

JAHRESABSCHLUSS
UND ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT
2017

INHALT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4
WIRTSCHAFTSBERICHT	5
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	16
SONSTIGES	20
JAHRESABSCHLUSS	
BILANZ	24
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	26
ANHANG	27
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	42
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	44
ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM	45

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	5
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	16
IV. SONSTIGES	20

VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zusammengefasst. Der zusammengefasste Lagebericht enthält eine Darstellung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Alle Währungsangaben erfolgen in Euro.

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Der VERIANOS-Konzern ist mit den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft) und Frankfurt sowie Büros in Mailand, Madrid sowie Valencia in den beiden Geschäftsfeldern Investment und Beratung tätig. Das Geschäftsfeld Investment umfasst dabei die Bereiche Co-Investment und Investment Management.

Die operative Geschäftstätigkeit wird in den Tochtergesellschaften und den mittelbaren Beteiligungsgesellschaften abgebildet, die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft ist dabei die Muttergesellschaft und wird in ihrer Funktion als Holdinggesellschaft tätig.

Im Bereich Co-Investment erwerben die Objektgesellschaften auf Basis der Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gemeinsam mit qualifizierten Anlegern in- und ausländische Immobilien und Portfolien, die nach der Durchführung von Restrukturierungsmaßnahmen in der Regel in einem Zeitraum von zwei bis vier Jahren wieder veräußert werden sollen. Die Finanzierung erfolgt dabei durch Eigenmittel der Investoren und Projektkredite. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften VERIANOS Capital Partners GmbH in ihrer Stellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der VERIANOS Investment Management GmbH bzw. deren Beteiligungsunternehmen wahrgenommen. Ebenfalls werden auf der Basis eines Joint-Ventures die Projektierung eines Wohnbauprojektes in der Kölner Innenstadt, die Vermarktung des Grundstückes in Bergheim sowie die Restrukturierung und Vermarktung einer Gewerbeimmobilie in Neu-Isenburg umgesetzt. Ebenso wurden im Jahr 2017 notarielle Kaufverträge für Immobilien im Bonner Umland geschlossen, welche einer Entwicklungsmaßnahme zugeführt werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten dieser Liegenschaften erfolgt im Jahr 2018.

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 wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Investmentaktivitäten auf die Immobilienmärkte in Spanien und Italien ausgeweitet. In diesem Zusammenhang wurden Büros in Madrid und Mailand erworben und eröffnet, um auf diesen Märkten präsent zu sein.

Sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich verfolgt die VERIANOS-Gruppe eine qualitative Geschäftsstrategie, die die Prognosen bezüglich der Entwicklung der Immobilienmärkte berücksichtigt und auf dieser Basis die Investment- und Beratungsaktivitäten inhaltlich gestaltet.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das im September 2017 veröffentlichte Herbstgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sieht die allgemeine Weltwirtschaft in einem Aufschwung. Die Produktion steigt in den meisten Industrieländern danach schneller als das Trendwachstum, dabei ist die Normalauslastung der Kapazitäten erreicht, in manchen Ländern sogar überschritten. Der globale Aufschwung wird sich nach der Einschätzung der Forscher im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2019 fortsetzen, wenn auch mit etwas geringerem Tempo. Er gewinnt jedoch an Breite, da er nicht nur konsumgetragen ist, sondern zunehmend auch die Investitionen wieder anziehen. Durch die Nordkorea-Krise kam zu den als hoch eingeschätzten geopolitischen Risiken ein weiteres hinzu, gleichzeitig sind die wirtschaftspolitischen Risiken etwas gesunken, da die protektionistischen Maßnahmen der US-Regierung nur graduell umgesetzt werden, eine Destabilisierung der Euro-Zone scheint nach den Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen Ländern unwahrscheinlicher und beim Brexit deutet sich eine längere Übergangsphase an.

In der Eurozone hat die Konjunktur an Fahrt gewonnen. Der Aufschwung ist breit aufgestellt und hat praktisch alle Mitgliedsstaaten erfasst. Zwar sollten die geldpolitischen Impulse etwas nachlassen, die Finanzpolitik dürfte aber leicht expansiv bleiben. Somit ist nur eine leichte Tempoverringerung des konjunkturellen Aufschwungs zu erwarten.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat sich beschleunigt und verfestigt. Sowohl der Konsum, die Investitionen als auch der Außenhandel haben zum Wachstum beigetragen. In einigen Segmenten der Wirtschaft machen sich bereits Zeichen einer Anspannung bemerkbar in Form von Arbeitskräftengpässen und steigenden Preisen. Die Forschungsinstitute erwarten, dass sich der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2019 mit allenfalls leicht schwächerem Tempo fortsetzen wird.

Das Bruttoinlandsprodukt wird im Jahr 2017 einem Anstieg von 1,9 % unterliegen, für die Jahre 2018 und 2019 gehen die Forschungsinstitute von einem stabilen Wachstumspfad aus, der sich zum Ende des Prognosezeitraums leicht abschwächt. Dies ergibt Wachstumsraten von 2,0 % für 2018 sowie 1,8 % im Jahr 2019.

Der am 15. Dezember 2017 veröffentlichte Kurzbericht des Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln sieht eine deutsche Wirtschaft, die stärker wächst als erwartet und sich dabei von der offenen Regierungsbildung unbeeindruckt zeigt. Ein wesentlicher Treiber für den Aufschwung für diesen Aufschwung bleibt der Immobilienmarkt mit einer hohen Dynamik im Wohnungsbau. Die Immobilienunternehmen schätzen die Lage und die Aussichten weiterhin ausgezeichnet ein, auch wenn die Rahmenbedingungen sich ein wenig verschlechtern.

Insgesamt blickt die Immobilienwirtschaft äußerst positiv in das Jahr 2018. Die Frühindikatoren deuten keinesfalls auf ein abruptes Ende der seit dem Jahr 2010 anhaltenden Boomphase hin, die von einigen Marktbeobachtern befürchtet wird. Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen und den nur partiell aufkeimenden Sättigungsgrenzen darf die Branche auch zukünftig auf Wachstum bei einer schrittweisen abnehmenden Dynamik setzen.

Unverändert stellen Investitionen in Immobilien eine der bevorzugten Alternativen zu festverzinslichen Anlagen dar, unsere Marktposition sowie Wachstumsziele werden hierdurch gestärkt. Der beim Ankauf entwicklungs-fähiger und renditestarker Immobilien deutlich zu verzeichnende Wettbewerb ist in der erwarteten Marktsituation von hoher Bedeutung für die VERIANOS-Gruppe.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Gesamtentwicklung der AG und 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.

Der Bereich Co-Investment des Geschäftsfelds Investment erwarb im Jahr 2017 im Rahmen eines weiteren regulierten alternativen Investmentfonds in Valencia/Spanien gelegene Immobilien-Portfolien, gleichzeitig wurden im Jahr 2017 drei notarielle Kaufverträge für den Erwerb von Immobilien im Umland von Bonn beurkundet, deren wirtschaftlicher Übergang im Jahr 2018 erfolgen wird. Veräußert wurden Objekte in Köln, Bonn sowie in Düsseldorf. Auch im Jahr 2017 lagen die dabei erzielten Verkaufserlöse jeweils im Rahmen oder oberhalb der entsprechenden Businessplan-Annahmen. Die Strukturierung eines nach luxemburgischen Recht organisierten Debt-Funds wurde im Jahr 2017 planmäßig umgesetzt, dieser wird im Jahr 2018 einer Platzierung zugeführt werden. Begleitend und unterstützend für das Geschäftsmodell wurde für die VERIANOS Capital Partners GmbH bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Erlaubnis zur Aufnahme des Geschäftsbetriebs einer externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB eingereicht.

Planmäßig konnten im Geschäftsjahr 2017 Erträge aufgrund der Fertigstellung eines Wohnungsbauprojektes in Köln-Ehrenfeld verzeichnet werden.

Neben den Erträgen durch die Managementleistungen wurden ergänzend Erträge aus der Akquisition der zugehörigen Immobilien sowie Erträge aus wohnwirtschaftlichen Development-Aktivitäten im Jahr 2017 verzeichnet.

Im Segment Beratung konnten im Geschäftsjahr 2017 im Bereich Asset Management wesentliche Erträge durch die Realisierung von Managementgebühren sowie durch Erträge im Bereich der Transaktionsberatung von Anlageobjekten verzeichnet werden. Ebenso konnten Akquisitionsvergütungen in Zusammenhang mit dem Erwerb von Objekten aus den Co-Investment-Aktivitäten erzielt werden. In Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft in Schleiden war in 2017 eine Erlösschmälerung von TEUR 20 zu berücksichtigen.

Bei einer im Konzern lediglich leicht veränderten und in der AG deutlich durch erhöhte Konzernumlagen gesteigerten Betriebsleistung des Jahres 2017 wurde sowohl durch die AG als auch durch den Konzern bei einem planmäßig durch die Veränderung des Personalbestands sowie insbesondere durch erfolgsabhängige Bestandteile erhöhten Personalaufwand, durch die im Geschäftsjahr 2017 zu verzeichnenden Beratungskosten

in Zusammenhang mit der Auflage weiterer Fonds und in Zusammenhang mit der Beantragung der Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen und ein im Vergleich zum Vorjahr durch den Wegfall der Wertberichtigung der sonstigen Ausleihungen erhöhtes Finanzergebnis ein positives Jahresergebnis erzielt.

Für die der internen Steuerung zugrunde gelegten finanziellen Leistungsindikatoren konnte für den bedeutsamen Leistungsindikator Jahresergebnis das normierte Ziel des Geschäftsjahres 2017 bei einer gegenläufigen Entwicklung der Umsatzerlöse im Konzern, einer Veränderung des Beteiligungsergebnisses der AG, einem planmäßig erhöhten Personalaufwand sowie der planmäßig erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen erreicht werden.

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 2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 359 von TEUR 1.559 auf TEUR 1.918 verbessert. Das angestrebte Ergebnisziel wurde erreicht.

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

	2017		2016		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	2.945	43,2	3.509	51,2	-564
Bestandsveränderung	245	3,6	-140	-2,0	385
Andere laufende betriebliche Erträge	3.627	53,2	3.480	50,8	147
Betriebsleistung	6.817	100,0	6.849	100,0	-32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	43	0,6	87	1,3	-44
Personalaufwand	3.716	54,5	3.367	49,2	349
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	97	1,4	95	1,4	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.510	36,8	1.913	27,9	597
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.366	93,3	5.462	79,8	904
Betriebsergebnis	451	6,7	1.387	20,2	-936
Finanzergebnis	1.592	23,3	292	4,3	1.300
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.043	30,0	1.679	24,5	364
Ertragsteuern	125	1,8	120	1,8	5
Konzernjahresüberschuss	1.918	28,2	1.559	22,7	359

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 564 bzw. 16,1 % verändert. Von den Umsätzen entfallen Erlösschmälerungen von TEUR 20 auf den Verkauf von bebauten Grundstücken sowie TEUR 2.965 aus Gebührenerlösen und Umsätze aus Dienstleistungen. Die Veränderung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Zunahme von Management-Gebühren in Zusammenhang mit vollzogenen Veräußerungen von Liegenschaften der Co-Investment-Gesellschaften bei einem gleichzeitigen Rückgang der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die in Zusammenhang mit verminderten Transaktionsgebühren stehen.

Im Vergleich zum Vorjahr werden Bestandsveränderungen in Zusammenhang mit entstandenen Kosten aus Fondsauflagen, welche bei der erfolgten Platzierung im Folgejahr erstattet werden, mit TEUR 245 ausgewiesen.

Die Veränderung der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 147 resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Erträgen aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (TEUR 91) sowie Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 43).

Die Verminderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 43) resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr verminderten Transaktionsvolumen.

Im Vergleich zum Vorjahr unterliegt der Personalaufwand einer Veränderung von TEUR 349, die den gestiegenen Personalbestand des Konzerns bei einem weiteren Vorstandsmitglied widerspiegelt.

Unter der Berücksichtigung der durch die Vorbereitung von Fondsauflagen, die in Zusammenhang mit der Veräußerung der Objekte der Co-Investment-Gesellschaften stehenden sowie der in Zusammenhang mit der Beantragung einer Erlaubnis nach § 20 KAGB einmalig gestiegenen Beratungskosten (Anstieg um TEUR 587) unterliegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einer Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR 596.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis sowie dem Zinsergebnis zusammen. Es erhöhte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.300. Davon entfielen auf ein erhöhtes Beteiligungsergebnis TEUR 644, auf ein vermindertes Zinsergebnis TEUR 89 in Zusammenhang mit der Unternehmensanleihe. Im Vergleich zum Vorjahr sind im Geschäftsjahr keine Abschreibungen auf Finanzanlagen (Vorjahr TEUR 745) angefallen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden unverändert die auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern überprüft und unter der Bewertung der 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.

Der Konzernabschluss weist zum Bilanzstichtag nur unwesentliche Bankverbindlichkeiten aus.

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

Zum Bilanzstichtag wird aus der im Geschäftsjahr 2016 über die Verianos Finance GmbH vollzogenen Privatplatzierung einer Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 7,25 % unverändert eine Verbindlichkeit aus Anleihen in Höhe von EUR 5 Mio. ausgewiesen. Die Anleihe dient der Finanzierung des Ausbaus der Co-Investment-Portfolios. Die Anleihe ist nicht an einer Börse notiert und ist am 15. September 2019 zur Rückzahlung fällig.

Die übrigen ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 23,8 % (i. Vj. 29,6 %).

Der in der Kapitalflussrechnung als Saldo ausgewiesene Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen sowie Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsergebnis besteht.

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sind hauptsächlich durch die geleisteten Einlagen in die Beteiligungsgesellschaft Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG sowie den Erwerb der Liegenschaften in Mailand/Italien sowie Madrid/Spanien begründet. Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich im Konzern Mittelzuflüsse aus der im Geschäftsjahr beschlossenen und durchgeführten Kapitalerhöhung.

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:

	2017
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	1.918
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	3.746
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-4.497
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.192
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.441
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.854
Finanzmittelfonds 31. Dezember	3.295

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.295 (i. Vj. TEUR 1.854) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,5 (i. Vj. TEUR 0,01).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	9.097	38,2	4.670	24,0	4.427
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	14.144	59,4	14.284	73,3	-140
Aktive latente Steuern	562	2,4	539	2,7	23
Bilanzsumme Aktiva	23.803	100,0	19.493	100,0	4.310
Konzerneigenkapital (inklusive der zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen)	15.364	64,5	10.891	55,9	4.473
Rückstellungen	2.776	11,7	2.821	14,5	-45
Verbindlichkeiten	5.663	23,8	5.781	29,6	-118
Bilanzsumme Passiva	23.803	100,0	19.493	100,0	4.310

Die Vermögenslage des Konzerns war im Wesentlichen geprägt durch die Erhöhung des Anlagevermögens, diese wiederum beeinflusst durch die Zugänge im Bereich der Grundstücke sowie den Finanzanlagen, sowie der Erhöhung des Eigenkapitals durch die durchgeführte Kapitalerhöhung und dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Dies führte insgesamt zu einem Anstieg der Bilanzsumme des Konzerns um TEUR 4.310 auf TEUR 23.803 zum Jahresende.

Die Veränderung des Anlagevermögens berücksichtigt im Wesentlichen die Zugänge aus dem Erwerb der Immobilien in Madrid/Spanien und Mailand/Italien sowie bei den Beteiligungen die geleisteten Einlagen in die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 30 (i. Vj. TEUR 72), Grundstücke mit Bauten von TEUR 1.366 (i. Vj. TEUR 0,00), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 159 (i. Vj. TEUR 83), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 109 (i. Vj. TEUR 82) sowie Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 7.433 (i. Vj. TEUR 4.433).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 2.474), sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts in Höhe von TEUR 1.561 ausgeglichen worden. Darüber hinaus werden unter dem Umlaufvermögen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 1.624 ausgewiesen, welche im Wesentlichen bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts ausgeglichen wurden. Des Weiteren werden flüssige Mittel in Höhe von TEUR 3.295 ausgewiesen.

Unverändert werden die aktiven latenten Steuern auf Grundlage einer Bewertung der Ergebniserwartung für die kommenden Jahre unter der Berücksichtigung der unterschiedlichen Ergebnisquellen angepasst, dies führte im Geschäftsjahr zu einer geringen Zuführung von TEUR 23 auf TEUR 562.

Das Konzerneigenkapital, welches die zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen beinhaltet, hat sich durch den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 sowie aufgrund der Kapitalerhöhungen erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 4.473 auf TEUR 15.364 gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich unter Beachtung der gestiegenen Bilanzsumme von 55,9 % auf 64,5 % erhöht.

Unverändert im Vergleich zum Vorjahr beinhalten die Rückstellungen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.660 (i. Vj. TEUR 1.589), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 905 (i. Vj. TEUR 1.158) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 210 (i. Vj. TEUR 73). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft und für ausstehende Rechnungen durch Rückstellungen Rechnung getragen. Der leichte Rückgang der Rückstellungen resultiert aus dem Saldo der Zunahme der Pensionsrückstellungen, den erhöhten Steuerrückstellungen sowie der Minderung der sonstigen Rückstellungen aufgrund im Wesentlichen geringerer Personalverpflichtungen.

Ebenfalls nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr setzen sich die Verbindlichkeiten im Wesentlichen zusammen aus Anleihen in Höhe von TEUR 5.000 (i. Vj. TEUR 5.000), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 149 (i. Vj. TEUR 89), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 116 (i. Vj. TEUR 63) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 398 (i. Vj. TEUR 628). Der leichte Rückgang der Verbindlichkeiten resultiert aus dem Saldo der erhöhten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhöhten Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen sowie der Minderung der sonstigen Verbindlichkeiten.

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 2017 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

a) Ertragslage der AG

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

	2017		2016		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.992	57,2	1.943	71,2	49
Bestandsveränderung	123	3,5	-140	-5,1	263
Andere laufende betriebliche Erträge	1.371	39,3	926	33,9	445
Betriebsleistung	3.486	100,0	2.729	100,0	757
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0,1	0,0	14	0,5	13,9
Personalaufwand	2.794	80,2	2.446	89,6	-348
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32	0,9	34	1,2	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.677	48,1	1.116	40,9	-561
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.503	129,2	3.610	132,2	-893
Betriebsergebnis	-1.017	-29,2	-881	-32,2	-136
Finanzergebnis	3.211	92,1	2.641	96,8	570
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.194	62,9	1.760	64,6	434
Ertragsteuern	119	3,4	115	4,2	4
Jahresüberschuss	2.075	59,5	1.645	60,4	430

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 2.075 ein um TEUR 430 verbessertes Jahresergebnis erzielt. Das angestrebte Ergebnisziel für das Geschäftsjahr 2017 wurde erreicht.

Die Umsatzerlöse enthalten Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit den Konzernumlagen in Höhe von TEUR 2.012 bei einer gleichzeitigen nachträglichen Erlösschmälerung in Zusammenhang mit der Veräußerung des Objektes Schleiden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der AG erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um TEUR 445 auf TEUR 1.371 und betreffen hauptsächlich Kostenerstattungen gegenüber verbundener Unternehmen.

Insgesamt hat sich die Betriebsleistung im Wesentlichen durch eine erhöhte Umlage in Folge von gestiegenen Personalkosten und erhöhten Kostenweiterbelastungen an verbundene Unternehmen, dem Wegfall des Aufwands aus Bestandsveränderung sowie den im Geschäftsjahr aktivierten unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 757 erhöht.

Die Zunahme der Personalkosten (TEUR 348) berücksichtigt im Wesentlichen die Veränderung des Personalbestands, die ebenfalls ein weiteres Mitglied des Vorstands berücksichtigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme von TEUR 561, die im Wesentlichen aus den erhöhten Beratungsleistungen anlässlich der Erstellung von Fondskonzepten sowie einmaligen erfolgsabhängigen Komponenten in Zusammenhang mit Transaktionsberatungen begründet.

Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 136 vermindert.

Die Erhöhung des Finanzergebnisses resultiert aus den verminderten Erträgen aus Gewinnabführungen bei einer gleichzeitigen Verminderung der Verlustübernahmen sowie einem Wegfall der Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen und der Wertberichtigung der Sonstigen Ausleihungen (i. Vj. TEUR 745). Die Erträge aus Gewinnabführungen betrafen die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 358 (i. Vj. TEUR 3.252), die VERIANOS Investment Management GmbH mit TEUR 2.099 (i. Vj. TEUR 1.159) sowie die VERIANOS Advisory GmbH mit TEUR 1.118 (i. Vj. TEUR 998 Verlustübernahme). Die Verlustübernahme betraf die REAL² Projektentwicklung mit TEUR 238 (i. Vj. Gewinnabführung mit TEUR 320).

Unverändert wurden die im Vorjahr auf steuerliche Verlustvträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern unter einer Bewertung der aktuellen Ergebnisplanungen überprüft und angepasst.

b) Finanzlage der AG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen bei den gleichzeitig nicht durch laufende Mittelzuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus den im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen.

Aus der Investitionstätigkeit resultiert der Abfluss aus den Auszahlungen für die Zugänge zu dem Sachanlagevermögen.

Die AG weist zum Bilanzstichtag keine Bankverbindlichkeiten aus. Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der AG 7,6 % (i. Vj. 4,9 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Ergebnis nach Steuern	2.075	1.645
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-1.560	1.873
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der Investitionstätigkeit	-86	255
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der Finanzierungstätigkeit	2.555	-402
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	909	1.726
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.817	91
Finanzmittelfonds 31. Dezember	2.726	1.645

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 2.725 (i. Vj. TEUR 1.817) sowie Kassenbestand TEUR 0,5 (i. Vj. TEUR 0,07).

c) Vermögenslage der AG

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	5.532	27,7	5.479	37,7	53
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	13.876	69,5	8.511	58,6	5.365
Aktive latente Steuern	562	2,8	539	3,7	23
Bilanzsumme Aktiva	19.970	100,0	14.529	100,0	5.441
Eigenkapital (inklusive der zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen)	15.916	79,7	11.286	77,7	4.630
Rückstellungen	2.530	12,7	2.527	17,4	3
Verbindlichkeiten	1.524	7,6	716	4,9	808
Bilanzsumme Passiva	19.970	100,0	14.529	100,0	5.441

Die Vermögenslage der Gesellschaft war geprägt durch eine leichte Erhöhung des Anlagevermögens, einer wesentlichen Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Zusammenhang mit Ansprüchen aus Gewinnabführung sowie der Finanzierung von Co-Investmenttätigkeiten bei einer Erhöhung des Eigenkapitals aufgrund der Kapitalerhöhungen und des Jahresüberschusses bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen und unverändert die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.422. Die leichte Erhöhung berücksichtigt hauptsächlich die Zugänge im Bereich der allgemeinen Geschäftsausstattung.

Das Umlaufvermögen umfasst hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 10.918 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 2.726.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen als Folge der Ergebnisübernahme der VERIANOS Capital Partners GmbH, der VERIANOS Investment Management GmbH sowie VERIANOS Advisory GmbH bei entsprechender Berücksichtigung des Finanz- und Zahlungsverkehrs bei einer gleichzeitigen Erhöhung der flüssigen Mittel um TEUR 909.

Hinsichtlich der Entwicklung der aktiven latenten Steuern verweisen wir auf Erläuterungen zu der Vermögenslage des Konzerns.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2017 sowie der durchgeführten Kapitalerhöhungen um TEUR 4.630 erhöht. Die Eigenkapitalquote veränderte sich bei einer erhöhten Bilanzsumme dabei von 77,7 % auf 79,7 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich um insgesamt TEUR 3 erhöht. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen eine im Vergleich zum Vorjahr verminderte Zuführung in die Rückstellung für Personalverpflichtungen und für erfolgsabhängige Vergütungen für das Geschäftsjahr 2017 bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Zuführung zu den Steuerrückstellungen.

Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 990 in Zusammenhang mit dem Finanzverkehr bei einem gleichzeitigen Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten aus Steuern.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Die geplanten Ergebnisse im Konzern und im Jahresabschluss der AG konnten im Geschäftsjahr 2017 realisiert werden. Bei verminderten Umsatzerlösen im Konzern sowie einer Zunahme der sonstigen betrieblichen Erträge, erhöhtem Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern und bei der AG konnte aufgrund eines dabei wesentlich verbesserten Finanzergebnisses ein im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegenes Konzernergebnis erzielt werden.

Auch das Ergebnis der AG hat sich bei einem erhöhten Personalaufwand sowie gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch den Wegfall der Abschreibung auf Finanzanlagen sowie durch erhöhte Beträge aus Weiterbelastungen 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.

In der AG und im Konzern bestanden zum Bilanzstichtag keine bzw. unwesentliche Bankverbindlichkeiten.

Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt erwartungsgemäß und zufriedenstellend verlaufen.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Seit nunmehr elf Jahren fragt das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt der EY Real Estate insbesondere traditionelle immobilienwirtschaftliche Parameter ab. Die diesbezügliche Veröffentlichung aus Januar 2018 sieht Deutschland trotz turbulenter Zeiten als sehr beliebten und attraktiven bzw. sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments, diese weist auch einen zunehmenden paneuropäischen Blick auf der Investorenseite aus. Aus dieser Position resultieren bei Transaktionen ambitionierte Forderungen auf Verkäuferseite, die hierbei gegebenen hohen Preise beflügeln gleichzeitig den Neubau. Das Transaktionsvolumen des Jahres 2018 wird auf Vorjahresniveau erwartet, gleichzeitig wird ein Fokus auf die Zinsentwicklung bzw. die Erwartung eines Anstiegs dieser gerichtet.

b) Strategie und Chancen

Die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung wurde im Jahr 2017 bei einer planmäßigen geographischen Ausweitung der Aktivitäten in Spanien und Italien erfolgreich fortgeführt.

c) Ausblick auf 2018

Die VERIANOS-Gruppe wird ihre Geschäftsfelder Investment und Beratung strukturell unverändert weiter ausbauen und entwickeln. Hierbei stehen die geographische und produktmäßige Diversifikation im Fokus.

Hintergrund ist der fortgeschrittene Immobilienzyklus im Heimatmarkt Deutschland, der für Value Investoren einen zunehmenden Blick auf alternative Märkte und Investmentstrategien erfordert.

Zwischenzeitlich haben wir zwei operative Büros in Spanien (Madrid und Valencia) etabliert und unsere Investmentaktivität bereits begonnen. Wir sehen dort derzeit eine gute Perspektive für unseren Investmentansatz und sehen dort auch den Schwerpunkt unserer Investmentaktivitäten 2018 insgesamt.

Daneben haben wir ebenfalls unser Büro in Italien (Mailand) etabliert. Von Mailand aus betreuen wir schwerpunktmäßig unsere zahlreichen italienischen Anlagekunden, beobachten jedoch auch intensiv den italienischen Immobilienmarkt. Derzeit sehen wir den für uns günstigen Einstiegszeitpunkt noch nicht, schließen aber nicht aus, dass sich das Bild im Laufe des Jahres verändert und wir auch dort ein erstes Investment tätigen.

Im ersten Quartal 2018 haben wir von der Luxemburger Finanzaufsicht die Zulassung unseres ersten Debt-Funds erhalten und gehen davon aus, dass wir noch in diesem Jahr unser erstes Darlehen ausreichen können. Der geographische Schwerpunkt wird auch hier auf unseren derzeitigen drei Kernmärkten Deutschland, Spanien und Italien liegen.

Auch erwarten wir im Laufe des Jahres die Erlaubnis als volllizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIFM).

Zur Finanzierung der unternehmerischen Aktivitäten wird im Jahr 2018 die Emission einer Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 6 Mio mit einem Kupon von 6,5 % p. a., welche an der Frankfurter Börse mit einer Laufzeit bis 2023 gelistet sein wird, erfolgen.

Gesamtwirtschaftlich erwarten wir für die Immobilienmärkte in 2018 – trotz der zunehmenden Risiken auf der Zinsseite – weiterhin günstige Rahmenbedingungen bezogen auf die kontinentaleuropäischen Kernmärkte.

Der geographische Ausbau unserer Aktivitäten, der Einstieg in das Darlehens-Segment und die KVG-konforme Weiterentwicklung unserer internen Strukturen stellen eine wichtige Voraussetzung für das weitere erfolgreiche Wachstum der VERIANOS-Gruppe dar.

Unsere verbreiterten Strukturen werden insgesamt zunächst auf der Kostenseite wirksam werden, bevor sich auch unsere Ertragsstrukturen dadurch weiter entwickeln können. Dies beinhaltet die Erwartung eines leichten Anstiegs des Personalaufwands bei einer gleichzeitigen Erwartung einer positiven Entwicklung des sonstigen betrieblichen Aufwands des Konzerns und der AG.

Begleitet durch eine erwartete Konsolidierung der Umsatzerlöse des Konzerns und der AG, der nach dem Geschäftsjahr 2018 erwarteten Realisierung von wesentlichen Beteiligungsergebnissen (AG) bzw. aus assoziierten Unternehmen/Beteiligungsunternehmen (Konzern) und einem durch die mittels einer weiteren Anleihe zu finanzierenden Co-Investment-Aktivitäten erhöhten Zinsaufwand streben wir das Ziel an, auch im Jahr 2018 unser Ergebnis – im 6. in Folge, weiter zu verbessern und erwarten dabei abschließend eine moderat positive Entwicklung des Jahresüberschusses. Ein besonderes Augenmerk werden wir dabei auch auf die Effizienz unserer Kostenstrukturen legen.

Das Gesamtergebnis wird durch Ergebnisbeiträge aus beiden Geschäftsbereichen erwartet.

d) Ausblick auf 2019

Die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte werden nach wie vor in erheblichem Maße von einer atypischen Zinskonstellation bestimmt. Dementsprechend befinden wir uns unverändert im „Sichtflugmodus“ und agieren entsprechend vorsichtig.

Durch die geographische Diversifikation, den Einstieg in zusätzliche Investmentstrategien über das Darlehenssegment und den regulatorischen „Upgrade“ zur volllizenzierten KVG sehen wir gute Voraussetzungen für eine kontinuierliche Fortsetzung unserer erfolgreichen Geschäfts- und Ergebnisentwicklung.

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 in den vorhandenen Netzwerken und dem Know-how sowie der Expertise im Investment- und Asset Management gesehen, da weiterhin mit guter Nachfrage nach diesen Dienstleistungen gerechnet wird, dies zunehmend auch international. Die weiterhin positiven Prognosen bezüglich der Immobilienkonjunktur werden insbesondere bei Wohn- und Gewerbeimmobilien auch für das Geschäftsjahr 2018 weiterhin gute Chancen mit sich bringen. 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. Ebenfalls ergeben sich Chancen aus der Zulassung des ersten Debt-Funds sowie der Ausweitung der Aktivitäten in Italien und Spanien.

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

3. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement

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

Das Unternehmen hat durch geeignete organisatorische Maßnahmen und die Installation eines Risikomanagements 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 und -entwicklungen, 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 vor Risikobegrenzungsmaßnahmen 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 überwiegend 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. Dies betrifft auch die Werthaltigkeitsrisiken bezüglich der Anteile an verbundenen Unternehmen (AG) bzw. Beteiligungen (Konzern). Risiken können hierbei im Wesentlichen aus nicht planmäßigen Wertentwicklungen der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilien resultieren. Aufgrund der aktuellen Marktlage und der Qualität der Standorte und Immobilien geht der Vorstand von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken aus. Derivative Finanzinstrumente werden bei der AG und deren Tochtergesellschaften grundsätzlich nicht eingesetzt.

Durch die weiterhin starke Nachfrage nach Immobilien und einhergehende hohe 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, die Diversifikation in das Darlehenssegment, durch Ausweitung der Investmenttätigkeiten in das Ausland und kontinuierliche intensive Marktbeobachtung, auch im europäischen Ausland, begrenzt.

Vor dem Hintergrund des Risikomanagementsystems, der Größe der Gesellschaft und der damit verbundenen flachen Hierarchien und der weiterhin stabilen Prognosen für die Immobilienbranche gefährden die vorgenannten Risiken nach Auffassung des Vorstands aus heutiger Sicht nicht die für 2018 angestrebten Umsatz- und Ergebnisziele der AG und des Konzerns.

IV. 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 23. März 2018

Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

Nikolaus von Blomberg

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ	24
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	26
ANHANG	27
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	42
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	44

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017**AKTIVA**

in EUR	31.12.2017		31.12.2016	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.666,04		9,04
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.868,79	101.868,79	57.127,75	57.127,75
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.421.325,25		5.421.325,25	
2. Beteiligungen	500,00		500,00	
3. Sonstige Ausleihungen	1,00	5.421.826,25	1,00	5.421.826,25
		5.532.361,08		5.478.963,04
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	122.600,00	122.600,00	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		137.490,00	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.918.406,77		6.508.903,02	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	796,48		1.220,11	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	106.387,26	11.025.590,51	45.412,60	6.693.025,73
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		1,00		1,00
IV. Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.725.800,79		1.816.500,75
		13.873.992,30		8.509.527,48
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.378,80		1.887,96
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		562.500,00		539.100,00
		19.970.232,18		14.529.478,48

		<u>PASSIVA</u>	
in EUR	31.12.2017	31.12.2016	
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	10.350.000,00	9.425.000,00	
II. Kapitalrücklage	1.593,20	1.593,20	
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	276.842,00	173.085,05	
IV. Bilanzgewinn	3.658.140,49	1.686.758,48	
	14.286.575,69	11.286.436,73	
B. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG			
GELEISTETE EINLAGEN	1.629.750,00	0,00	
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.660.262,00	1.589.511,00	
2. Steuerrückstellungen	204.910,00	62.320,00	
3. Sonstige Rückstellungen	665.240,00	875.160,27	
	2.530.412,00	2.526.991,27	
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.162,96	65.056,59	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.073.978,69	83.883,94	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	107.908,34	58.059,24	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	214.444,50	509.050,71	
	1.523.494,49	716.050,48	
	19.970.232,18	14.529.478,48	

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

in EUR	2017		2016	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,00		8.912,18	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		140.000,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.991.682,49	1.991.682,49	1.794.135,38	1.803.047,56
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen <i>(i. Vj. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertige Leistungen)</i>		122.600,00		-139.770,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.371.426,08		925.694,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0,00		14.309,71	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	129,14	129,14	0,00	14.309,71
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.540.364,95		2.260.030,02	
b) Soziale Abgaben <i>davon für Altersversorgung EUR 20.225,44 (i. Vj. EUR 18.324,60)</i>	253.480,74	2.793.845,69	185.261,61	2.445.291,63
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		31.601,62		34.332,19
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen <i>davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB EUR 27.497,00 (i. Vj. EUR 27.497,00)</i>		1.676.627,07		1.116.802,93
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		3.575.766,50		4.731.549,20
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.955,00		12.541,32
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		744.999,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		238.416,34		998.035,30
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		137.618,00		359.063,16
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag <i>davon Zuführung (i. Vj. Auflösung) aktive latente Steuern EUR 23.400,00 (i. Vj. EUR 52.500,00)</i>		119.184,25		114.820,00
14. Ergebnis nach Steuern		2.076.007,96		1.645.409,05
15. Sonstige Steuern		869,00		349,00
16. Jahresüberschuss		2.075.138,96		1.645.060,05
17. Gewinnvortrag		1.686.758,48		123.951,43
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-103.756,95		-82.253,00
19. Bilanzgewinn		3.658.140,49		1.686.758,48

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Aufgrund der Tätigkeit der Gesellschaft wurde zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen – zuletzt geändert am 17. Juli 2015 – zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Sitz der Gesellschaft ist Köln, diese ist unter der Nummer HRB 56319 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

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 dauernden Wertminderung.

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

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

	Linear % p. a.
Rechte	20,0 bis 33,3
Büroeinrichtung	7,7
Sonstige	10,0 bis 33,3
Geringwertige Anlagegüter	100,0

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Die sonstigen Ausleihungen werden zu Nominalwerten unter der Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen für erkennbare Risiken bilanziert.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt mit den Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

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 sowie des § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2017 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,68 % ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen wird im Wesentlichen die im Jahr 2017 erworbene Immobilienmanagement-Software ausgewiesen.

Die Sachanlagen beinhalten im Wesentlichen die allgemeine Büroausstattung sowie ein Fahrzeug.

2. FINANZANLAGEN

Mit Datum vom 9. Mai 2017 erwarb die VERIANOS Investment Management GmbH, Köln, 100 % Anteile an der VERIANOS España Real Estate S.L. zu einem Barkaufpreis von EUR 1.320,00. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS España Real Estate S.L. in Höhe von 100 %.

Mit Datum vom 13. Juli 2017 hat die VERIANOS Investment Management GmbH als alleinige Gesellschafterin die VERIANOS ITALIA S.R.L. gegründet. Somit hält die VERIANOS Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS ITALIA S.R.L. in Höhe von 100 %.

Mit Datum vom 27. Juli 2017 und Wirkung zum 1. August 2017 wurde die KWARTIER GmbH & Co. KG gegründet, an welcher die VERIANOS Investment Management GmbH einen Kommanditanteil von 50 % hält. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält somit zum Bilanzstichtag mittelbar einen Kommanditanteil von 50 % an der KWARTIER GmbH & Co. KG.

Mit Datum vom 16. August 2017 und Wirkung zum 1. September 2017 wurde die SMC 3 GmbH & Co. KG gegründet, an welcher die VERIANOS Investment Management GmbH einen Kommanditanteil von 50 % hält. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält somit zum Bilanzstichtag an dieser Gesellschaft mittelbar einen Kommanditanteil von 50 %.

Mit Datum vom 24. Oktober 2017 wurde der Gesellschaftsvertrag der Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG (vormals Gürzenich Capital GmbH & Co. KG) neu gefasst. Nach der Neufassung und dem Beitritt weiterer Kommanditisten hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft an dieser Gesellschaft zum Bilanzstichtag nunmehr eine mittelbare Beteiligung von 37,5 %, die durch den planmäßigen Eintritt weiterer Kommanditisten im Jahr 2018 auf 30 % gemindert werden wird.

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Aufstellung über den Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2017

	Anteil EUR	Eigenkapital der Gesellschaft 31.12.2017 EUR	Ergebnis des Geschäfts- jahres 2017 EUR
A. ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main	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	100,00	164.797,85	0,00 ³
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00	1.294.304,44	0,00 ⁴
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00	-77.499,17	-16.566,97
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00	20.532,80	666,27 ⁵
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00	122.507,62	29.431,56 ⁵
VERIANOS Espana Real Estate S.L., Madrid / Spanien	100,00	-106.449,45	-109.449,45 ⁵
VERIANOS Italia S.r.L, Mailand/Italien	100,00	-27.865,46	-37.865,48 ⁵
B. BETEILIGUNGEN			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	10.000,00	435.611,09 ⁵
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	22.344,19	-507,42 ⁵
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	0,00	931.333,81 ⁵
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00	55.057,63 ⁶	-620,04 ^{5,6}
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00	92.683,06	42.706,44 ⁵
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00	753,89	2.438,37 ⁵
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-2.639.242,29	-2.290.991,83 ⁵
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-218.455,04	-2.933,22 ⁵
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	1.799.234,94	10.144.676,13 ⁵
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	30,00	388.973,27	106.917,58 ⁵
SMC 1 GmbH & Co. KG, Köln	25,00	3.250.327,61	59.271,75 ⁵
LCBH GmbH & Co. KG, Köln	25,00	10.477.436,38	510.127,44 ⁵
KAP 12 GmbH & Co. KG, Köln	20,20	3.588.630,50	231.558,25 ⁵
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	37,50	8.044.244,72	45.660,13 ⁵
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-29.632,63	-30.032,63 ⁵
SMC 3 GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-9.467,36	-9.867,36 ⁵

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 357.885,97² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -238.416,34³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 2.099.511,49⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 1.118.369,04⁵ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft⁶ Angaben zum 31. Dezember 2016

3. SONSTIGE AUSLEIHUNGEN

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

4. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Der Posten beinhaltet im Jahr 2017 die entstandenen Kosten einer Fondsaufgabe, die nach der erfolgten Platzierung im Folgejahr in Rechnung gestellt werden.

5. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Forderungen		
aus dem Verkauf von Grundstücken	0	137,5
gegen verbundene Unternehmen	10.918,4	6.508,9
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,8	1,2
Sonstige Vermögensgegenstände	106,3	45,4
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>18,4</i>	<i>18,4</i>
	11.025,5	6.693,0

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus laufender Verrechnung sowie Ergebnisübernahmen der Tochtergesellschaften der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, davon in Höhe von TEUR 596 (i. Vj. TEUR 1.955) aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen kurzfristige Darlehen (TEUR 88) und geleistete Mietkautionen (TEUR 18).

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus geleisteten Kauttionen.

6. WERTPAPIERE

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

7. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 2.725).

8. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Abgrenzungen von sonstigen Vorauszahlungen für 2018.

9. AKTIVE LATENTE STEUERN

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschlussstichtag temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 314 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 2017 über körperschaft- 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 unverändert mit einem Steuersatz von 32,45 %.

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2017 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 562,5 bewertet.

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

10. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat sich durch die Einzahlung auf die im Jahr 2017 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EUR 925.000,00 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 10.350.000,00 eingeteilt in 10.350.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juli 2017 wurde das bisher genehmigte Kapital in Höhe von EUR 4.712.500,00 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 5.175.000,00 beschlossen. Dieses genehmigte Kapital 2017 kann bis zum 20. Juli 2022 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 5.175.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.175.000 neuen Aktien durch Bar- und/oder Sacheinlagen ausgenutzt werden. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

11. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage besteht unverändert in der Höhe von EUR 1.593,20.

12. GEWINNRÜCKLAGEN

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2017 gemäß § 150 Abs. 2 AktG um den zwanzigsten Teil des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 103.756,95 erhöht.

13. BILANZGEWINN

Unter der Berücksichtigung des Jahresüberschusses des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 2.075.138,96 und der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.658.140,49 (davon Gewinnvortrag EUR 1.686.758,48).

14. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen geleistete Einlagen zur Durchführung der in 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 1.629.750,00, eingeteilt in 1.025.000 Stückaktien. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte am 23. Januar 2018.

15. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2017 EUR	BilMoG- Anpassung EUR	Inanspruch- nahmen EUR	Auflösungen EUR	Zuführung Zinsaufwand EUR	Zuführungen EUR	31.12.2017 EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.589.511,00	27.497,00	94.331,00	0,00	137.585,00	0,00	1.660.262,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	59.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.932,00	138.002,00
Solidaritätszuschlag	3.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.338,00	7.588,00
Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.320,00	59.320,00
Sonstige Rückstellungen	875.160,27	0,00	818.926,19	594,08	0,00	609.600,00	665.240,00
	2.526.991,27	27.497,00	913.257,19	594,08	137.585,00	752.190,00	2.530.412,00

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

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	3,68 % p. a
Biometrie	Richttafeln 2005 G
Trend Renten	1,0 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

Grundsätzlich sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abzuzinsen. Der in Folge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ erfolgten Anpassung der Durchschnittsbetrachtung von sieben auf zehn Geschäftsjahre entstehende Unterschiedsbetrag beläuft sich für 2017 auf EUR 201.457,00 (i. Vj. EUR 170.849) 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 2017 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00.

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 192.468,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen den ermittelten Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres unter der Anrechnung bestehender steuerlicher Verlustvorträge.

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

16. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2017 TEUR	bis ein Jahr TEUR	mehr als einem Jahr TEUR	31.12.2016 TEUR	bis ein Jahr TEUR	mehr als einem Jahr TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127	127	0	65	65	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.074	1.074	0	84	84	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108	108	0	58	58	0
Sonstige Verbindlichkeiten	214	214	0	509	509	0
<i>davon aus Steuern</i>	<i>210</i>	<i>210</i>	<i>0</i>	<i>509</i>	<i>509</i>	<i>0</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	1.523	1.523	0	716	716	0

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestehen im Wesentlichen aus dem Finanz- und Zahlungsverkehr.

17. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Aus Bürgschaften		
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.250	300
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	9.050	12.700
	10.300	13.000
Aus sonstigen Haftungsverhältnissen		
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	5.725	5.725
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0	5.676
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0
	5.725	11.401
Aus Gewährleistung für fremde Leistungen		
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	472	0
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0
	472	0

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Bei den Bürgschaften, sonstigen Haftungsverhältnissen und Gewährleistung für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen und assoziierten Unternehmen (TEUR 12.072) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen sowie um eine unbedingte und unwiderrufliche Garantie gegenüber den Anleihegläubigern der Verianos Finance GmbH im Wege eines selbstständigen Zahlungsverprechens für die ordnungsgemäße und fristgerechte Zahlung von Kapital, Zinsen und etwaigen sonstigen Beträgen (TEUR 5.725). Für die übernommenen Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognose über die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen der VERIANOS-Gruppe.

18. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2017 TEUR	31.12.2015 TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen		
Fällig 2018 (i. Vj. 2017)	186	125
Fällig 2019 bis 2022 (i. Vj. 2018 bis 2021)	404	314
	590	439

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. UMSATZERLÖSE

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung, hierbei werden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit der Konzernumlage ausgewiesen.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Sachbezügen (TEUR 101), Kostenerstattung verbundener Unternehmen (TEUR 1.209) sowie Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 42).

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 1.677 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Miete und Raumkosten (TEUR 104), Versicherungen und Beiträge (TEUR 33), Fahrzeugkosten (TEUR 180), Werbe- und Reisekosten (TEUR 212), Porto/Telefon (TEUR 40), Gerichts- und Anwaltskosten (TEUR 7), Jahresabschlusskosten (TEUR 86), Steuerberatungskosten (TEUR 16), Buchführungskosten (TEUR 84), Beratungskosten (TEUR 518), Kosten Personalsuche (TEUR 20), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 69), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 39), Börsendienste (TEUR 28), Leasingkosten (TEUR 22), sowie EDV-Kosten (TEUR 67).

Die Zuführung zur Pensionsrückstellung als Folge der Übergangsregelung des Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB (TEUR 27), wird mit TEUR 27 den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zugeordnet.

5. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen beinhalten die Ergebnisübernahme der VERIANOS Capital Partners GmbH (TEUR 358), der VERIANOS Investment Management GmbH (TEUR 2.099) sowie der Verianos Advisory GmbH (TEUR 1.118).

6. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

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

7. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme beinhalten die Ergebnisübernahme der REAL² Projektentwicklung GmbH (TEUR 238).

9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen (TEUR 137; i. Vj. TEUR 132).

10. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Es handelt sich hierbei um den Saldo des Ertrags aufgrund der Fortentwicklung der aktiven latenten Steuer (TEUR 23) und des Aufwands aus Körperschaftsteuer (TEUR 79), Solidaritätszuschlag (TEUR 4) sowie Gewerbesteuer (TEUR 59) für das Geschäftsjahr 2017.

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

11. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen Kfz-Steuern.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (Angestellte) im Geschäftsjahr 2017 betrug 21 (i. Vj. 16), davon 12 (i. Vj. 9) männliche und 9 (i. Vj. 7) weibliche Angestellte.

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
- Nikolaus von Blomberg, Diplom-Kaufmann, Köln (ab 1. Februar 2017)
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 2017 auf insgesamt TEUR 1.336 (i. Vj. TEUR 711).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für leitende Mitarbeiter ein virtuelles Aktienoptionsprogramm angeboten. Dem Vorstand wurden insgesamt 420.000 (i. Vj. 360.000) virtuelle Stücke zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Gewährung in Höhe von EUR 0,954 je Stück (für 120.000 (i. Vj. 120.000) virtuelle Stücke), EUR 0,948 je Stück (für weitere 120.000 (i. Vj. 120.000) virtuelle Stücke) sowie in 2017 EUR 1,440 je Stück (für weitere 180.000 virtuelle Stücke) gewährt.

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf TEUR 69 (i. Vj. TEUR 30).

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, Frankfurt am Main
- VERIANOS Investment Management GmbH, Köln
- REAL² Projektentwicklung 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 2018.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, mit der VERIANOS Advisory GmbH, 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. Eine Kündigung zum 31. Dezember 2017 ist nicht ausgesprochen worden.

5. SONSTIGES

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung, soweit die Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind, waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Erträge und Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, deren Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind, lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

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

VI. NACHTRAGSBERICHT

In der Sitzung vom 15. Februar 2018 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft der Emission einer Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 6 Mio mit einem Kupon von 6,5 % p. a. zu Finanzierung der unternehmerischen Aktivitäten im Rahmen des Valencia-Funds zugestimmt. Die Anleihe soll an der Frankfurter Börse in dem Segment Open Market mit einer Laufzeit von 2018 bis 2023 gelistet sein.

VII. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.075.138,96 ab.

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 103.756,95 ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.658.140,49. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 23. März 2018

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

Nikolaus von Blomberg

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	100.071,91	10.430,90	0,00	110.502,81
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	137.490,00	137.490,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	449.666,71	74.568,76	0,00	524.235,47
	449.666,71	212.058,76	137.490,00	524.235,47
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.421.325,25	0,00	0,00	5.421.325,25
2. Beteiligungen	500,00	0,00	0,00	500,00
3. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	745.000,00
	6.166.825,25	0,00	0,00	6.166.825,25
	6.716.563,87	222.489,66	137.490,00	6.801.563,53

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
1.1.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
100.062,87	1.773,90	101.836,77	8.666,04	9,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
392.538,96	29.827,72	422.366,68	101.868,79	57.127,75
392.538,96	29.827,72	422.366,68	101.868,79	57.127,75
0,00	0,00	0,00	5.421.325,25	5.421.325,25
0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
744.999,00	0,00	744.999,00	1,00	1,00
744.999,00	0,00	744.999,00	5.421.826,25	5.421.826,25
1.237.600,83	31.601,62	1.269.202,45	5.532.361,08	5.478.963,04

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 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 15. Mai 2018

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk

Wirtschaftsprüfer

Boxberg

Wirtschaftsprüferin

TERMIN HAUPTVERSAMMLUNG 2018

Donnerstag, 19. Juli 2018, 13.00 Uhr
KOMED Zentrum für Veranstaltungen
Im MediaPark 6
50670 Köln

ANSCHRIFTEN

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
F: +49 221 200 46 140
enquiries@verianos.com
www.verianos.com

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

IMPRESSUM

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln

© 2018

REALISATION & DESIGN

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

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
Mail: enquiries@verianos.com

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE