

JAHRESABSCHLUSS
UND ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

INHALT

LAGEBERICHT

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

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ	20
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	22
ANHANG	23
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	34
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	36

ANSCHRIFTEN/IMPRESSUM	37
------------------------------	-----------

LAGEBERICHT

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

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013**AKTIVA**

in EUR	31.12.2013		31.12.2012	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie				
Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9,04		2.612,29
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		108.691,20	531.686,69	148.681,32
590.892,81				
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		5.396.325,25		4.486.325,25
2. Beteiligungen		31.850,00		31.850,00
3. Sonstige Ausleihungen		300.000,00	5.728.175,25	0,00
4.518.175,25				
		6.259.870,98		5.111.680,35
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit fertigen Bauten		230.300,00		230.300,00
2. Unfertige Leistungen		5.700,00	236.000,00	5.700,00
236.000,00				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		119,00		41.426,88
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.835.033,46		1.942.160,71
3. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken		0,00		61.000,00
4. Forderungen gegen Unternehmen,				
mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		453.112,73		700.097,12
5. Sonstige Vermögensgegenstände		518.297,93	2.806.563,12	135.059,31
2.879.744,02				
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				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.795.120,61		1.347.823,94
		4.837.968,13		4.908.852,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten		9.551,11		20.089,88
D. Aktive latente Steuern		708.000,00		712.000,00
		11.815.390,22		10.752.622,59

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	-1.139.918,53	-276.352,35
V. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,00	675.000,00
	6.745.549,52	7.609.115,70
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.522.980,00	1.495.021,00
2. Steuerrückstellungen	1.282,88	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	922.334,29	890.414,47
	2.446.597,17	2.385.435,47
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	272,04	19.690,16
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.859,29	66.848,11
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.901.205,81	599.744,87
4. Sonstige Verbindlichkeiten	690.906,39	71.788,28
– davon aus Steuern EUR 32.686,43 (i. Vj. EUR 7.384,24) –		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.892,60 (i. Vj. EUR 0,00) –		
	2.623.243,53	758.071,42
	11.815.390,22	10.752.622,59

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

in EUR	2013		2012	
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		66.394,52		49.807,46
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		0,00		4.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.783.258,41		528.438,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		30.266,26		22.465,34
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	968.723,30		721.358,91	
b) Soziale Abgaben	56.273,20	1.024.996,50	68.147,22	789.506,13
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		60.764,33		68.203,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		902.795,90		1.622.613,80
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		57.324,21		967.786,92
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 7.951,09) –		75.326,14		14.054,39
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00		29.398,65
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		630.014,62		233.567,47
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen EUR 12.416,68 (i. Vj. EUR 0,00) –		160.536,81		93.478,27
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-827.071,14		-1.295.145,60
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 – davon Auflösung aktive latente Steuern EUR 4.000,00 (i. Vj. EUR 38.000,00) –		5.282,88		38.000,00
17. Sonstige Steuern		3.715,16		4.196,03
18. Jahresfehlbetrag		-863.566,18		-1.364.838,63
19. Verlustvortrag (i. Vj. Gewinnvortrag)		-276.352,35		1.088.486,28
20. Einstellung in die Gewinnrücklagen (in die gesetzliche Rücklage)		0,00		0,00
21. Bilanzverlust		-1.139.918,53		-276.352,35

REAL² IMMOBILIEN AG, KÖLN
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 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.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der REAL² Immobilien AG 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 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
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 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 4,88 % ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zu Grunde.

Die Steuerrückstellungen und 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 ein unbebautes Grundstück in Schleiden sowie eine Einzelhandelsimmobilie in Aldenhoven.

2. FINANZANLAGEN

Mit Wirkung zum 01. Juli 2013 erwarb die REAL² Immobilien AG 38.126 nennwertlose Stückaktien der Verianos AG, Frankfurt/Main, und hält somit sämtliche Aktien an dieser Gesellschaft.

Aufstellung über den Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2013:

	Anteil %	Eigenkapital der Gesellschaft 31.12.2013 EUR	Ergebnis des Geschäfts- jahres 2013 EUR
A. Anteile an verbundenen Unternehmen			
REAL ² Immobilien Investment 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	23.891,87	-1.814,59 ⁵
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	100,00	-52.308,19	-33.215,53 ⁵
VERIANOS AG, Frankfurt/M.	100,00	847.424,85	0,00 ⁶
B. Beteiligungen			
REAL Living GmbH & Co. KG, Köln	49,00	-47.363,78	-122.502,26 ⁷
REAL Living Beteiligungs GmbH Köln	49,00	31.681,97	-2.170,19 ⁷
HWZ Grundstücksgesellschaft GbR, Frechen	25,00	6.074.262,61	309.194,86 ⁷
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-251.959,57	-78.075,24 ⁷
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	24.261,53	-1.384,69 ⁷
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-761.277,43	-568.987,49 ⁷
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00	62.577,91	-8.096,95 ⁷
Fortunareal Verwaltung GmbH, Köln	30,00	23.461,09	-1.034,05 ⁷
Fortunareal GmbH & Co. KG, Köln	30,00	7.744,96	138.605,18 ⁷
C. Sonstige Ausleihungen			

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten ein langfristiges, im Jahr 2021 tilgendes, verzinsendes Darlehen an eine im Geschäftsjahr 2013 veräußerte Tochtergesellschaft.

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -204.224,20

² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -51.232,99

³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -11.325,32

⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -363.232,11

⁵ Mittelbarer Anteilsbesitz der REAL² Immobilien AG

⁶ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 57.324,21

⁷ Mittelbarer Anteilsbesitz der REAL² Immobilien AG

3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken werden Teileinheiten eines Objektes in Stolberg bei Aachen (TEUR 230) ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

in TEUR	2013	2012
Forderungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,1	41,4
gegen verbundene Unternehmen	1.835,0	1.942,2
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	61,0
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	453,1	700,1
Sonstige Vermögensgegenstände	518,3	135,0
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(6,0)	(8,0)
	2.806,5	2.879,7

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Ergebnisübernahmen der Tochtergesellschaften der REAL² Immobilien AG.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen gezahlte Hausgelder (TEUR 7), Steuererstattungsansprüche (TEUR 32), ein Darlehen an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH und Verrechnungen (TEUR 459) und geleistete Mietkautionen (TEUR 19).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus einem Körperschaftsteuerguthaben nach § 37 Abs. 5 KStG.

5. WERTPAPIERE

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens berücksichtigen 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 1.792).

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 und Bewertungsdifferenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre.

9. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der REAL² Immobilien AG beträgt zum Bilanzstichtag 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 Ausgabe von bis zu 3.562.500 Stückaktien ausgenutzt werden konnte. Von diesen Aktien wurden im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 675.000 Stückaktien von dem genehmigten Kapital 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 2013 unverändert EUR 84.308,29.

12. BILANZVERLUST

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 1.139.918,53 enthält einen Verlustvortrag in Höhe von EUR 276.352,35.

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen:

in EUR	1.1.2013	BilMoG- Anpassung	Inanspruch- nahmen	Auflö- sungen	Zuführung Zinsaufwand	Zuführung	31.12.2013
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.495.021,00	27.497,00	98.694,62	24.030,38	123.187,00	0,00	1.522.980,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.216,00	1.216,00
Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66,88	66,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.282,88	1.282,88
Sonstige Rückstellungen							
Personalverpflichtungen	650.000,00	0,00	18.000,00	100.000,00	0,00	150.000,00	682.000,00
Betriebs- und Verwaltungskosten	58.578,37	0,00	24.029,73	1.539,64	0,00	10.347,26	43.356,26
Hauptversammlung, Geschäftsbericht etc.	47.000,00	0,00	33.918,74	13.081,26	0,00	35.000,00	35.000,00
Externe Jahres- abschlusskosten/ Steuerberatung	62.314,67	0,00	38.000,00	2.250,00	0,00	104.800,00	126.864,67
Vergütungen Aufsichtsrat	34.807,50	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	10.000,00
Instandhaltung	1.200,00	0,00	1.193,40	6,60	0,00	142,80	142,80
Rechtsanwalts- und Prozesskosten	26.513,93	0,00	16.423,00	3.120,37	0,00	0,00	6.970,56
	890.414,47	0,00	163.284,87	123.085,37	0,00	318.290,06	922.334,29
	2.385.435,47	27.497,00	261.979,49	147.115,75	123.187,00	319.572,94	2.446.597,17

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

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 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 sonstigen Rückstellungen beinhalten 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	0	0		19	19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	31		67	67
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.901	1.901		600	600
Sonstige Verbindlichkeiten	691	691		72	72
(davon aus Steuern)	(33)	(33)		(7)	(7)
	2.623	2.623		758	758

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

15. LATENTE STEUERN

Bei den Wertpapieren und den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschluss-Stichtag temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in Höhe von TEUR 140 bei den Pensionen und in Höhe von TEUR 19 bei den Wertpapieren 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 2013 über körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche 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 2013 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 708 bewertet.

16. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Bürgschaften	1.067	1.067

Bei den Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen handelt es sich um Verpflichtungen der REAL² Immobilien AG zu Gunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 1.067) 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.

17. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen		
Fällig 2014 (i. Vj. 2013)	97	76
Fällig 2015 bis 2018 (i. Vj. 2014 bis 2017)	236	342
Fällig nach 2018 (i. Vj. nach 2017)	0	6
	333	424

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**1. UMSATZERLÖSE**

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung und beinhaltet im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Vermietung einer Einzelhandelsimmobilie.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus Konzeptionsgebühren (TEUR 59), Kostenerstattung verbundener Unternehmen (TEUR 1.520), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 123) und Sonstiges (TEUR 81).

**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 903 enthalten die folgenden wesentlichen Positionen: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 298), Mieten und Raumkosten (TEUR 96), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 35), Kfz-Kosten (TEUR 52), EDV- und Softwarekosten (TEUR 23), Instandhaltungskosten (TEUR 31), Porto/Telefon (TEUR 17), Kostenbelastungen für verbundene Unternehmen (TEUR 48), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 36), Versicherungen und Beiträge (TEUR 41), Börsendienste (TEUR 36), Werbekosten (TEUR 34), Leasingkosten (TEUR 22) und Umzugskosten (TEUR 24).

5. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen beinhalten die Ergebnisübernahme der Verianos AG, Frankfurt/M. (TEUR 57).

6. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen in Höhe von TEUR 63 aus einem variabel verzinslichen Darlehen an eine Beteiligungsgesellschaft.

7. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme beinhalten die Ergebnisübernahmen der REAL² Immobilien Verwaltung GmbH (TEUR 11), der REAL² Projektentwicklung GmbH (TEUR 51), der REAL² Consulting GmbH (TEUR 363) sowie der REAL² Immobilien Investment GmbH (TEUR 204).

8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Aufwendungen in Höhe von TEUR 123 aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen, aus dem Ankauf von Aktien sowie gegenüber verbundenen Unternehmen.

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 um Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2009 (TEUR 2).

11. SONSTIGE STEUER

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2013 betrug 6 (ohne Geschäftsführung).

2. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehören an:

Thomas Löhr, 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 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 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 2013 auf insgesamt 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 zuzüglich Versicherungsentgelte in Höhe von TEUR 18 und Sachbezüge von TEUR 11.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für leitende Mitarbeiter 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).

3. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahe stehende Unternehmen sind im Geschäftsjahr alle Tochtergesellschaften und mittelbare Beteiligungsgesellschaften der REAL² Immobilien AG 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 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/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 Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 863.566,18 ab. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung des Verlustvortrags in Höhe von EUR 276.352,35 ein Bilanzverlust in Höhe von EUR 1.139.918,53. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 31. März 2014

REAL² Immobilien AG
Der Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2013

in EUR	Anlagevermögen	Anschaffungskosten			Bruttowerte
		Saldenvorträge	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie				
	Lizenzen an solchen Rechten und Werten	99.108,68	1.269,00	1.053,15	99.324,53
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	0,00	340.233,09
	3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.892,99	5.052,49	46.538,25	431.407,23
		1.805.097,82	5.052,49	46.538,25	1.763.612,06
III. Finanzanlagen					
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.486.325,25	910.000,00	0,00	5.396.325,25
	2. Beteiligungen	31.850,00	0,00	0,00	31.850,00
	3. Sonstige Ausleihungen	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00
		4.518.175,25	1.210.000,00	0,00	5.728.175,25
		6.422.381,75	1.216.321,49	47.591,40	7.591.111,84

Saldenvorträge	Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Kumuliert	Geschäftsjahr	Vorjahr
96.496,39	3.843,25	1.024,15	99.315,49	9,04	2.612,29
687.251,25	19.216,00	0,00	706.467,25	285.504,49	304.720,49
202.742,09	0,00	0,00	202.742,09	137.491,00	137.491,00
324.211,67	37.705,08	39.200,72	322.716,03	108.691,20	148.681,32
1.214.205,01	56.921,08	39.200,72	1.231.925,37	531.686,69	590.892,81
0,00	0,00	0,00	0,00	5.396.325,25	4.486.325,25
0,00	0,00	0,00	0,00	31.850,00	31.850,00
0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.728.175,25	4.518.175,25
1.310.701,40	60.764,33	40.224,87	1.331.240,86	6.259.870,98	5.111.680,35

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE REAL² IMMOBILIEN AG, KÖLN

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der REAL² Immobilien AG, Köln, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 28. April 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk
Wirtschaftsprüfer

Boxberg
Wirtschaftsprüferin

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

VERIANOS Capital Partners GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T +49 221 20046-100
F +49 221 20046-140
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

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

www.realquadrat.de
www.verianos.com

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