

JAHRESABSCHLUSS
UND ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT
2015

INHALT

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4
WIRTSCHAFTSBERICHT	5
NACHTRAGSBERICHT	15
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	15
SONSTIGES	19

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ	22
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	24
ANHANG	25
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	40
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	42

ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM

43

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

SONSTIGES

VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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

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

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

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

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

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

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

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

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

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

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

2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

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

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

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

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

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

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

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

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der Konzernabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Finanzlage des Konzerns

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

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

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

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

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

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

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

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

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

3.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der nach den Vorschriften des HGB erstellte Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2015 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Muttergesellschaft VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt.

a) Ertragslage der AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Finanzlage der AG

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

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

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG

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

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

c) Vermögenslage der AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

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

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

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

III. NACHTRAGSBERICHT

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

IV. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

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

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

b) Strategie und Chancen

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

c) Ausblick auf 2016

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

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

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

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

d) Ausblick auf 2017

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

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

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

e) Sonstiges

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

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

2. Chancenbericht

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

Chancen werden insbesondere aus den vorhandenen Netzwerken und dem Know-hows sowie der Expertise im Investment- und Asset Management gesehen, da weiterhin mit guter Nachfrage nach diesen Dienstleistungen gerechnet wird. Die weiterhin positiven Prognosen bezüglich der Immobilienkonjunktur werden insbesondere bei Wohn- und Gewerbeimmobilien auch für das Geschäftsjahr 2016 weiterhin gute Chancen für den Vertrieb und die Realisierung für unsere Wohnungsbauprojekte bieten. Dies gilt nach unserer Auffassung auch für die bereits realisierten sowie die geplanten Co-Investments, die darüber hinaus die Vermeidung einer zu hohen Kapitalbindung in Einzelengagements bieten.

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

3. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement

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

Durch geeignete organisatorische Maßnahmen und die Installation eines Risikomanagements hat das Unternehmen Sorge getragen, dass durch verschiedene Instrumente und Kontrollmaßnahmen, die Liquiditäts- und Ertragsziele eingehalten werden. Die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand über bestehende, aufgetretene und zukünftige potenzielle Risiken sowie über die laufende Geschäftsentwicklung erfolgt zum

Teil informell über festgelegte Berichtswege nach dem Bottom-up-Prinzip. Regelmäßig erfolgen zusätzlich bereichsübergreifende Abstimmungsgespräche. Durch Gremien-Sitzungen und eine zeitnahe sowie vollständige Berichterstattung ist der Vorstand bei der aktuellen Größe der Gesellschaft und des Konzerns jederzeit in der Lage, Gegenmaßnahmen bei Planabweichungen zu ergreifen und die Entwicklung der Risiken fortlaufend zu überwachen. Die Inanspruchnahme externer Berater und Rechtsanwälte, stellt einen weiteren Faktor der Risikoerkennung und -überwachung dar.

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

b) Einzelrisiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. SONSTIGES

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

Köln, den 25. März 2016

Der Vorstand

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015**AKTIVA**

in EUR	31.12.2015		31.12.2014	
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		247.072,49		266.288,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte ohne Bauten		1,00		1,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		67.376,18	314.449,67	92.070,24
				358.359,73
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		5.421.325,25		5.423.925,25
2. Beteiligungen		500,00		45.600,00
3. Sonstige Ausleihungen		745.000,00	6.166.825,25	745.000,00
				6.214.525,25
		6.481.283,96		6.572.894,02
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit fertigen Bauten		136.270,00		175.200,00
2. Unfertige Leistungen		3.500,00	139.770,00	4.700,00
				179.900,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken		137.490,00		190.000,00
2. Forderungen aus anderen Lieferungen				
und Leistungen		376,60		1.225,46
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		7.449.071,52		3.657.478,36
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit				
denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		122,49		60.175,95
5. Sonstige Vermögensgegenstände		108.288,29	7.695.348,90	87.346,98
				3.996.226,75
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere			1,00	1,00
IV. Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		91.263,26		277.537,78
		7.926.383,16		4.453.665,53
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.522,40		315,00
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		591.600,00		597.900,00
		15.001.789,52		11.624.774,55

PASSIVA

in EUR	31.12.2015		31.12.2014	
A. EIGENKAPITAL				
I. Ausgegebenes Kapital				
1. Gezeichnetes Kapital	9.425.000,00		9.425.000,00	
2. Nennbetrag eigener Anteile	0,00	9.425.000,00	-45.420,00	9.379.580,00
II. Kapitalrücklage		1.593,20	1.159,76	
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	90.832,05		84.308,29	
2. Andere Gewinnrücklagen	0,00	90.832,05	3.396,37	87.704,66
IV. Bilanzgewinn (i.Vj. Bilanzverlust)		123.951,43	-853.744,28	
		9.641.376,68	8.614.700,14	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.521.526,00	1.561.370,00	
2. Steuerrückstellungen		0,00	1.075,52	
3. Sonstige Rückstellungen		362.807,96	182.580,08	
		1.884.333,96	1.745.025,60	
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		175.356,55	0,00	
2. Erhaltene Anzahlungen		50.272,04	544,08	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		152.353,62	52.252,11	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.256.206,47	370.309,18	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		27.200,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten		814.690,20	841.943,44	
		3.476.078,88	1.265.048,81	
		15.001.789,52	11.624.774,55	

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

in EUR	2015		2014	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		36.158,42		46.704,36
b) aus dem Verkauf von Grundstücken		40.000,00		50.000,00
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-40.130,00		-56.100,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.935.567,42		1.421.541,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		38.734,95		22.549,43
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.209.224,79		581.461,86	
b) Soziale Abgaben	107.349,10	1.316.573,89	50.304,52	631.766,38
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		49.628,95		47.972,58
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.066.975,51		816.563,99
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		3.751.189,87		1.019.506,26
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.336,13		36.394,29
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00		283,40
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.043.904,46		326.860,20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		198.559,12		254.587,00
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.020.744,96		417.462,94
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		6.018,85		100.076,53
– davon Auflösung aktive latente Steuern EUR 6.300,00 (i. Vj. EUR 110.100,00) –				
17. Sonstige Steuern		3.009,64		3.715,16
18. Jahresüberschuss		984.219,47		286.174,25
19. Verlustvortrag		-853.744,28		-1.139.918,53
20. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-6.523,76		0,00
21. Bilanzgewinn (i.Vj. Bilanzverlust)		123.951,43		-853.744,28

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Aufgrund der Tätigkeit 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	20,0 bis 33,3
Geschäftsbauten	4,0
Büroeinrichtung	7,7
Sonstige	10,0 bis 33,3
Geringwertige Anlagegüter	100,0

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

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 Verlustvorräte und den voraussichtlich erzielbaren steuerlichen Ergebnissen ermittelt.

PASSIVA

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden entsprechend den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Anwartschaftsbarwert sowie des § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften zu Bewertungsstichtag 31. Dezember 2015 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4,30 % ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

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

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 15. Dezember 2015 erwarb die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft 100 % der Geschäftsanteile der VERIANOS Finance GmbH (vormals FORTUNAREAL Verwaltung GmbH), Köln.

Ebenfalls mit Datum vom 15. Dezember 2015 veräußerte die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft die von ihr gehaltenen Anteile an der Graf Wanheim Verwaltung GmbH in Höhe von 100 % sowie ihre Anteile an der Siebenburgen Verwaltungs GmbH in Höhe von 50 % an die VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft nunmehr zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH in Höhe von 100 % und eine mittelbare Beteiligung an der Siebenburgen Verwaltungs GmbH in Höhe von 50 %.

Mit Datum vom 1. Dezember 2015 wurde die GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG mit der Kommanditistin VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gegründet. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält zum Bilanzstichtag eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 50 %.

Mit Datum vom 15. Dezember 2015 wurde die Verianos AG, Frankfurt/Main, an der die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft unmittelbar 100 % der Anteile hält, durch einen Formwechsel in die VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main, umgewandelt.

Mit notariellem Verschmelzungsvertrag vom 15. Dezember 2015 hat die REAL² Consulting GmbH zum 30. Dezember 2015 (Verschmelzungstichtag) ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung im Wege der Verschmelzung auf die VERIANOS Advisory GmbH (vormals Verianos AG) übertragen.

Ebenfalls mit Datum vom 15. Dezember 2015 ist die Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln, als neue Kommanditistin mit einem Kommanditanteil von 50 % in die Living on Green GmbH & Co. KG, Köln, eingetreten. Durch den Eintritt der neuen Kommanditistin ist die Living on Green GmbH & Co. KG zum Bilanzstichtag nicht länger verbundenes Unternehmen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, sondern unter den Beteiligungen auszuweisen.

Mit Datum von 15. Dezember 2015 wurden die Anteile in Höhe von 49 % an der REAL² Vermögensanlagen GmbH an die VERIANOS Investment Management GmbH veräußert.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Aufstellung über den Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2015

	Anteil EUR	Eigenkapital der Gesellschaft 31.12.2015 EUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 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
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln (vormals REAL ² Immobilien Verwaltung GmbH)	100,00	164.797,85	0,00 ³
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt / M. (vormals Verianos AG, Frankfurt / M.)	100,00	1.294.304,44	0,00 ⁴
Verianos Finance GmbH, Köln (vormals Fortunareal Verwaltung GmbH, Köln)	100,00	23.684,19	-353,83
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00	64.147,24	28.420,29 ⁵
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00	24.557,09	-215,27 ⁵
B. BETEILIGUNGEN			
HWZ Grundstücksgesellschaft GbR, Frechen	25,00	6.018.329,18	253.261,43 ⁵
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-1.446.798,98	-367.210,85 ⁵
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	22.738,69	-2.512,54 ⁵
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-252.928,36	-252.928,36 ⁵
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	50,00	177.000,78	-68.984,31 ⁵
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00	55.677,67	-4.254,49 ⁵
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00	32.879,24	9.127,41 ⁵
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	5.707.533,44 ⁶	-492.079,71 ⁶
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	30,00	1.321.859,76 ⁶	-178.140,24 ⁶
SMC 1 GmbH & Co. KG, Köln (vormals VCAP drei GmbH & Co. KG, Köln)	50,00	-9.089,48 ⁶	-9.289,48 ⁶
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG	50,00	0,00	-1.000,00
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 3.751.189,87² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -519.677,86³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -6.225,87⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -1.407.947,44⁵ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft⁶ Angaben zum 31. Dezember 2014

3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE MIT FERTIGEN BAUTEN

Unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten werden die bereits notariell veräußerten Resteinheiten des Objektes Stolberg ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	2015 TEUR	2014 TEUR
Forderungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,4	1,2
gegen verbundene Unternehmen	7.449,1	3.657,5
aus dem Verkauf von Grundstücken	137,5	190,0
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,1	60,2
Sonstige Vermögensgegenstände	108,3	87,3
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(21,0)	(23,6)
	7.695,4	3.996,2

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 Steuererstattungsansprüche (TEUR 54), Zinsansprüche (TEUR 17) und geleistete Mietkautionen (TEUR 19).

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 im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 91).

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

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 Abschlussstichtag temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 160 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 2015 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 2015 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 592 bewertet.

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

9. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 9.425.000 eingeteilt in 9.425.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

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

10. KAPITALRÜCKLAGE

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

11. GEWINNRÜCKLAGEN

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

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

12. BILANZGEWINN

Unter der Berücksichtigung des Verlustvortrags in Höhe von EUR 853.744,28 sowie des Jahresüberschusses des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 984.219,47 und der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 123.951,43.

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2015	BilMoG- Anpassung	Inanspruch- nahme	Auflö- sungen	Zuführung Zins- aufwand	Zu- führungen	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.561.370,00	27.497,00	103.862,76	91.602,24	82.596,00	45.528,00	1.521.526,00
Steuerrückstellungen							
Gewerbesteuer	1.075,52	0,00	1.075,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	182.580,08	0,00	153.825,63	9.354,45	0,00	343.407,96	362.807,96
	1.745.025,60	27.497,00	258.763,91	100.956,69	82.596,00	388.935,96	1.884.333,96

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

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

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

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

Aufgrund der Anwendung der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf zur Pensionsrückstellung gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in Höhe von EUR 412.444,00. Die Gesellschaft hat entschieden, den Anpassungsbetrag unter Anwendung der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB auf 15 Jahre verteilt der Rückstellung zuzuführen (Mindestzuführungsbetrag). Für das Geschäftsjahr 2015 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00, die im außerordentlichen Aufwand erfasst wird.

Die durch Anwendung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in der Bilanz nicht ausgewiesene Rückstellung für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt EUR 247.462,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

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

14. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2015	bis ein Jahr	31.12.2014	bis ein Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175	175	0	0
Erhaltene Anzahlungen	50	50	1	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152	152	52	52
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.256	2.256	370	370
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27	27	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	815	815	842	842
(davon aus Steuern)	(28)	(28)	(267)	(267)
	3.475	3.475	1.265	1.265

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

15. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bürgschaften	9.260	7.740

Bei den Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 7.660) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen sowie für ein verbundenes Unternehmen im Zusammenhang mit der Absicherung gewährter Darlehen (TEUR 1.600). Darüber hinaus sind diese gewährten Darlehen bei Weiterleitung durch Abtretung von Forderungen gegen die VERIANOS Capital Partners GmbH in Höhe von bis zu EUR 2,5 Mio. abgesichert.

Für die übernommenen Bürgschaften besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die erwarteten Jahresüberschüsse des verbundenen Unternehmens sowie der Prognose über die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen.

16. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen		
Fällig 2016 (i. Vj. 2015)	123	136
Fällig 2017 bis 2020 (i. Vj. 2016 bis 2019)	91	189
	214	325

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 von Teileinheiten des Objektes in Stolberg.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 4), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (TEUR 92), Sachbezügen (TEUR 64), Kostenerstattung verbundener Unternehmen (TEUR 1.742), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 29).

3. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

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

4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 1.067 enthalten die folgenden wesentlichen Positionen: Miete und Raumkosten (TEUR 84), Versicherungen und Beiträge (TEUR 27), Reparaturen und Instandhaltungen (TEUR 37), Fahrzeugkosten (TEUR 87), Werbe- und Reisekosten (TEUR 85), Porto/Telefon (TEUR 27), Gerichts- und Anwaltskosten (TEUR 7), Jahresabschlusskosten (TEUR 81), Steuerberatungskosten (TEUR 9), Buchführungskosten (TEUR 84), Beratungskosten (TEUR 174), Kosten Personalsuche (TEUR 76), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 30), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 34), Börsendienste (TEUR 31), Leasingkosten (TEUR 20), Kosten aus Weiterbelastungen (TEUR 42) sowie periodenfremden Aufwendungen (TEUR 46).

5. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen beinhalten die Ergebnisübernahme der VERIANOS Capital Partners GmbH (TEUR 3.751).

6. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen aus sonstigen Ausleihungen (TEUR 12).

7. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme beinhalten die Ergebnisübernahmen der REAL² Consulting GmbH (TEUR 110), der VERIANOS Advisory GmbH (vormals Verianos AG) (TEUR 1.408), der REAL² Projektentwicklung GmbH (TEUR 520) und der VERIANOS Investment Management GmbH (vormals REAL² Immobilien Verwaltung GmbH) (TEUR 6).

8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen (TEUR 128, i. Vj. TEUR 160), aus dem Ankauf von Aktien (TEUR 44) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 15).

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 Steuer (TEUR 6).

11. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (Angestellte) im Geschäftsjahr 2015 betrug 13.

2. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehören an:

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Vorstands
- Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt/Main
Mitglied des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2015 auf insgesamt TEUR 337.

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

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

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

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

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

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

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

5. SONSTIGES

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

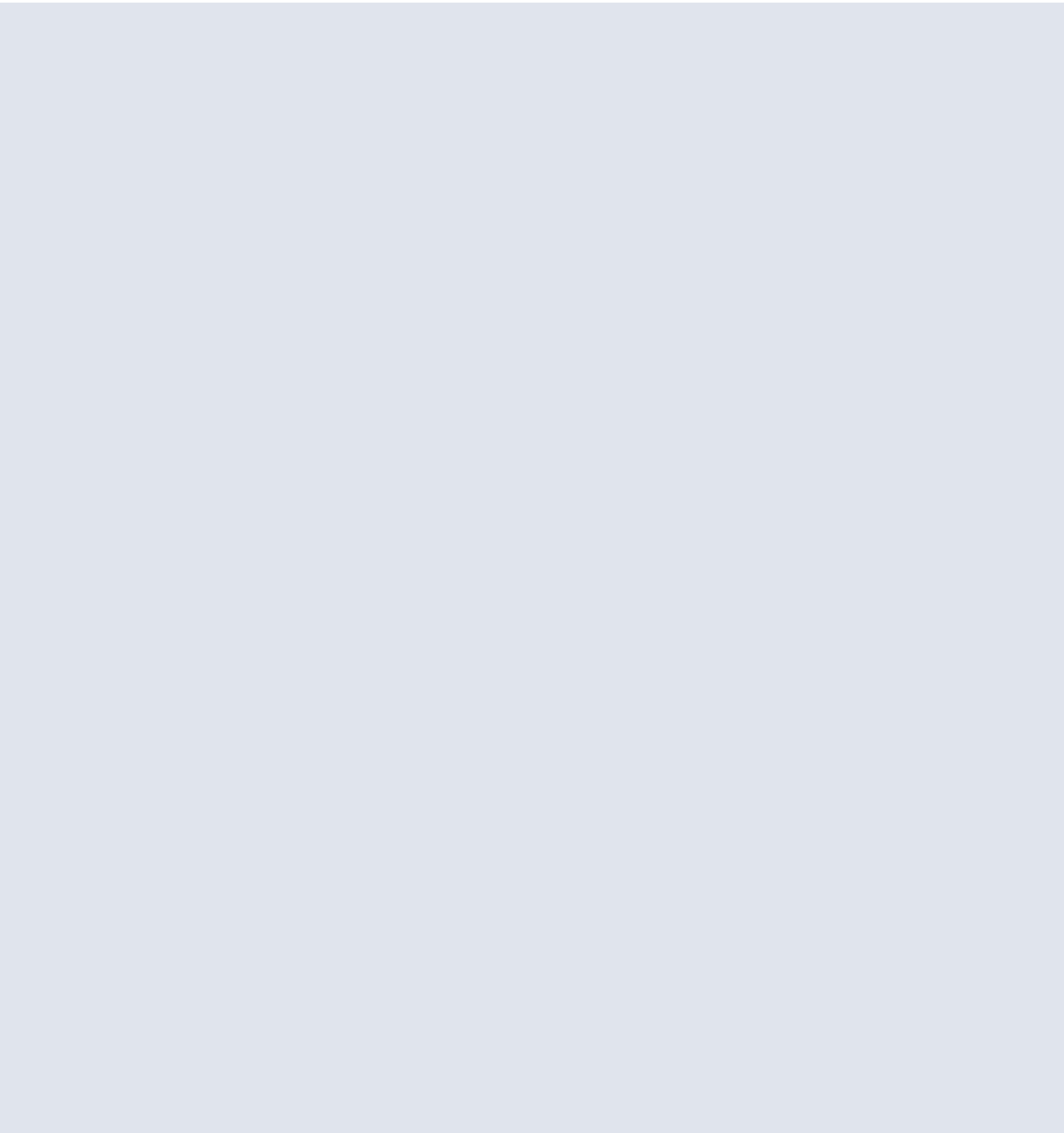
VI. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 984.219,47 ab.

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung des Verlustvortrags in Höhe von EUR 853.744,28 sowie der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 6.523,76, ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 123.951,43. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 25. März 2016

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Der Vorstand



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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2015

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2015	Zugänge	Abgänge	31.12.2015
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte				
sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	99.506,23	0,00	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	30.234,48	0,00	0,00	30.234,48
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	443.361,15	5.718,89	6.684,30	442.395,74
	1.465.567,37	5.718,89	6.684,30	1.464.601,96
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.423.925,25	25.000,00	27.600,00	5.421.325,25
2. Beteiligungen	45.600,00	500,00	45.600,00	500,00
3. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	745.000,00
	6.214.525,25	25.500,00	73.200,00	6.166.825,25
	7.779.598,85	31.218,89	79.884,30	7.730.933,44

1.1.2015	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2015	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2015	31.12.2014
99.497,19	0,00	0,00	99.497,19	9,04	9,04
725.683,25	19.216,00	0,00	744.899,25	247.072,49	266.288,49
30.233,48	0,00	0,00	30.233,48	1,00	1,00
351.290,91	30.412,95	6.684,30	375.019,56	67.376,18	92.070,24
1.107.207,64	49.628,95	6.684,30	1.150.152,29	314.449,67	358.359,73
0,00	0,00	0,00	0,00	5.421.325,25	5.423.925,25
0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	45.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	745.000,00	745.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.166.825,25	6.214.525,25
1.206.704,83	49.628,95	6.684,30	1.249.649,48	6.481.283,96	6.572.894,02

„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 2015 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 6. Mai 2016
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk
Wirtschaftsprüfer

Boxberg
Wirtschaftsprüferin

TERMIN HAUPTVERSAMMLUNG 2016

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

ANSCHRIFTEN

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

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

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

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

IMPRESSUM

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

REALISATION & DESIGN

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

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

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE