMoG- An- passung	Inan- spruch- nahme	Auflö- sungen	Zuführung Zins- aufwand	Zu- führungen	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.522.980,00	27.497,00	98.397,24	50.925,76	86.787,00	73.429,00	1.561.370,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	1.216,00	0,00	0,00	1.216,00	0,00	0,00	0,00
Solidaritätszuschlag	66,88	0,00	0,00	66,88	0,00	0,00	0,00
Gewerbsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.075,52	1.075,52
	1.282,88	0,00	0,00	1.282,88	0,00	1.075,52	1.075,52
Sonstige Rückstellung	922.334,29	0,00	819.697,57	95.416,98	0,00	175.360,34	182.580,08
	2.446.597,17	27.497,00	918.094,81	147.625,62	86.787,00	249.864,86	1.745.025,60

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

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	4,53 % p. a.
Biometrie	Richttafeln 2005 G
Trend Renten	1,5 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

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

Aufgrund der Anwendung der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf zur Pensionsrückstellung gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in Höhe von EUR 412.444,00. Die Gesellschaft hat entschieden, den Anpassungsbetrag unter Anwendung der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB auf 15 Jahre verteilt der Rückstellung zuzuführen (Mindestzuführungsbetrag). Für das Geschäftsjahr 2014 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 274.959,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten sowie die Hauptversammlung und den Geschäftsbericht des Geschäftsjahres. Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten und vorliegenden Angeboten.

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

14. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2014	bis ein Jahr	31.12.2013	bis ein Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erhaltene Anzahlungen	1	1	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52	52	31	31
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	370	370	1.901	1.901
Sonstige Verbindlichkeiten	842	842	691	691
(davon aus Steuern)	(267)	(267)	(33)	(33)
	1.265	1.265	2.623	2.623

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus dem Finanz- und Zahlungsverkehr sowie den Verpflichtungen aus den abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen.

15. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Bürgschaften	7.040	1.067

Bei den Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 6.200) und verbundene Unternehmen (TEUR 840) 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 erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen.

16. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen		
Fällig 2015 (i. Vj. 2014)	136	97
Fällig 2016 bis 2018 (i. Vj. 2015 bis 2018)	189	236
	325	333

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. UMSATZERLÖSE

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung und beinhaltet Umsatzerlöse aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke sowie der Vermietung einer Einzelhandelsimmobilie.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Konzeptionsgebühren (TEUR 118), Kostenerstattung verbundener Unternehmen (TEUR 1.063), periodenfremden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 148), Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens (TEUR 53) und Sonstiges (TEUR 40).

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 817 enthalten die folgenden wesentlichen Positionen: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 265), Miete und Raumkosten (TEUR 91), Buchführungskosten (TEUR 84) Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 30), Kfz-Kosten (TEUR 59), EDV- und Softwarekosten (TEUR 23), Porto/Telefon (TEUR 17), Kosten Personalsuche (TEUR 38), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 30), Versicherungen und Beiträge (TEUR 24), Börsendienste (TEUR 39), Werbekosten (TEUR 25), Leasingkosten (TEUR 20), Fahrt- und Reisekosten (TEUR 13) sowie periodenfremde Aufwendungen (TEUR 4).

5. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen beinhalten die Ergebnisübernahme der REAL² Projektentwicklung GmbH (TEUR 666), der Verianos Capital Partners GmbH (TEUR 152) und der Verianos AG (TEUR 201).

6. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Wesentlichen Zinsen aus einem variabel verzinslichen Darlehen an eine Beteiligungsgesellschaft (TEUR 20) sowie Zinsen aus sonstigen Ausleihungen (TEUR 12).

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

7. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme beinhalten die Ergebnisübernahmen der REAL² Immobilien Verwaltung GmbH (TEUR 12) sowie der REAL² Consulting GmbH (TEUR 315).

8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen (TEUR 160), aus dem Ankauf von Aktien (TEUR 35) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 53).

9. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN

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

10. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Es handelt sich im Wesentlichen um Aufwand aufgrund der Fortentwicklung der aktiven latenten Steuern (TEUR 110) sowie Erträge aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für Vorjahre (TEUR 10).

11. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2014 betrug neun.

2. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehören an:

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt
Vorsitzender des Vorstands
- Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt (ab 1. Januar 2014)
Mitglied des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 auf insgesamt TEUR 177. Für ehemalige Vorstände beliefen sich die Bezüge im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 79.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 30 (i. Vj. TEUR 36).

3. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

4. UNTERNEHMENSVERTRÄGE

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

- VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln
- 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 2015.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, mit der Verianos AG, Frankfurt/Main, als Tochtergesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann ordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Verianos 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. SONSTIGES

Bezüglich der Angabepflicht für das als Aufwand erfasste Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang.

VI. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 286.174,25 ab. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung des Verlustvortrags in Höhe von EUR 1.139.918,53 ein Bilanzverlust in Höhe von EUR 853.744,28. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 24. März 2015

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Der Vorstand

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2014

in EUR	1.1.2014	Anschaffungskosten		31.12.2014
		Zugänge	Abgänge	
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	99.324,53	181,70	0,00	99.506,23
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	991.971,74	0,00	0,00	991.971,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	340.233,09	0,00	309.998,61	30.234,48
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	431.407,23	11.953,92	0,00	443.361,15
	1.763.612,06	11.953,92	309.998,61	1.465.567,37
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.396.325,25	27.600,00	0,00	5.423.925,25
2. Beteiligungen	31.850,00	13.750,00	0,00	45.600,00
3. Sonstige Ausleihungen	300.000,00	445.000,00	0,00	745.000,00
	5.728.175,25	486.350,00	0,00	6.214.525,25
	7.591.111,84	498.485,62	309.998,61	7.779.598,85

1.1.2014	Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
99.315,49	181,70	0,00	99.497,19	9,04	9,04
706.467,25	19.216,00	0,00	725.683,25	266.288,49	285.504,49
202.742,09	0,00	172.508,61	30.233,48	1,00	137.491,00
322.716,03	28.574,88	0,00	351.290,91	92.070,24	108.691,20
1.231.925,37	47.790,88	172.508,61	1.107.207,64	358.359,73	531.686,69
0,00	0,00	0,00	0,00	5.423.925,25	5.396.325,25
0,00	0,00	0,00	0,00	45.600,00	31.850,00
0,00	0,00	0,00	0,00	745.000,00	300.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.214.525,25	5.728.175,25
1.331.240,86	47.972,58	172.508,61	1.206.704,83	6.572.894,02	6.259.870,98

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 7. Mai 2015
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk
Wirtschaftsprüfer

Boxberg
Wirtschaftsprüferin

ANSCHRIFTEN

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T: +49 221 20046-100
F: +49 221 20046-140
enquiries@verianos.com

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

www.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

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

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
© 2015

REALISATION & DESIGN

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

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T: +49 221 20046-100
Mail: enquiries@verianos.com

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE