

GESCHÄFTSBERICHT
2019

FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2019	2018	Veränderung absolut
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR			
Langfristiges Vermögen	20.558	17.802	2.756
Kurzfristiges Vermögen	9.102	13.042	-3.940
Eigenkapital	16.357	17.108	-751
Eigenkapitalquote (in %)	55,15 %	55,47 %	
Langfristige Schulden	6.756	6.665	91
Kurzfristige Schulden	6.547	7.071	-524
Bilanzsumme	29.660	30.844	-1.184
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse (inklusive Erträge aus Beteiligungen)	7.239	3.668	3.571
Gesamtleistung	7.637	4.303	3.334
Konzernjahresfehlbetrag (i. Vj. Konzernjahresüberschuss)	-751	1.744	-2.495
WEITERE KENNZAHLEN			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	931	-2.647	3.578
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-1.285	-3.497	2.212
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-517	4.956	-5.473
Ergebnis je Aktie	-0,07	0,15	-0,22
Mitarbeiter zum 31.12.	30	30	0
STAMMDATEN			
WKN / Symbol	A0Z2Y4 / VROS		
ISIN	DE000A0Z2Y48		
Wertpapierart	Inlandsaktie		
Bezeichnung	VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft Inhaberaktien o. N.		
Handelssegment	Basic Board		
Währung	EURO		
Branche	Immobilien		
Anzahl der Aktien	12.500.000 (aktuell)		
Marktkapitalisierung	16,61 Mio. (31.12.2018)		
Börse	Frankfurt (Xetra)		

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

GESCHÄFTSBERICHT 2019

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	6
UNTERNEHMEN	8
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	10
LAGEBERICHT	
I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	15
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	29
IV. SONSTIGES	34
KONZERNABSCHLUSS	
KONZERNBILANZ	38
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	40
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	41
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	42
KONZERNANHANG	43
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	66
ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM	70

VORWORT DES VORSTANDS

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

das Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2019 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.495 auf TEUR -751 vermindert.

Hierin spiegelt sich insbesondere die im Geschäftsjahr 2019 vorherrschende Marktsituation in Deutschland wider, die aufgrund der historisch hohen Nachfrage vieler Anleger nach Immobilien nur noch wenige Kaufgelegenheiten für einen Value-Investor zuließ. Auch im Geschäftsjahr 2019 agierten wir konsequent diszipliniert, um nicht von den hohen Qualitätsanforderungen bei Investitionen zulasten kurzfristiger Gebührenerträge abzuweichen.

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie stellen aus unserer Sicht den Katalysator für strukturelle Veränderungen des Immobilienmarktes mit einhergehenden, situationsbedingten Preiskorrekturen dar und bieten für VERIANOS erhebliche Chancen, insbesondere in den von den Auswirkungen der Pandemie stark betroffenen Sektoren wie dem Hotel- und Gastgewerbe sowie dem Einzelhandel.

STRATEGIE

Die bereits 2017 gestartete geographische und produktbezogene Diversifikation wurde im Geschäftsjahr 2019 konsequent fortgesetzt. Mit dem Erhalt der BaFin Zulassung als große Kapitalverwaltungsgesellschaft im Herbst 2018 wurde die Basis für das Wachstum der kommenden Jahre geschaffen. Im Geschäftsjahr konnte diese Plattform durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Valencia Fonds und das erfolgreiche erste Closing des Rheinland Fonds weiter ausgelastet werden. Darüber hinaus erfolgte im zweiten Halbjahr die BaFin-Genehmigung für den Vertrieb eines opportunistischen Europafonds, für den wir in 2020 das erste Closing erfolgreich umsetzen konnten und bereits das erste Investment getätigt haben. Unser Ziel ist es, die geschaffene Plattform durch weitere Fonds noch stärker auszulasten, um mit Opportunity Fonds im mittleren Marktsegment an den relevanten Märkten in Europa investieren zu können.

Unverändert bleibt hierbei unsere Zielsetzung, als Co-Investor gemeinsam mit unseren Anlegern und Kunden Situationen mit asymmetrischem Risiko-Rendite-Profil bei kontrolliertem Risiko und überdurchschnittlichem Investmentrenditen zu realisieren.

GESCHÄFTSFELDER

Neben der Diversifizierung unserer Investment Aktivitäten sehen wir durch die Folgen der COVID-19 Pandemie Chancen für die Ausweitung unserer Dienstleistungsaktivitäten, die wir in den kommenden Jahren ergreifen wollen. Insbesondere im Bereich der Restrukturierungsberatung für institutionelle Immobilienhalter, als operativer Partner im Turnaround akquirierter Immobilienportfolien durch internationale Investoren sowie im Bereich Real Estate M&A sehen wir Bedarf für eine professionelle Transaktionsbegleitung und haben im vergangenen Geschäftsjahr in diversen Gesprächen den Grundstein für diesbezügliche Mandate gelegt.

Im Rahmen der Investment Aktivitäten konnten wir den Kreis unserer Kunden und Anleger weiter ausbauen, darunter das auf alternative Anlagen spezialisierte Privatbankhaus Banca del Ceresio, welches wir im Rahmen der Kapitalerhöhung im Februar 2020 auch als unseren ersten institutionellen Ankerinvestor gewinnen konnten.

AKTIE UND KAPITALMARKT

Im Geschäftsjahr wurde unsere Anleihe 2016/19 (ISIN: DE000A2BPU08) planmäßig zurückgeführt. Darüber hinaus wurde die Emission einer weiteren Unternehmensanleihe vorbereitet, deren Dokumentation eine Emission in einzelnen Tranchen in Abhängigkeit des Mittelbedarfs ermöglicht, um unser Wachstum auf der Co-Investmentseite begleiten zu können. Die erste Tranche der neuen Anleihe 2020/25 (ISIN: DE000A254Y19) wurde im März 2020 begeben.

Entsprechend der Übergangsphase in unserer Unternehmensentwicklung bewegte sich die Aktie in einem „Seitwärtskorridor“.

MARKTSITUATION

In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt gehen wir davon aus, dass die COVID-19 Pandemie bis Mitte 2022 weitestgehend unter Kontrolle sein wird und sich das wirtschaftliche Umfeld dann allmählich wieder auf Erholungskurs befindet. Bis dahin können die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie einerseits zu deutlichen Korrekturen in einzelnen Marktsegmenten führen, insbesondere im Hotel- und Einzelhandelsbereich, andererseits machen die umfangreichen fiskalischen und geldpolitischen Maßnahmen und das einhergehende auf längere Sicht zu erwartende niedrige Zinsniveau eine Korrektur über den gesamten Immobilienmarkt hinweg unwahrscheinlich. Insbesondere im wohnwirtschaftlichen und weiten Teilen des gewerblichen Immobilienmarkts dürften die Preise bei niedrigen Renditen auf hohem Niveau stabil bleiben.

In Spanien hat sich der Immobilienmarkt heterogen entwickelt. Insbesondere unser derzeitiger regionaler Investment-Schwerpunkt Valencia konnte aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der Separationsbewegung in Katalonien einen besonders positiven Verlauf verzeichnen. Die relativ starke Abhängigkeit der Region vom Tourismus könnte jedoch zu einer Verlangsamung dieser Preisentwicklung im Jahr 2020 führen.

In Bezug auf den italienischen Markt sehen wir die politischen und wirtschaftlichen Risiken durch die Folgen der COVID-19 Pandemie deutlich gestiegen. Wir prüfen weiterhin sehr selektiv Objekte, gehen jedoch davon aus, nur bei entsprechend hohen Preisabschlägen zu investieren.

AUSBLICK

Wir werden unserem eingeschlagenen Weg weiter folgen und in Zukunft verstärkt fondsbasiert investieren, um damit die geschaffene KVG-Plattform stärker auslasten.

Die Entwicklung unserer beiden „Quartiersentwicklungs-Fonds“ in Valencia und im Rheinland war weiterhin ausgesprochen positiv. In beiden Fonds erwerben wir jeweils kleinteilig eine größere Zahl von Objekten in aus unserer Sicht unterbewerteten Quartieren und werten diese dann im Rahmen einer Vielzahl von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf. Sowohl in Valencia als auch im Rheinland wurden im Geschäftsjahr diverse weitere Objekte erworben und die Umsetzung der ersten Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, mit denen wir in naher Zukunft beginnen werden. Die Fonds haben dabei ein Ziel-Investmentvolumen von mindestens 75 Mio. EUR in Valencia und mindestens 50 Mio. EUR im Rheinland.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Vertriebszulassung durch die BaFin für einen opportunistischen Europafonds mit einem Ziel-Investmentvolumen von 200 Mio. EUR, für den wir im Juni 2020 das erste Closing erfolgreich abschließen konnten und bereits mit weiteren Investoren bezüglich der geplanten Kapitalerhöhung im Gespräch sind. Durch die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sehen wir auch hier Investment Opportunitäten, insbesondere bei der Konversion von Hotel- und Büroimmobilien hin zu einer wohnwirtschaftlichen Nutzung.

Für unseren Mezzanine Debt Fonds hat sich die Phase der Kapitaleinwerbung verzögert, wir planen jedoch ein erstes Closing im Geschäftsjahr 2020. Insbesondere die COVID-19 bedingten Reise- und Kontaktbeschränkungen diverser institutioneller Investoren stellen hierbei eine zusätzliche Herausforderung dar.

Sämtliche formellen Anforderungen für die Umwandlung unserer Rechtsform zu einer europäischen Aktiengesellschaft SE wurden erfüllt und wir gehen von einer entsprechend zeitnahen Umsetzung aus. Einhergehend mit der monistischen Struktur verbinden wir insbesondere die Erwartung einer wesentlich klarer auf die operativen Belange fokussierten internationalen Führungsstruktur für die VERIANOS Gruppe.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass wir auf der geschilderten Grundlage mit einem gesteigerten Transaktionsvolumen in den nun folgenden Geschäftsjahren eine Verstetigung und deutliche Steigerung unserer Geschäftsergebnisse erzielen können.

DANK

Und auch dieses Jahr danken wir:

- allen Kolleginnen und Kollegen von VERIANOS. Das persönliche Engagement jedes Einzelnen ist die Basis für unseren gemeinsamen Erfolg
- unseren Kunden und Geschäftspartnern für Ihr Vertrauen und die Zusammenarbeit
- unseren Aktionären und Anleiheinvestoren ebenfalls für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung

Köln, im August 2020



Diego Fernández Reumann

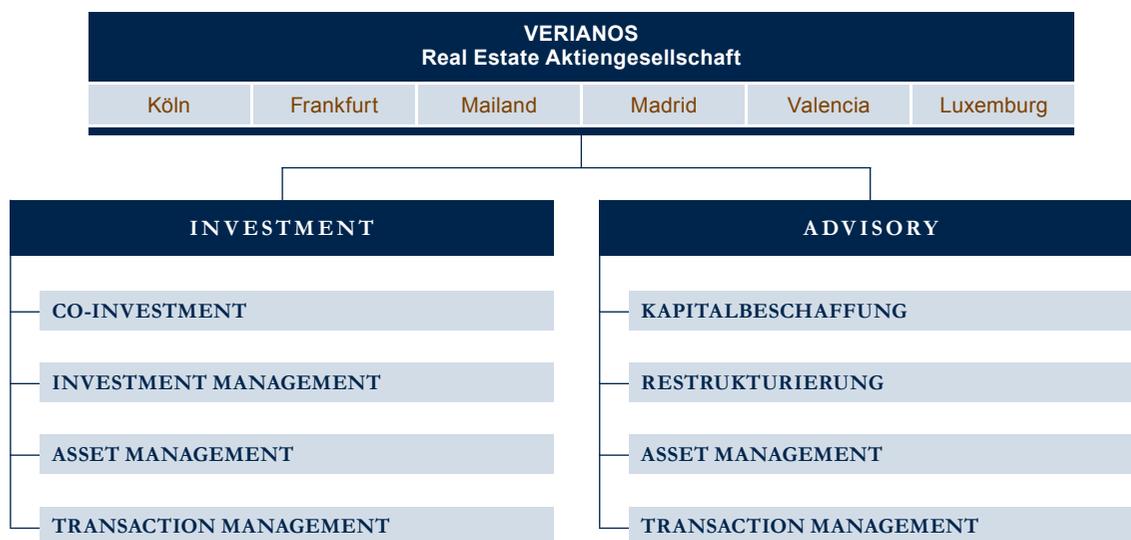


Tobias Bodamer

UNTERNEHMEN

GESCHÄFTSFELDER

INVESTMENT- UND BERATUNGSLEISTUNGEN FÜR INSTITUTIONELLE UND SEMIPROFESSIONELLE ANLEGER



Im Geschäftsfeld Investment ist VERIANOS unternehmerisch in verschiedenen Konstellationen aktiv: als Co-Investor an der Seite von führenden Family Offices und Privatinvestoren und als Investment Manager für die investierten Assets und initiierten Fondsprodukte.

Als Berater unterstützt VERIANOS Finanzinstitute und Unternehmen mit individuellen Beratungsleistungen mit einem speziellen Fokus auf Kapitalbeschaffung und Immobilien / Portfolios in Sondersituationen.

DATEN (Stand Juli 2020)

Sitz	Köln
Handelsregister	Amtsgericht Köln HRB 56319
Satzung	Gültige Fassung 19. März 2020
Grundkapital	EUR 12.500.000
Anzahl der Aktien	12.500.000
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Aufsichtsrat	Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG nur aus Aufsichtsratsmitgliedern der Aktionäre zusammen. Entsprechend der Satzung besteht er aus drei Mitgliedern.
Management	Siehe Konzernanhang Seite 60

FORTGEFÜHRTE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Im Vergleich zu dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 2.495 auf TEUR -751 vermindert.

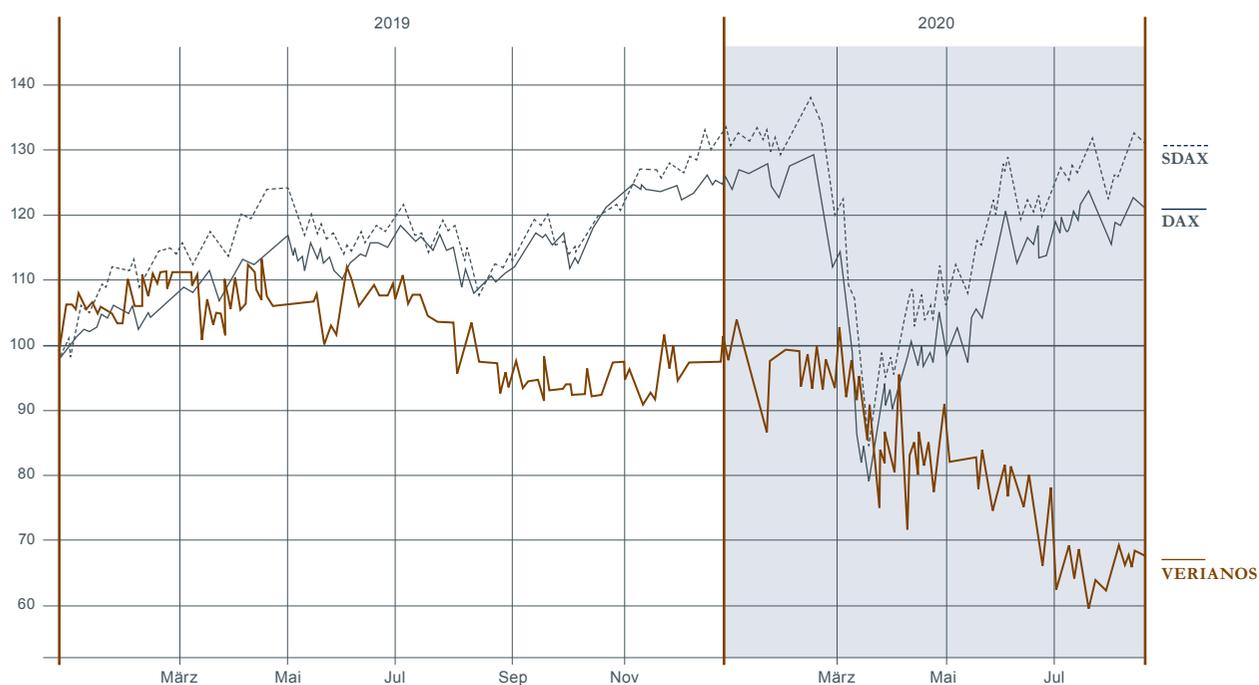
Die Bilanzsumme des Konzerns veränderte sich dabei im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.184 auf TEUR 29.660. Die Eigenkapitalquote beträgt dabei 55,1 % (i. Vj. 55,5 %).

Unter den gegebenen Umständen der aktuellen Covid-19 Pandemie ist eine Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere in zeitlicher Hinsicht deutlich erschwert. Gleichzeitig schaffen die derzeitigen Pandemie-bedingten Marktverwerfungen deutlich verbesserte Investmentchancen für unser opportunistisch geprägtes Investmentprofil, so dass wir derzeit von einem spürbaren Anstieg unseres Investmentvolumens mit einer einhergehenden positiven Ergebnisentwicklung ausgehen können.

Wesentliche Kennzahlen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2019:

in TEUR	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	29.660	30.844	23.803	19.493
Eigenkapital	16.357	17.108	15.364	10.891
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>55,1 %</i>	<i>55,5 %</i>	<i>64,5 %</i>	<i>55,9 %</i>
Konzernergebnis	- 751	1.744	1.918	1.559

AKTIENVERLAUF



Zeitraum 02.01.2019 – 19.08.2020, Auf 100 indiziert, Deutsche Börse, Frankfurt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

im Folgenden möchte ich Sie über die Arbeit des Aufsichtsrats im vergangenen Geschäftsjahr informieren.

ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und diesen bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Er konnte sich stets von deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat umfassend regelmäßig und zeitnah über alle relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und -entwicklung unterrichtet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat außerdem in die strategische Entwicklung des Unternehmens unmittelbar eingebunden und sich bei wesentlichen Unternehmensentscheidungen, wie beispielsweise zu Unternehmensfinanzierung und Co-Investment-Projekten, mit ihm abgestimmt.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr 2019 kam der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen zusammen, an denen jeweils sämtliche Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen haben. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir auf Grundlage umfassender Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Abwechselnd fanden die Aufsichtsratsitzungen an den Hauptunternehmensstandorten Köln und Frankfurt statt. Auch außerhalb der turnusmäßigen Gremiensitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Der Aufsichtsrat der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat keine Ausschüsse gebildet.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2019

Der Aufsichtsrat befasste sich im Berichtsjahr regelmäßig in allen Sitzungen intensiv mit der Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, mit wesentlichen Projekten sowie mit der Risikolage. Darüber hinaus wurden in den einzelnen Sitzungen verschiedene Themenschwerpunkte diskutiert bzw. zur Entscheidung vorgelegt.

In seiner Sitzung am 14. Februar 2019 erörterte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand schwerpunktmäßig das erwartete Konzern-Jahresergebnis der VERIANOS-Gruppe des Geschäftsjahrs 2018, die geplante weitere Geschäftsentwicklung und die zugehörige Geschäftsplanung für den Zeitraum bis zum Jahr 2021 und die daraus abzuleitenden organisatorischen und personellen Maßnahmen.

Im Rahmen der Sitzung am 16. Mai 2019 erläuterten analog zu den Vorjahren der Vorstand und der Wirtschaftsprüfer turnusmäßig den Jahres- und Konzernabschluss für das Jahr 2018. Der Aufsichtsrat stellte hiernach den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 fest und billigte den Konzernabschluss. In dieser Sitzung hat der Vorstand anhand des Entwurfs des Umwandlungsplans sowie der Satzung den vorgeschlagenen Formwechsel in die Rechtsform einer europäischen (Societas Europea, SE) erläutert und mit dem Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Der Aufsichtsrat hat der Umwandlung im Wege des Formwechsels einstimmig zugestimmt. Mit dem fristgemäßen Ende des zweiten virtuellen Aktienprogramms zum 30. Juni 2019 hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat die Auflage des dritten virtuellen Aktienoptionsprogramms erörtert. Der Aufsichtsrat hat einstimmig der Ausgabe von virtuellen Aktienoptionen unter den Bestimmungen dieses dritten Programms zugestimmt. Ebenso berichtete der Vorstand über die laufende Geschäftsentwicklung und erörterte die Vorbereitungen für die Hauptversammlung. Zudem bestellte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit Wirkung vom 01. Juli 2019 Herrn Tobias Bodamer zum weiteren Mitglied des Vorstands.

Am 24. Oktober 2019 befasste sich der Aufsichtsrat in seiner letzten Sitzung im Jahr 2019 schwerpunktmäßig mit der Hochrechnung des Jahresergebnisses 2019 sowie dem zu protokollierenden Entwurf des Beschlusses des Vorstands, auf der Basis des genehmigten Kapitals 2018 neue Aktien gegen Bareinlage mit einem Nennwert von bis zu EUR 1.125.000,00 auszugeben. Der Aufsichtsrat hat den zu protokollierenden Beschluss zustimmend zur Kenntnis genommen. Des Weiteren berichtete der Vorstand über die laufende Geschäftsentwicklung.

GRUNDKAPITAL DER GESELLSCHAFT

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft bestand zum 31. Dezember 2019 aus 11.375.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und betrug somit EUR 11.375.000,00. In teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2018 und mit der erfolgten Zustimmung des Aufsichtsrats vom 29. Januar 2020 hat der Vorstand der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft am 27. Januar 2020 beschlossen, das Grundkapital von EUR 11.375.000,00 um EUR 1.125.000,00 durch Ausgabe von 1.125.000 neuen Aktien gegen Bareinlage auf EUR 12.500.000,00 zu erhöhen.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG), der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach den Regeln des HGB aufgestellt. Der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, hat den Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht geprüft. In seinen Prüfungsberichten erläutert der Abschlussprüfer die Prüfungsgrundsätze. Hierbei ist als Ergebnis festzuhalten, dass die Regeln des HGB und des AktG eingehalten werden. Jahres- und Konzernabschluss haben jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erhalten.

Die genannten Dokumente, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Sitzung des Aufsichtsrats am 24. August 2020 vorgelegen. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Sitzung teil, berichtete ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben den Jahresabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Konzernabschluss und den Bericht des Abschlussprüfers auch selbst sorgfältig und intensiv geprüft.

Nach dem Abschluss seiner Prüfung ist der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 24. August 2020 den von der Gesellschaft im Juli 2020 aufgestellten Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 172 AktG festgestellt und den ebenfalls im Juli 2020 aufgestellten Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2019 gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.793.792,47 auf neue Rechnung vorzutragen, an.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für die Anstrengungen und erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2019.

Köln, im August 2020



Prof. Dr. Ralf Krüger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	15
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	29
IV. SONSTIGES	34

VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 5 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 handelt als unabhängige Real Estate Partnerschaft an den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft), Frankfurt am Main sowie in Mailand, Valencia, Madrid und Luxemburg. Mit den Geschäftsbereichen Investment und Advisory werden für unsere Kunden individuelle Investmentprodukte und anspruchsvolle Beratungs- und Finanzierungsmandate realisiert. Unsere Kunden stammen sowohl aus dem Bereich der Family Offices und High Net Worth Individuals als auch der institutionellen Anleger, Fondsinstitute und Finanzinstitute. Als interdisziplinäre Experten agieren wir an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Kapitalmärkten. Das Leistungsspektrum deckt die Entwicklung und Strukturierung von Anlageprodukten ebenso wie das aktive Management der dahinterstehenden Vermögenswerte ab. Mit innovativen Lösungen begegnen wir auch anspruchsvollen Repositionierungs- und Restrukturierungsaufgaben. Durch die Abbildung der strukturierten Investmentprodukte über eine eigene, BaFin-beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIFM) profitieren die Anleger dabei von einem hohen Maß an Transparenz.

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

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.

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.

Mit der abgeschlossenen Konzeption des geplanten Wechsels unserer Rechtsform von der deutschen Aktiengesellschaft hin zu einer Societas Europea (SE), deren Anmeldung zum Handelsregister im Geschäftsjahr 2020 vorgesehen ist, wird der europäische Charakter unserer Aktivitäten unterstützt. Einhergehend wird mit einem monistischen Governance-Modell dabei eine insgesamt deutlich operative Führungsstruktur ermöglicht. Dabei verfolgt die VERIANOS-Gruppe sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich unverändert 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

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 um 0,6 % gewachsen. Wichtige Treiber waren die stabilen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates¹. In diesem positiven Umfeld erreichte die Arbeitslosenquote ein Rekordtief von etwa 5,0 %. Der niedrigste Wert seit mehr als zwei Jahrzehnten². Gleichzeitig geht damit die höchste Zahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten einher³. Die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist insofern relevant, als dass die Risiken der aufgelegten alternativen Investmentfonds (AIF) indirekt auch die Gesellschaft beeinflussen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Provisionserträge bedeutsam, da diese ausschließlich aus der Verwaltung der AIF stammen.

Die Wirtschaft der Eurozone ist im Vergleich zum Vorjahr nur schwach gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 % gestiegen⁴. Der anhaltende Handelskonflikt zwischen den USA und China, aber auch der EU, hat dazu geführt, dass Investitionen, das verarbeitende Gewerbe und der internationale Handel gebremst wurden. Das Wachstum in Europa wird daher von der Stärke binnenorientierter Branchen abhängen⁵. Hingegen ist die Arbeitslosenquote im Euroraum so niedrig wie seit Mai 2008 nicht mehr⁶. Die EZB hat aufgrund der Abkühlung in der europäischen Wirtschaft beschlossen, den Leitzins bei 0,0 % und den Strafzins auf -0,5 % zu belassen. Insbesondere der Strafzins für Banken soll die Konjunktur sowie die Inflation in der Eurozone ankurbeln. Durch diese Maßnahme sollen Banken mehr Kredite vergeben, als diese bei der EZB zu parken. Zusätzlich im Kampf gegen die Konjunkturschwäche hat die EZB beschlossen, Anleihekäufe wieder aufzunehmen⁷. In diesem Umfeld bewegt sich der VERIANOS-Konzern. Insbesondere begünstigt das fallende Zinsniveau aufgrund der Aussicht auf höhere Renditen die Attraktivität von Anlagen in Investmentvermögen, insbesondere Immobilieninvestmentvermögen, sodass die Gesellschaft davon über die erhobenen Verwaltungsgebühren profitiert.

¹ Vgl.: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-gesamtwirtschaft.html> (Zugriff vom 6. Mai 2020)

² Vgl.: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbslosigkeit/Tabellen/lrarb002.html> (Zugriff vom 6. Mai 2020)

³ Vgl.: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/Tabellen/insgesamt.html> (Zugriff vom 6. Mai 2020)

⁴ Vgl.: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/156282/umfrage/entwicklung-des-bruttoinlandsprodukts-bip-in-der-eu-und-der-eurozone/> (Zugriff vom 7. Mai 2020)

⁵ Vgl.: https://ec.europa.eu/germany/news/20191107-herbstprognose-2019_de (Zugriff vom 7. Mai 2020)

⁶ Vgl.: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/10493871/3-03032020-BP-DE.pdf/0b0208ac-21cc-ab20-d715-df163f21e97e> (Zugriff vom 7. Mai 2020)

⁷ Vgl.: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/leitzins-euroraum-101.html> (Zugriff vom 7. Mai 2020)

Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Mit dem Jahr 2019 ist ein durchaus turbulentes Jahr mit vielen und teilweise unerwarteten Stolpersteinen zu Ende gegangen.

An den Kapitalmärkten sorgten die geldpolitischen Impulse zeitweilig für Bewegung. Allerdings erhöhte sich die Risikobereitschaft der Anleger infolge der zunehmenden Liquidität nur noch begrenzt. Vielmehr zeigten sich im abgelaufenen Jahr nach einem Wachstumsstarken 1. Quartal⁸ vermehrt Sorgen um die Stabilität der globalen Konjunktur, die insbesondere durch Handelskriege gekennzeichnet und zusätzlich dazu auch durch die unsicheren Auswirkungen des Brexits bestärkt worden sind⁹.

Die deutschen Börsen haben im Jahresverlauf einen Gewinn i. H. v. 27,2 % erreicht, die europäischen Börsen dagegen ein Gewinn i. H. v. 24,8 %¹⁰. Die Entwicklung an den europäischen Aktienmärkten glich einer Achterbahnfahrt. Während die ersten drei Monate bei DAX und EuroSTOXX 50 mit einem starken Anstieg geprägt waren, verliefen die Monate bis Oktober verhältnismäßig mit geringen Gewinnen ab. Das Bild ab Oktober des Jahres war von einem nochmals starken Aufschwung gekennzeichnet und mündete letztlich in einem jeweils positiven Börsenjahr. Die weltweiten Aktienmärkte haben, gemessen am MSCI Weltindex, eine ebenso positive Entwicklung hingelegt und am Ende des Jahres ein Plus i. H. v. 25,2 % realisiert¹¹.

Entwicklung auf den Immobilienmärkten im Geschäftsjahr 2019

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich auch im Jahr 2019 erneut positiv entwickelt. Das weiterhin vorherrschende Niedrigzinsumfeld in Kombination mit den weiter steigenden Beschäftigtenzahlen und der geringen Arbeitslosenquote führt dazu, dass die Nachfrage nach Immobilien unverändert hoch bleibt. Unterstützt wird dies, da geeignete, alternative Investmentmöglichkeiten fehlen, wie die Entwicklung auf den Aktienmärkten verdeutlicht.

Gewerbeimmobilientransaktionen stellen mit einem Volumen in Höhe von ca. EUR 70,7 Mrd den Großteil der Transaktionen des zurückliegenden Jahres dar, Wohnimmobilien haben zusätzlich mit einem Volumen i. H. v. EUR 18,8 Mrd dafür gesorgt, dass das gesamte Transaktionsvolumen deutlich über dem Durchschnittsniveau der letzten 15 Jahre liegt. In beiden Bereichen ist jeweils mindestens eine Transaktion > EUR 1 Mrd durchgeführt worden und es bleibt festzuhalten, dass deutsche Investoren mit einem Anteil von mehr als 90 % im Wohnimmobilienbereich die Hauptakteure auf der Käuferseite sind. Im Gewerbeimmobilienbereich hingegen sind deutsche sowie ausländische mit jeweils ca. 50 % gleichermaßen aktiv. Ein Fakt ist ebenfalls, dass mehr als die Hälfte der Transaktionen im Wohnimmobilienbereich in den Top 7 Standorten in Deutschland, also Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart stattgefunden hat¹².

Büroimmobilien sind weiterhin die beliebteste Anlageklasse mit einem Anteil von ca. 41 % der Transaktionen. Den zweiten Platz belegen Wohnimmobilien, die sich mit einem Anteil von ca. 24 % am Transaktionsvolumen auch bei den alteingesessenen Investoren etabliert haben. Der dritte Platz wird von Einzelhandelsimmobilien belegt, deren Anteil ca. 12 % betragen hat.

⁸ Vgl.: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/02/PD20_045_811.html (Zugriff vom 8. Mai 2020)

⁹ Vgl.: <https://www.capital.de/wirtschaft-politik/ausblick-2020-gute-chancen-fuer-eine-wende-zum-besseren> (Zugriff vom 8. Mai 2020)

¹⁰ Vgl.: <https://www.onvista.de/index/DAX-Index-20735> (Zugriff vom 5. Mai 2020)

<https://www.onvista.de/index/EURO-STOXX-50-Index-193736> (Zugriff vom 5. Mai 2020)

¹¹ Vgl.: <https://www.onvista.de/index/MSCI-WORLD-Index-3193857> (Zugriff vom 5. Mai 2020)

¹² Vgl.: [Trendbarometer Immobilien- Investementmarkt2020.pdf](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/02/PD20_045_811.html) (Zugriff vom 5. Mai 2020)

Der intensive Investorenwettbewerb um die angebotenen Immobilien hat dazu geführt, dass die Büros Spitzenrendite in den Top 7 Städten auf 2,93 % zurückgegangen ist. Bei Top-Objekten außerhalb der Spitzenlagen hat der Abstand zur Spitzenrendite je nach Objektausstattung zwischen 20 und 140 Basispunkten betragen.

Der größte Rückgang ist immer noch bei den Logistikimmobilien zu verzeichnen. In 2019 lagen die Anfangsrenditen bei 3,75 % und sind somit weiter zurückgegangen. Die Renditen haben sich seit 2014 um mehr als 240 Basispunkte verringert. Im Vergleich zu Büroimmobilien bedeutet dies eine Differenz von 82 Basispunkten, so niedrig wie nie zuvor¹³.

Die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes ist weiterhin ungebrochen. Der Anteil der ausländischen Käufer, die besonders im vierten Quartal ihre Ankaufstätigkeiten etwas ausgebaut haben, kommt insgesamt auf einen Umsatzanteil von rund 41 %. Die Herkunftsländer mit den größten Kapitalzuflüssen sind erwartungsgemäß europäischer Anleger, die auf einen Anteil von 19 % kommen. Auf Platz zwei sind nordamerikanische Investoren zu finden, die ihren Vorjahresanteil deutlich steigern konnten. Asiatische Anleger und Käufer aus Nahost verzeichnen einen Anteil von 4 %, ein Transaktionsvolumen i. H. v. rund EUR 3 Mrd¹⁴.

Der für VERIANOS bedeutsame spanische Immobilienmarkt hat ebenfalls eine positive Entwicklung in 2019 erlebt. Das Gesamtvolumen der Direktinvestitionen in Immobilienvermögen ist, im Vergleich zum Vorjahr, um 5 % auf EUR 12,7 Mrd gestiegen. Dies ist vor allem auf große Transaktionen zurückzuführen, die zum Jahresabschluss durchgeführt wurden. 66 % des gesamten Transaktionsvolumens entfallen hierbei auf Transaktionen durch Institutionelle Fonds und Immobilieninvestmentfonds.

Das größte Volumen wurde bei Büroimmobilien generiert, das Transaktionsvolumen hat ca. EUR 4,6 Mrd. betragen. Das ist ein Anstieg i. H. v. ca. 100 % im Vergleich zum Vorjahr. Der bevorzugte Käufermarkt ist in Madrid mit 63 % aller Transaktionen in diesem Bereich gewesen. Bemerkenswert ist, dass ausländische Investoren Regionen, die außerhalb von Madrid und Katalonien liegen, wie beispielsweise Valencia, in ihren Investitionsfokus aufgenommen haben. Wesentliche Transaktionen in 2019 waren der Ankauf eines Portfolios durch einen US-amerikanischen Investor für mehr als EUR 200 Mio sowie die Übernahme der Telefonica-Zentrale in Barcelona. Die Renditen liegen für erstklassige Büroimmobilien in Barcelona und Madrid bei rund 3,25 %, während sie für dezentralisierte Märkte 4,00 % beträgt.

Bei Handelsimmobilien zeigte sich ein Rückgang des Handelsvolumens im Vergleich zum Vorjahr i. H. v. 54 %, das zu einem gehandelten Volumen i. H. v. ca. EUR 1,97 Mrd geführt hat. Der Rückgang bei den Einzelhandelsinvestitionen ist insbesondere auf das Fehlen wichtiger Portfolios im Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Eine der wichtigsten Transaktionen, die insbesondere im letzten Quartal zu verzeichnen gewesen sind, war der Verkauf des Einkaufszentrums Puerto Venecias in Zaragoza für EUR 475 Mio.

Auf dem Logistikmarkt ist ein Anstieg des Transaktionsvolumens i. H. v. 42 % im Vergleich zum Vorjahr registriert worden. Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus der Zunahme des Onlinehandels. Für Investoren ist der Logistikmarkt interessanter geworden, da dieser höhere Renditen im Vergleich zu anderen Investmentmärkten wie den Einzelhandel oder Büros abwirft. Die Spitzenrenditen lagen zum Jahresende bei 4,9 %, welches ein neues Tief bedeutete. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass risikoaverse Investoren auf den Logistikmarkt drängen. Dies hat zu einem erhöhten Wettbewerb geführt.

¹³ Vgl.: <https://www.jll.de/de/presse/immobilien-nachgefragt-wie-noch-nie> (Zugriff vom 6. Mai 2020)

¹⁴ Vgl.: Investmentmarkt Deutschland Property Report 2020, S. 6. (Zugriff vom 6. Mai 2020)

Die zweit beliebteste Anlageklasse für Investoren in Spanien ist der Wohnungsmarkt gewesen. Die Transaktionen beliefen sich in 2019 auf insgesamt EUR 2 Mio. Die Attraktivität bei den Investoren hat insbesondere durch den stark verbesserten Vermietungsmarkt sowie der langfristigen Zunahme dieser Art von Mietverhältnissen zugenommen. Gefragt sind solche Objekte insbesondere bei jungen Menschen unter 30 Jahren, denen der Zugang aufgrund von geringeren Markteintrittsbarrieren erleichtert wird. Weiterer Faktor für die steigende Nachfrage ist die Zunahme der Arbeitskräftemobilität. Die Renditen reichen von 3,5 % bei erstklassigen Immobilien bis zu 5,8 % bei Sekundärmärkten.

Die Attraktivität des spanischen Immobilienmarktes scheint weiterhin ungebrochen zu sein. Führende Fondsgesellschaften beschaffen weiterhin Kapital für Immobilieninvestitionen in Spanien und daher ist davon auszugehen, dass die Nachfrage der Investoren unverändert hoch bleiben wird.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Die planmäßige Unternehmensentwicklung wurde im Geschäftsjahr 2019 mit einer Segmentierung, die die Geschäftsfelder Investment und Beratung beinhaltet, fortgeführt und dabei der Übergang zu der nächsten Stufe der Geschäftsentwicklung vollzogen. Auf der Basis der in den Vorjahren geschaffenen operativen Plattform mit den Standorten in Deutschland, Spanien sowie Italien und der mit der BaFin-Erlaubnis des Geschäftsbetriebs einer Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs verbundenen regulatorischen Grundlage wurden mit diesem Übergangsjahr die zugehörigen Schritte für ein weiteres Wachstum insbesondere durch die planmäßige Ausweitung der Investmenttätigkeiten auf internationale Immobilienmärkte umgesetzt. Die Ergebnisentwicklung, die von einem ziel- und insbesondere renditeorientierten Ansatz bei dem An- und Verkauf von Immobilien geprägt war, wurde von den zeitlichen Verzögerungen der im Geschäftsjahr 2019 budgetierten Veräußerungen, welche zu einer gleichlautenden Verzögerung der Vereinnahmung der aus den Verkäufen resultierenden wesentlichen Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen aus den Co-Investments beeinflusst und ist dadurch insgesamt nicht zufriedenstellend verlaufen.

Die planmäßige Umsetzung unseres Mezzanine Debt Investmentproduktes wurde auf der Basis der Zulassung der luxemburgischen Finanzaufsicht mit der Einwerbung des Eigenkapitals fortgeführt, welche unter den anspruchsvollen Rahmenbedingungen im Jahr 2020 abgeschlossen werden soll.

Unverändert planmäßig hat der Bereich Co-Investment im Geschäftsfeld Investment im Rahmen eines regulierten alternativen Investmentfonds weitere Immobilien im Jahr 2019 in Valencia/Spainien erworben sowie die bereits gehaltenen Liegenschaften entwickelt. Begleitend wurde die Eigenkapitalausstattung des Fonds im Rahmen einer zweiten Zeichnungsphase erhöht. Neben den Erträgen durch die Managementleistungen wurden ergänzend Erträge aus der Akquisition der zugehörigen Immobilien sowie Erträge aus wohnwirtschaftlichen Development-Aktivitäten im Jahr 2019 verzeichnet.

Im Rahmen des angestrebten Auf- und Ausbaus unserer Investmentprodukte konnte im Geschäftsjahr 2019 ein weiterer Fond mit dem Ziel eines europäischen Portfolios mit „Prime“ und „Secondary“-Liegenschaften mit

einem Zielvolumen von EUR 200 Mio bei einem Eigenkapitalvolumen von mindestens EUR 50 Mio strukturiert werden, für welchen die zugehörige Erlaubnis zum Vertrieb durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt wurde und die Phase der Einwerbung von Zeichnungsscheinen begonnen hat.

Im Anschluss an die im Geschäftsjahr 2018 vollzogene notarielle Beurkundung der Veräußerung der Liegenschaft in Dortmund erfolgte im Jahr 2019 der zugehörige Übergang von Nutzen und Lasten, ebenso wurde ein Geschäftsgrundstück in Düsseldorf veräußert. Der sukzessive Aufbau eines Immobilien-Portfolios im Rheinland wurde im Jahr 2019 mit dem Übergang von Nutzen und Lasten des im Jahr 2018 beurkundeten Erwerbs einer weiteren Immobilie fortgeführt, hierzu korrespondierend wurde das bereits bestehende Immobilienportfolio als weiteres reguliertes Investmentprodukt bei Co-Investoren platziert und dieser weitere alternative Investmentfonds mit einem erhöhten Eigenkapital ausgestattet.

Zu der in der Kölner Innenstadt auf der Basis eines Joint-Ventures projektierten Wohnbaumaßnahme wurde im Jahr 2019 der beantragten Änderung der Baugenehmigung zugestimmt, sodass der Vertrieb der zugehörigen Wohneinheiten unter renditeoptimierten Ansätzen erfolgen kann.

Die Restrukturierung und Vermarktung des Objektes in Neu-Isenburg wurden mit dem Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr 2019 erfolgreich abgeschlossen.

Im Segment Beratung konnten im Bereich Asset Erträge anlässlich der Transaktionsberatung bzw. der wertsteigernden Entwicklung von Anlageobjekten verzeichnet werden. Ebenso konnten Akquisitionsvergütungen in Zusammenhang mit dem Erwerb von Objekten, Verkaufsvergütungen aus den Co-Investment-Aktivitäten sowie Haftungsvergütungen erzielt werden.

Bei einer Erhöhung der Umsatzerlöse im Konzern bzw. Minderung in der AG, einem verminderten Beteiligungsergebnis in der AG und im Konzern, einem verminderten Personalaufwand in der AG und im Konzern, erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der AG und im Konzern, die im Geschäftsjahr durch den Aufwand in Zusammenhang mit der Abrechnung der Managementgebühren aus dem Verkauf des Objektes in Neu-Isenburg außerordentlich beeinflusst waren, sowie dem Ertrag aus der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern in der AG und im Konzern wurden negative Jahresergebnisse sowie verminderte Beteiligungserträge in der AG und verminderte Umsatzerlöse im Konzern als finanzielle Leistungsindikatoren unterhalb der angestrebten Ziele erreicht.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der Konzernabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Dieser wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 2.495 von TEUR 1.744 auf TEUR -751 vermindert. Die angestrebte moderate Steigerung des Konzernergebnisses konnte nicht erreicht werden.

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

	2019		2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	6.672	93,9	2.363	82,1	4.309
Bestandsveränderung	127	1,8	-78	-2,7	205
Andere laufende betriebliche Erträge	309	4,3	594	20,6	-285
Betriebsleistung	7.108	100,0	2.879	100,0	4.229
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17	0,2	142	4,9	-125
Personalaufwand	3.152	44,3	3.713	129,0	-561
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	78	1,1	93	3,2	-15
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.924	83,3	2.521	87,6	3.403
Aufwendungen für die Betriebsleistung	9.171	129,0	6.469	224,7	2.702
Betriebsergebnis	-2.063	-29,0	-3.590	-124,7	1.527
Finanzergebnis	-232	-3,3	586	20,4	-818
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.295	-32,3	-3.004	-104,3	709
Ertragsteuern (- =Ertrag)	-1.544	21,7	-4.748	164,9	3.204
Konzernjahresfehlbetrag (i. Vj. Konzernjahresüberschuss)	-751	-10,6	1.744	60,6	-2.495

Die Ertragslage des Konzerns war im Berichtsjahr im Wesentlichen gekennzeichnet durch erhöhte Umsatzerlöse (TEUR 4.309), einem verminderten Personalaufwand (TEUR 561), außerordentlich beeinflussten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 3.403), einem verminderten Finanzergebnis (TEUR -818) bei einer gleichzeitigen deutlich verminderten Zunahme der Ertragsteuern (TEUR -3.204) im Zusammenhang mit der Zuführung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 4.309 bzw. 182,3 % erhöht, diese entfallen auf Gebührenerlöse und Umsätze aus Dienstleistungen. Die Veränderung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Summe des Zugangs von Management-Gebühren in Zusammenhang mit der Betreuung der Liegenschaften der Investment-Gesellschaften bei einer gleichzeitigen Minderung der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die in Zusammenhang mit Transaktionsgebühren stehen.

Die im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Bestandserhöhung (TEUR 127) steht in Zusammenhang mit entstandenen Kosten aus Fondsaufgaben, welche bei der erfolgten Platzierung im Folgejahr erstattet werden.

Die Veränderung der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 285 resultiert im Wesentlichen aus der Minderung von Erträgen aus der Weitebelastung von Kosten an Dritte (TEUR 169) sowie verminderten Erträgen aus Stückzinsen (TEUR 45).

Der Rückgang der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 125) berücksichtigt im Wesentlichen die verminderten nachträglichen Aufwendungen der bereits in Vorjahren übergebenen Immobilie Immanuel-Kant-Straße, Bergisch-Gladbach.

Der Personalaufwand unterliegt im Geschäftsjahr bei einem nahezu unveränderten Personalbestand einer Verminderung von TEUR 561, die im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahr verminderten Vergütungen der Mitglieder des Vorstands beruht.

Im Wesentlichen bedingt durch den Aufwand im Zusammenhang mit der Abrechnung der Managementgebühren aus der Veräußerung des Objektes in Neu-Isenburg unterliegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2019 einer Zunahme in Höhe von TEUR 3.403.

Unverändert zum Vorjahr setzt sich das Finanzergebnis aus dem Beteiligungsergebnis sowie dem Zinsergebnis zusammen. Es verminderte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 818. Davon entfielen auf ein vermindertes Beteiligungsergebnis TEUR 749 sowie bei einem verminderten Zinsertrag aus Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und einem erhöhten Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen sowie dem Zinsaufwand für andere Kreditgeber auf ein vermindertes Zinsergebnis TEUR 69.

Die im Vorjahr auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz erhöhten aktiven latenten Steuern, welche auf Grundlage der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis der VERIANOS Capital Partners GmbH zur Tätigkeit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft deutlich ausgeweiteten Investitionsvolumina der Co-Investments, der hierauf beruhenden Ergebnisprognosen und der damit verbundenen Nutzung der vorhandenen körperschaftsteuer- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge bewertet wurden, sind im Geschäftsjahr unter der Bewertung der aktuellen Ergebnisplanungen für die Jahre 2020 bis 2024 insbesondere aufgrund erhöhter Ergebnisprognosen des Geschäftsbereichs Advisory angepasst worden.

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 Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 381 aus, die im Wesentlichen unverändert das Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 380) beinhalten.

Die Finanzierung bei Immobilienankäufen sowie der Errichtung von Neubauten erfolgt in den Beteiligungsgesellschaften unverändert 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 projektbezogenen Bankdarlehen im Konsolidierungskreis haben in der Regel kurze Laufzeiten und basieren überwiegend auf variablen Zinssätzen.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesene Verbindlichkeiten aus Anleihen betrifft die im Geschäftsjahr 2018 über die VERIANOS Real Estate Aktengesellschaft privatplatzierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 6,5 % in Höhe von EUR 4,9 Mio, die unter der ISIN DE000A2G8VP3 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 1. Mai 2023 zur Rückzahlung fällig ist. Die Anleihe dient der Finanzierung des planmäßigen Ausbaus des Co-Investment-Portfolios.

Die im Rahmen einer Privat-Platzierung vollzogene Unternehmensanleihe der VERIANOS Finance GmbH mit einem Kupon von 7,25 % in Höhe von EUR 5 Mio wurde am 15. September 2019 vollständig zurückgeführt.

Darüber hinaus werden Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 4,9 Mio mit einer Verzinsung von 7,25 % ausgewiesen, welche am 31. März 2020 vollständig getilgt worden sind.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 37,7 % (i. Vj. 36,3 %).

Der in der Kapitalflussrechnung als Saldo ausgewiesene Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sowie einer Minderung der sonstigen Vermögensgegenstände.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt den Saldo aus den geleisteten Einlagen in die Beteiligungsgesellschaft SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG und in das verbundene Unternehmen VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIV bei einer gleichzeitigen Minderung der Einlagen der Beteiligungsgesellschaften SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG und KAP12 GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L.

Die Finanzierungstätigkeit ergab im Konzern im Wesentlichen Mittelabflüsse als Saldo aus der im Geschäftsjahr zurückgeführten Anleihe bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und der Zahlung laufender Zinsen.

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:

	2019
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-751
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	931
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.285
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit	-517
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-871
Finanzmittelfonds 1. Januar	2.107
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.236

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.236 (i. Vj. TEUR 2.107) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,3).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019			31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%		TEUR	%	
Anlagevermögen	13.752	46,4		12.545	40,7	1.207
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	9.102	30,7		13.042	42,3	-3.940
Aktive latente Steuern	6.806	22,9		5.257	17,0	1.549
Bilanzsumme Aktiva	29.660	100,0		30.844	100,0	-1.184
Konzernerneigenkapital	16.357	55,1		17.108	55,5	-751
Rückstellungen	2.133	7,2		2.525	8,2	-392
Verbindlichkeiten	11.170	37,7		11.211	36,3	-41
Bilanzsumme Passiva	29.660	100,0		30.844	100,0	-1.184

Die Vermögenslage des Konzerns war im Wesentlichen geprägt durch den Saldo aus der Erhöhung des Anlagevermögens, diese wiederum beeinflusst durch die Zugänge im Bereich der Finanzanlagen, der Minderung des Umlaufvermögens, der Erhöhung der aktiven latenten Steuern und einer Minderung des Konzerneigenkapitals. Die Bilanzsumme des Konzerns verminderte demnach um TEUR 1.184 auf TEUR 29.660 zum Jahresende.

Die Veränderung des Anlagevermögens berücksichtigt im Wesentlichen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen die geleistete Einlage in die VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg/Luxemburg.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 29 (i. Vj. TEUR 7), Grundstücke mit Bauten von TEUR 1.805 (i. Vj. TEUR 1.819), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 379 (i. Vj. TEUR 426), Anteile an verbundenen Unternehmen von TEUR 1.502 (i. Vj. TEUR 2), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 144 (i. Vj. TEUR 128) sowie Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 9.893 (i. Vj. TEUR 7.433).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 1.374) berücksichtigen im Wesentlichen die Ansprüche aus den Beteiligungserträgen. Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (TEUR 5.995) beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus gewährten Darlehen in Zusammenhang von Projektfinanzierungen sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der assoziierten Unternehmen. Des Weiteren werden flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.236 ausgewiesen.

Die aktiven latenten Steuern werden auf der Grundlage einer Bewertung der Ergebniserwartung für die kommenden Jahre unter der Berücksichtigung der unterschiedlichen Ergebnisquellen angepasst, dies führte im Geschäftsjahr zu einer wesentlichen Zuführung von TEUR 5.257 auf TEUR 6.806.

Das Konzerneigenkapital hat sich durch den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2019 vermindert. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 751 auf TEUR 16.357 zurückgegangen. Die Eigenkapitalquote hat sich dabei von 55,5 % auf 55,1 % verändert.

Im Vergleich zum Vorjahr beinhalten die Rückstellungen unverändert Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.856 (i. Vj. TEUR 1.765), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 277 (i. Vj. TEUR 757) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 0,5 (i. Vj. TEUR 2). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft und für ausstehende Rechnungen durch Rückstellungen Rechnung getragen. Der Rückgang der Rückstellungen (TEUR 392) resultiert aus dem Saldo der Zunahme der Pensionsrückstellungen sowie der Minderung der sonstigen Rückstellungen aufgrund im Wesentlichen geringerer Personalverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Anleihen in Höhe von TEUR 4.900 (i. Vj. TEUR 9.900), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 380 (i. Vj. TEUR 419), Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 4.900 (i. Vj. TEUR 0), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 102 (i. Vj. TEUR 178), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 104 (i. Vj. TEUR 144) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 784 (i. Vj. TEUR 569). Der leichte Rückgang der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der Minderung der Anleihen, der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 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 2019 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:

	2019		2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.326	50,4	1.669	56,4	-343
Bestandsveränderung	0	0,0	45	1,5	-45
Andere laufende betriebliche Erträge	1.303	49,6	1.248	42,1	55
Betriebsleistung	2.629	100,0	2.962	100,0	-333
Personalaufwand	1.920	73,0	2.434	82,2	-514
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32	1,2	34	1,1	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.721	65,5	1.569	53,0	152
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.673	139,7	4.037	136,3	-364
Betriebsergebnis	-1.044	-39,7	-1.075	-36,3	31
Finanzergebnis	-2.497	-95,0	-1.441	-48,6	-1.056
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.541	-134,7	-2.516	-84,9	-1.025
Ertragsteuern (-=Ertrag)	-1.550	59,0	-4.754	160,5	3.204
Jahresfehlbetrag (i. Vj. Jahresüberschuss)	-1.991	-75,7	2.238	75,6	-4.229

Die Ertragslage der AG war im Berichtsjahr gekennzeichnet durch eine verminderte Betriebsleistung (TEUR -333), einem verminderten Personalaufwand (TEUR -514), einer Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 152), einem verminderten Finanzergebnis (TEUR 1.056) bei einer gleichzeitigen Veränderung der Ertragsteuern (TEUR 3.204) aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr deutlich verminderten Zuführung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR -1.991 ein um TEUR 4.229 vermindertes Jahresergebnis erzielt. Das revidierte Ergebnisziel für das Geschäftsjahr 2019 wurde nicht erreicht.

Die Umsatzerlöse enthalten die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit den Konzernumlagen.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Erträge der AG um TEUR 55 auf TEUR 1.303 berücksichtigt im Wesentlichen die erhöhten Erträge aus Kostenerstattungen gegenüber verbundenen Unternehmen bei gleichzeitig entfallenen vereinnahmten Erträgen aus Stückzinsen.

Die Betriebsleistung hat sich insgesamt im Wesentlichen im Saldo durch eine verminderte Umlage infolge von verminderten Personalkosten, erhöhten Kostenweiterbelastungen an verbundene Unternehmen sowie den im Geschäftsjahr entfallenen Bestandsveränderung aus aktivierten unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 333 verändert.

Die Minderung des Personalaufwands (TEUR 514) beruht im Wesentlichen bei einem nahezu unveränderten Personalbestand aus den im Vergleich zum Vorjahr verminderten variablen Vergütungen der Mitglieder des Vorstands.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme von TEUR 152, die im Wesentlichen aus den erhöhten Rechts- und Beratungskosten anlässlich des angestrebten Wechsels der Rechtsform resultiert.

Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 31 erhöht.

Die Veränderung des Finanzergebnisses berücksichtigt im Wesentlichen die Erhöhung von Erträgen aus Gewinnabführung bei einer gleichzeitigen wesentlichen Erhöhung der Aufwendungen aus Verlustübernahmen, einem erhöhten Zinsertrag aus Forderung gegen verbundene Unternehmen sowie dem erhöhten Zinsaufwand der ausgegebenen Anleihe. Die Erträge aus Gewinnabführungen betrafen die VERIANOS Advisory GmbH mit TEUR 2.127 (i. Vj. Verlustübernahme mit TEUR 360). Die Verlustübernahmen betreffen die REAL² Projektentwicklung mit TEUR 550 (i. Vj. TEUR 348), die VERIANOS Investment Management GmbH mit TEUR 2.864 (i. Vj. TEUR 54) sowie die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 957 (i. Vj. TEUR 423). Die Ergebnisminderung bei der VIM resultiert hauptsächlich aus der Wertberichtigung auf Forderungen gegen ausländische Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 1.814.

Die im Vorjahr auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz erhöhten aktiven latenten Steuern, welche auf Grundlage der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis der VERIANOS Capital Partners GmbH zur Tätigkeit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft deutlich ausgeweiteten Investitionsvolumina der Co-Investments, der hierauf beruhenden Ergebnisprognosen und der damit verbundenen Nutzung der vorhandenen Körperschaftsteuer- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge bewertet wurden, sind im Geschäftsjahr unter der Bewertung der aktuellen Ergebnisplanungen für die Jahre 2020 bis 2024 insbesondere aufgrund erhöhter Ergebnisprognosen für den Geschäftsbereich Advisory angepasst worden.

b) Finanzlage der AG

Im Wesentlichen bedingt durch den Saldo aus der Zunahme der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen bei den gleichzeitig nicht durch laufende Mittelzuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten wird in der Kapitalflussrechnung ein Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Auszahlungen für Zugänge in das Anlagevermögen.

Die im Geschäftsjahr 2019 gezahlten Zinsen für die im Vorjahr ausgegebene Anleihe führt zu einem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der AG 37,4 % (i. Vj. 25,3 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben mit einem Umfang von TEUR 4.900 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die übrigen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Ergebnis nach Steuern	-1.991	2.238
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-635	-7.281
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der Investitionstätigkeit	-30	1.222
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit	-319	4.900
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-984	-1.159
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.567	2.726
Finanzmittelfonds 31. Dezember	583	1.567

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 583 (i. Vj. TEUR 1.567) sowie Kassenbestand TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,2).

c) Vermögenslage der AG

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	3.330	11,4	4.282	15,7	-952
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	18.981	65,2	17.766	65,0	1.215
Aktive latente Steuern	6.806	23,4	5.257	19,3	1.549
Bilanzsumme Aktiva	29.117	100,0	27.305	100,0	1.812
Eigenkapital	16.163	55,5	18.154	66,4	-1.991
Rückstellungen	2.073	7,1	2.256	8,3	-183
Verbindlichkeiten	10.881	37,4	6.895	25,3	3.986
Bilanzsumme Passiva	29.117	100,0	27.305	100,0	1.812

Die Vermögenslage der Gesellschaft berücksichtigt die Veränderung des Anlagevermögens aufgrund der durch das verbundene Unternehmen REAL² Projektentwicklung GmbH vollzogenen Kapitalherabsetzung und der damit verbundenen Verminderung des Beteiligungsbuchwerts, eine wesentliche Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen anlässlich der Finanzierung von Co-Investment-Aktivitäten sowie aus Gewinnabführungen, die Verminderung des Eigenkapitals als Folge des Jahresfehlbetrags sowie die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus der konzerninternen Finanzierung.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen und unverändert die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.227. Der Rückgang berücksichtigt im Wesentlichen die Minderung des Beteiligungsbuchwertes der REAL² Projektentwicklung GmbH aufgrund der erfolgten Kapitalherabsetzung.

Das Umlaufvermögen umfasst unverändert hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 18.143 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 583.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen als Folge der Gewährung eines Darlehens an die VERIANOS Investment Management GmbH zur Finanzierung deren Co-Investment-Aktivitäten, der Berücksichtigung des Finanz- und Zahlungsverkehrs sowie der Gewinnabführung der VERIANOS Advisory GmbH.

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

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresfehlbetrags des Geschäftsjahres 2019 um TEUR 1.991 vermindert. Die Eigenkapitalquote verminderte sich bei einer erhöhten Bilanzsumme dabei von 66,4 % auf 55,5 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich aus dem Saldo der Zunahme bei den Rückstellungen für Pensionen, verminderten Steuerrückstellungen sowie verminderten sonstigen Rückstellungen, diese im Wesentlichen vermindert durch den Wegfall der Rückstellung für erfolgsabhängige Vergütungen, um TEUR 183 vermindert.

Im Wesentlichen bedingt durch die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus der konzerninternen Finanzierung haben sich die Verbindlichkeiten insgesamt um TEUR 3.986 erhöht.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die angestrebte moderate Steigerung der Ergebnisse im Konzern und im Jahresabschluss der AG abschließend nicht realisiert werden.

Bei erhöhten Umsatzerlösen sowie leicht erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen im Konzern, im Konzern verminderten Personalaufwand, im Konzern erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde ein im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR -2.495 wesentlich vermindertes Konzernergebnis erzielt.

Das Ergebnis der AG hat sich bei verminderten Umsatzerlösen (TEUR -343), einem verminderten Personalaufwand (TEUR -515), erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 152), einem deutlich verminderten Finanzergebnis sowie der deutlich verminderten Zunahme der Ertragsteuern im Zusammenhang mit der Zuführung von aktiven latenten Steuern um TEUR 4.229 vermindert.

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 bestanden zum Bilanzstichtag keine Bankverbindlichkeiten, im Konzern werden im Wesentlichen Bankverbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Immobilie in Mailand/Italien ausgewiesen.

Mit einem negativen Jahresergebnis der Gesellschaft lag im Geschäftsjahr 2019 die Entwicklung unterhalb der angestrebten moderaten positiven Zunahme.

Der Konzern und die AG führten die planmäßige Entwicklung ihres Geschäftsmodells mit dem Ziel der Ausweitung der Anzahl der verwalteten Spezial-AIF sowie des zugehörigen Immobilienbestands bei einer gleichzeitigen Ausweitung der Beratungs- und Finanzierungsmandate im Geschäftsjahr fort, gleichzeitig war dieses Vorgehen durch eine qualifizierte und dabei vorsichtige bzw. renditeorientierte Investitionstätigkeit geprägt. Unverändert wird das Ziel der ergebnisoptimierten Desinvestition strikt verfolgt. Die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen der im Geschäftsjahr 2019 budgetierten Veräußerungen führten zu einer gleichlaufenden Verzögerung der Vereinnahmung der aus den Verkäufen resultierenden wesentlichen Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen aus den Co-Investments mit einem entsprechenden Einfluss auf das Ergebnis des Geschäftsjahres.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die EZB hat die Leitzinsen weiterhin auf einem Rekordtief belassen. Zusätzlich dazu hat die EZB weitere Maßnahmen, wie die Vergabe von günstigen Krediten und Anleihekäufe i. H. v. EUR 120 Mrd bis zum Jahresende 2020 eingeplant, um die vom Coronavirus gebeutelte Wirtschaft zu unterstützen. Laut der Frühjahrsprognose 2020 rechnet die EU-Kommission mit einem Einbruch der Wirtschaftsleistung von rund 7,7 % innerhalb der EU, während die Arbeitslosenrate in diesem Jahr auf 9,0 % ansteigen soll. Gleichzeitig soll die Inflationsrate zurückgehen. Zur Bewältigung der Krise benötigen die EU-Mitgliedstaaten Hilfsprogramm in Milliardenhöhe, weshalb die Defizitregeln des Stabilitäts- und Wachstumspakets ausgesetzt werden, um den Staaten den nötigen Handlungsspielraum zu gestatten. Die kumulierten Staatsdefizite werden signifikant ansteigen. Die dargestellten Prognosen seitens der EU-Kommission sind von starker Unsicherheit gekennzeichnet. Die Bundesregierung rechnet in Ihrer Frühjahrsprognose mit der schwersten Rezession der Nachkriegszeit. Dabei geht sie von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 6,3 % aus, während die EU-Kommission gar von einem Minus i. H. v. 6,5 % ausgeht. Im Unterschied zu den Finanzmärkten (Einbruch am Aktienmarkt, Ölpreissenkung, Goldpreissenkung) und der Realwirtschaft läuft der Immobilienmarkt generell zunächst konjunkturellen Entwicklungen hinterher. In der jetzigen Krisensituation trifft dieser Marktmechanismus jedoch nur noch auf bestimmte Segmente zu. Von der Krise direkt betroffen zeigen sich die Hotel-, Einzelhandels- und Büromärkte, in denen die Flächennachfrage einbricht und Mietzahlungen bereits ausgesetzt werden. In welchem Maße und in welcher genauen Form sich die Auswirkungen der Pandemie auf die Immobilienwirtschaft langfristig gestalten werden, ist sehr stark von der Dauer der Krise abhängig. Der wirtschaftliche Abschwung, der sich aktuell darstellt, ist für Investitionen eine gute Situation. Es ist davon auszugehen, dass die Anspannung auf dem

Immobilienmarkt etwas zurückgehen wird, wenn die Einkommen und die Wirtschaftsleistung fallen. Dies kann sich in einem Absinken der Immobilienpreise auf den relevanten Märkten ausdrücken, was erhöhte Chancen für das Geschäftsmodell von VERIANOS bedeutet. Zusätzlich dazu kann auch das Investoreninteresse an Betongold weiter wachsen, da die Unsicherheiten auf den weltweiten Finanzmärkten nicht abnehmen.

b) Strategie und Chancen

Begleitend zu der planmäßigen Ausweitung der Aktivitäten in Spanien und Italien sowie der Zulassung durch die luxemburgische Finanzaufsicht wurde die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung im Jahr 2019 insbesondere durch die Strukturierung sowie dem Vertrieb zwei weiterer regulierter alternativen Investmentfonds konsequent fortgeführt.

c) Ausblick auf 2020

Wie geplant haben wir zwischenzeitlich unsere Strukturziele erfolgreich umsetzen können: Wir verfügen nunmehr über eine international ausgerichtete Operations-Plattform kombiniert mit einer stabilen und skalierbaren BaFin regulierten Fund Management Struktur (KVG).

Der Abschluss unserer Strukturanpassungen erfolgt jetzt noch zeitnah mit der Umsetzung der Umwandlung von der bisherigen AG- in eine SE-Rechtsform. Alle hierfür erforderlichen formalen Voraussetzungen haben wir inzwischen geschaffen und können damit dann in einer insgesamt operativ fokussierten, monistischen Führungsstruktur die weiteren Schritte der Unternehmensentwicklung dynamisch umzusetzen.

Aufbauend auf unserem Investment-Track Record, bei dem wir alle unsere gesetzten Renditeziele deutlich übererfüllen konnten, platzieren wir derzeit das Eigenkapital für unsere neuen flexiblen Fondsstrukturen. Im Juni konnten wir bereits das erfolgreiche erste Closing des European Opportunities Fund abschließen und auch das erste Investment aus dem Fonds tätigen. Mit den neuen Fondsstrukturen werden wir schneller und flexibler europaweit agieren können. Darüber hinaus stehen uns die Mittel längerfristig zur Verfügung, sodass wir Kapital künftig revolvierend einsetzen können. Von Beginn unserer Investmentaktivitäten an haben wir uns auf Small- und Mid-Cap Objekte bis max. ca. EUR 20 Mio Objektvolumen konzentriert. In dieser Nische sehen wir unverändert ein sehr attraktives Chance-Risiko-Profil und bewegen uns mit unserer Spezialisierung bewusst unterhalb der Mindest-Objektgrößen unserer großen Wettbewerber.

Unter den gegebenen Umständen der aktuellen Covid19-Pandemie ist eine Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere in zeitlicher Hinsicht deutlich erschwert. Gleichzeitig schaffen die derzeitigen Pandemiebedingten Marktverwerfungen deutlich verbesserte Investmentchancen für unser opportunistisch geprägtes Investmentprofil, sodass wir derzeit von einem spürbaren Anstieg unseres Investmentvolumens ausgehen können.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus (Coronavirus-Pandemie). Die globale Entwicklung der Covid-19 Pandemie wird auch die Geschäftsaktivitäten von VERIANOS in 2020 und den Folgejahren beeinflussen. Als Organisation sind wir flexibel aufgestellt und konnten unsere internen Abläufe auf die notwendigen Anpassungen zügig umstellen. Während wir in Teilen des Immobilienmarktes mit einer gesteigerten Nachfrage rechnen (insbesondere bei wohnwirtschaftlichen Objekten), kann es in anderen Teilen zu einem Nachfragerückgang führen, was für VERIANOS zu attraktiven Investmentopportunitäten führen kann. Gleichzeitig kann die Pandemie zu Verzögerungen in der Transaktionsabwicklung, dem Development oder bei

Neuvermietungen führen. Der Vorstand hat seine Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung in 2020 gegenüber der ursprünglichen Planung entsprechend angepasst. Wir gehen dabei von einer länger anhaltenden Pandemie bis über das Ende unseres Geschäftsjahres 2020 hinaus aus und erwarten eine steigende Volatilität in den Immobilienmärkten. Aufgrund der hohen Unsicherheit der Entwicklung der Pandemie ist die Prognosefähigkeit stark eingeschränkt. Wir erwarten für 2020 dennoch eine steigende Anzahl von Transaktionen mit einer einhergehenden Steigerung der Umsatzerlöse aus Transaktions- und Managementgebühren.

Unter der Annahme eines sich zügig bis Ende 2020 stabilisierenden Umfelds, unveränderter Kostenstrukturen (ohne Sondereffekte), der planmäßigen Platzierung weiterer Fondsanteile und der Realisierung von Managementgebühren und insbesondere Beteiligungserträgen aus dem Abverkauf von zwei Objekten im laufenden Geschäftsjahr 2020, erwartet die Gesellschaft für die AG deutlich verbesserte Beteiligungserträge und ein deutlich verbessertes Jahresergebnis sowie für den Konzern deutlich verbesserte Umsatzerlöse und ein deutlich verbessertes Jahresergebnis für 2020.

Die geplante Ergebnisverbesserung wird dabei im Geschäftsbereich Investment realisiert.

d) Mittelfristiger Ausblick

Grundsätzlich sehen wir uns heute mit Blick auf unsere sehr vorsichtige Investitionstätigkeit in den vergangenen zwei Jahren vollumfänglich bestätigt. Unser Bestandsportfolio ist vergleichsweise wertstabil ausgerichtet. Wir sehen für alle Investments nach einer gewissen Normalisierung der allgemeinen Wirtschaftslage unverändert gute Chancen unsere ursprünglichen Businesspläne erfolgreich umzusetzen.

Insgesamt erwarten wir so kontinuierlich ansteigend über die nächsten Jahre einen deutlichen Anstieg in den Erträgen aller Gebührenarten.

e) Sonstiges

Mittels dem Bottom-up-Prinzip werden in der aufgestellten Unternehmensplanung 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.

Unter Hinzuziehung von Vergleichswerten aus den Vorjahren wurden die allgemeinen Kosten unter Berücksichtigung erwartender Veränderungen sowie Einsparungen für das Geschäftsjahr kalkuliert, die projektbezogenen Kosten werden individuell auf Basis der jeweiligen Projektkalkulation herangezogen.

2. CHANCENBERICHT

Mit der kontinuierlichen Identifikation von sich bietenden Chancen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und des VERIANOS Konzerns werden die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert.

Chancen werden insbesondere aus 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.

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.

Chancen ergeben sich ebenfalls aus den mit einem revolvingenden Ansatz agierenden Fondsstrukturen.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass die bislang nicht vollendet bewertbaren Folgen der COVID-19-Pandemie gleichzeitig verbesserte Chancen sowohl für unseren opportunistisch geprägten Investmentansatz sowie der Ausweitung unserer Beratungsdienstleistungen schaffen.

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

Zum Bilanzstichtag bestehen ungeachtet der Einrichtung eines Risikomanagements 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.

Exemplarisch sind hier Risiken unternehmensspezifische Risiken aus der Einschätzung von besonderen Marktsituationen und -entwicklungen, den Objekten, der IT-Sicherheit sowie aus der Knappheit von spezialisierten Mitarbeitern, insbesondere aber auch aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit ihren Finanzierungs- und Zinsentwicklungen zu nennen.

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

Die Investmentrisiken konkretisieren sich im Finanzierungs- und Zinsrisiko sowie im Kostensteigerungs- und Marktrisiko, insbesondere hinsichtlich der zeitlichen Realisierbarkeit der Projekte und der Erzielung der angestrebten Verkaufspreise. 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 mit negativen Folgen für die Werthaltigkeit der im Konzern und in der AG aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge. Der Konzern begegnet diesen hohen 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, später als geplant und/oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden. Der Konzern begegnet diesem hohen 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 potenzieller Investoren wird aktuell durch die weiterhin gute Lage am Immobilienmarkt und fehlende alternative Anlagemöglichkeiten für Investoren reduziert.

Risiken aus Forderungsausfällen im Dienstleistungsbereich werden grundsätzlich als mittleres Risiko eingeschätzt, da im Dienstleistungsbereich grundsätzlich mit bonitätsstarken Vertragspartnern zusammengearbeitet wird.

Risiken aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Beteiligungsunternehmen werden ebenfalls als mittlere Risiken eingeschätzt und durch ein zeitnahes Controlling weitgehend reduziert. Dies betrifft auch die Werthaltigkeitsrisiken bezüglich der Anteile an verbundenen Unternehmen (AG) bzw. Beteiligungen (Konzern). Mittlere Risiken können hierbei insbesondere vor dem Hintergrund der Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Corona-Krise im Wesentlichen aus nicht planmäßigen Wertentwicklungen der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilien resultieren. Aufgrund 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.

Aufgrund der unverändert starken Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehende hohe Preise besteht das strategische Risiko, zukünftig weniger attraktive Objekte erwerben zu können, wodurch sich eine Auswirkung auf die Wachstumsziele ergeben könnte. Dieses Risiko wird insbesondere durch eine kontinuierliche und Marktbeobachtung sowie -analyse, auch im europäischen Ausland, die vorhandenen Netzwerke, die Diversifikation in das Darlehenssegment und durch die Ausweitung der Investmenttätigkeiten in das Ausland begrenzt.

Risiken aus der IT-Sicherheit sowie aus der Knappheit von spezialisierten Mitarbeitern werden als gering eingeschätzt.

Aus der Ausbreitung des Coronavirus seit Januar 2020 besteht für die VERIANOS das Risiko einer möglichen weiteren zeitlichen Verzögerung bei der Umsetzung der geschäftlichen Entwicklung sowie möglicherweise niedrigeren Erträgen, insbesondere Managementvergütungen aus dem operativen Geschäft. Sollte die Pandemie im verbleibenden Geschäftsjahr einen stärkeren Verlauf als angenommen nehmen, wird die geplante Ergebnisverbesserung geringer als erwartet ausfallen. Dieses Risiko wird als mittel eingeschätzt.

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 16. Juli 2020

Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	38
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	40
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	41
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	42
KONZERNANHANG	43
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	66

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019**AKTIVA**

in EUR	31.12.2019		31.12.2018	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	28.395,16		6.725,16	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	3,00	28.398,16	3,00	6.728,16
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.804.847,96		1.818.742,55	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.450,50	2.184.298,46	426.148,74	2.244.891,29
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.502.200,00		2.000,00	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	143.769,00		128.395,39	
3. Beteiligungen	9.893.081,36		10.162.981,36	
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	11.539.051,36	1,00	10.293.377,75
		13.751.747,98		12.544.997,20
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten	0,00		0,00	
2. Andere unfertige Leistungen	295.067,36	295.067,36	167.700,00	167.700,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.787,00		412.000,00	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.082,23		0,00	
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	5.994.905,59		8.338.063,20	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.374.424,61		1.760.582,39	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	123.288,20	7.555.487,63	243.848,29	10.754.493,88
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		0,00		1,00
IV. Flüssige Mittel		1.236.094,42		2.106.949,46
		9.086.649,41		13.029.144,34
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		15.463,21		12.418,19
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		6.806.300,00		5.257.100,00
		29.660.160,60		30.843.659,73

PASSIVA

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	11.375.000,00	11.375.000,00
II. Kapitalrücklage	606.343,20	606.343,20
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	388.754,20	388.754,20
IV. Bilanzgewinn	3.987.343,42	4.738.783,39
	16.357.440,82	17.108.880,79
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Pensionsverpflichtungen	1.855.994,00	1.765.406,00
2. Steuerrückstellungen	562,58	2.377,00
3. Sonstige Rückstellungen	276.681,50	756.715,34
	2.133.238,08	2.524.498,34
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	4.900.000,00	9.900.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.746,30	418.966,68
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.900.000,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.611,02	178.498,53
5. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	103.991,60	143.736,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	783.132,78	569.078,64
<i>davon aus Steuern EUR 451.589,56 (i. Vj. EUR 184.015,71)</i>		
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 23.720,49 (i. Vj. EUR 10.527,71)</i>		
	11.169.481,70	11.210.280,60
	29.660.160,60	30.843.659,73

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

in EUR	2019		2018	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,00		0,00	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	6.659.485,28		1.360.989,01	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.459,46	6.671.944,74	1.001.640,22	2.362.629,23
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		127.367,36		-77.760,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		308.844,47		594.413,27
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0,00		0,00	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		131.750,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.067,86	17.067,86	10.638,50	142.388,50
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.793.635,96		3.359.352,61	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung EUR 3.440,60 (i. Vj. EUR 30.567,60)</i>	358.290,07	3.151.926,03	353.839,50	3.713.192,11
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		78.329,30		93.519,70
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>		5.924.433,28		2.520.970,67
8. Erträge aus Beteiligungen		487.031,15		1.245.797,64
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen		42.421,90		22.607,47
10. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen		18.750,00		8.830,90
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		125.776,06		111.811,42
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		1,00		0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		868.227,11		784.611,89
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag <i>davon Zuführung aktive latente Steuern EUR -1.549.200 (i. Vj. EUR -4.694.600,00)</i>		-1.544.243,73		-4.748.391,01
15. Ergebnis nach Steuern		-751.105,17		1.744.376,27
16. Sonstige Steuern		334,80		-169,00
17. Konzernjahresfehlbetrag (i.Vj. Konzernjahresüberschuss)		-751.439,97		1.744.545,27
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		0,00		111.912,20
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		4.738.783,39		3.106.150,32
20. Bilanzgewinn		3.987.343,42		4.738.783,39

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2019

in EUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens				Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Bilanzverlust (-) Bilanzgewinn (+)	
1. Januar 2018	10.350.000,00	1.593,20	276.842,00	3.106.150,32	13.734.585,52
Kapitalerhöhung	1.025.000,00	604.750,00	0,00	0,00	1.629.750,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	111.912,20	-111.912,20	0,00
Konzernjahresüberschuss 2018	0,00	0,00	0,00	1.744.545,27	1.744.545,27
31. Dezember 2018	11.375.000,00	606.343,20	388.754,20	4.738.783,39	17.108.880,79
1. Januar 2019	11.375.000,00	606.343,20	388.754,20	4.738.783,39	17.108.880,79
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresfehlbetrag 2019	0,00	0,00	0,00	-751.439,97	-751.439,97
31. Dezember 2019	11.375.000,00	606.343,20	388.754,20	3.987.343,42	16.357.440,82

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2019

in TEUR	2019	2018
Periodenergebnis	-751	1.744
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	97	94
Abnahme der Rückstellungen	-553	-70
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-) (Saldo)	304	646
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.067	-99
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	98	228
zzgl. / abzgl. Zinsaufwendungen/Zinserträge (Saldo)	742	839
zzgl. / abzgl. sonstige Beteiligungsaufwendungen/-erträge (Saldo)	-529	-1.281
zzgl. / abzgl. Ertragsteueraufwand/-ertrag (Saldo)	-1.544	-4.748
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	931	-2.647
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-28	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13	-790
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.273	270
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.518	-3.022
Erhaltene Zinsen	1	45
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.285	-3.497
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	5.331
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-138	-12
Gezahlte Zinsen	-379	-363
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-517	4.956
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-871	-1.188
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.107	3.295
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.236	2.107

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag ist die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 290 HGB als Mutterunternehmen eines Konzerns mit Sitz im Inland anzusehen. Sitz des Mutterunternehmens ist Köln, dieses ist unter der Nummer HRB 56319 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Der freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Dabei wurden auch die Rechnungslegungsstandards des DRSC beachtet, sofern diese nicht über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (keine Anwendung der Neubewertungsmethode für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 DRS 4, Tz. 23 ff bzw. DRS 4, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzlichen Anhangangaben zu latenten Steuern gemäß DRS 18 Tz. 66 und 67). Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BEFREIENDE WIRKUNG

Der Konzernabschluss hat gemäß § 264 Abs. 3 HGB für die VERIANOS Investment Management GmbH, die REAL² Projektentwicklung GmbH und die VERIANOS Advisory GmbH eine befreiende Wirkung unter anderem für die Offenlegung. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft alle Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft unmittelbar oder mittelbar über die Kontrolle verfügt oder bei denen der Konzern auf sonstige Weise die Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen kann, um daraus den entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Die Einbeziehung der Tochterunternehmen beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht. Sie endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Konsolidierungskreis hat sich in 2019 wie folgt verändert:

Unter den assoziierten Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Mit Datum vom 25. Januar 2019 (Eintragung im Handelsregister am 21. Februar 2019) wurde der Gesellschaftsvertrag der SMC 3 GmbH Co. geschlossene InvKG (vormals SMC 3 GmbH & Co. KG) neu gefasst. Nach der Neufassung und durch die Regelungen im Gesellschaftsvertrag verliert der Konzern seinen Einfluss auf die bislang unter den assoziierten Unternehmen einbezogene Gesellschaft, sodass die Anteile zum 31. Dezember 2019 unter dem Posten Beteiligungen zu den Anschaffungskosten ausgewiesen werden. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält an dieser Gesellschaft nach dem planmäßigen Eintritt weiterer Kommanditisten nunmehr eine mittelbare Beteiligung von 26,32 %.

Unter den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Die mit Datum vom 29. März 2018 durch die VERIANOS Investment Management GmbH als alleiniger Kommanditist gegründete VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg, eine Kommanditgesellschaft (société en commandite simple) in Form einer Investmentgesellschaft mit variablen Kapital-spezialisierter Investmentfonds (société d'investissement à capital variable-fonds d'investissement spécialisé), unter dem Recht des Großherzogtums Luxemburg hat bislang im Geschäftsjahr 2019 ihre gemäß den gesellschaftsrechtlichen Regelungen vereinbarte Tätigkeit, nach welcher auch weitere Kommanditisten in diesen Investment-Fonds eintreten werden, nicht aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine weitere Einlage in Höhe von TEUR 1.500 geleistet. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF in Höhe von 100 %.
- Mit Datum vom 13. Mai 2019 (Eintragung in das Handelsregister am 12. Juni 2019) hat die VERIANOS Investment Management GmbH als alleiniger Kommanditist die VEREOF GmbH & Co. KG, Köln, als Vorratsgesellschaft gegründet. Nach der Neufassung des Gesellschaftsvertrags am 18. Juli 2019, die als Grundlage zu der Aufnahme weiterer Kommanditisten dient, firmiert die Gesellschaft unter VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG. Bei einer bislang geleisteten Einlage in Höhe von EUR 200,00 wurde eine operative Geschäftstätigkeit bis zum Bilanzstichtag nicht aufgenommen, ebenso ist beabsichtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 100 %.

Die beiden Gesellschaften stellen aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur jeweils eine Zweckgesellschaft nach § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB verzichtet, da erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen oder die Geschäftsführung des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen und die Mehrheit der Risiken und Chancen nicht von der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft oder einer ihrer Tochterunternehmen zu tragen sind.

- Die unter dem Posten Beteiligungen bilanzierten Unternehmen Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., SMC1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, KAP 12 GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG sowie Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG stellen aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur jeweils eine Zweckgesellschaft nach § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB verzichtet, da erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen oder die Geschäftsführung des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen und die Mehrheit der Risiken und Chancen nicht von der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft oder einer ihrer Tochterunternehmen zu tragen sind.

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

	2019	2018
	Anzahl	Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	2	1
Assoziierte Unternehmen	10	11
Beteiligungen	7	6
Summe Gesellschaften	28	27

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen werden unter Anwendung der bei der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft geltenden konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Der Bilanzstichtag der konsolidierten Gesellschaften entspricht dem der Muttergesellschaft.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 gemäß § 301 HGB (a. F.) zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile bzw. zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in der Form der Buchwertmethode. Für Erwerbsvorgänge ab dem Geschäftsjahr 2010 erfolgt die Kapitalkonsolidierung gemäß § 301 HGB nach der Neubewertungsmethode. Dabei wird das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögensgegenstände, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst und planmäßig über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden eliminiert. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet, Zwischenergebnisse eliminiert und konzerninterne Erträge mit den korrespondierenden Aufwendungen verrechnet. Bei Lieferungen an assoziierte Unternehmen werden Zwischenergebnisse grundsätzlich im Umfang der Beteiligung am assoziierten Unternehmen eliminiert. Soweit der Anteil am assoziierten Unternehmen auf null abgewertet ist, unterbleibt die Eliminierung. Der nicht eliminierte Betrag wird mit zukünftigen Gewinnen des assoziierten Unternehmens verrechnet.

Gesellschaften, bei denen ein maßgeblicher Einfluss besteht (assoziierte Unternehmen), werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert. Dieser wird bei einer Beteiligung mit einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 % und 50 % regelmäßig vermutet. Für assoziierte Unternehmen, deren Anteile vor dem 31. Dezember 2009 erworben wurden, wurde die Equity-Methode nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung angewendet. Für Erwerbsvorgänge nach dem 31. Dezember 2009 wird ausgehend von den Anschaffungskosten (einschließlich Anschaffungsnebenkosten) zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile der jeweilige Beteiligungsbuchwert um Eigenkapitalveränderungen des assoziierten Unternehmens erhöht oder vermindert, soweit diese auf die Anteile der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft entfallen und der resultierende Buchwert nicht negativ wird.

LATENTE STEUERN

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

II. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

AKTIVA

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, bewertet. Die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von fünf Jahren bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den am Stichtag beizulegenden niedrigeren Wert werden vorgenommen bei einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung.

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

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

	Linear % p. a.
Rechte	20,0 bis 33,3
Geschäfts- oder Firmenwerte	20,0
Geschäftsbauten	2,0
Büroeinrichtung	7,7
Sonstige	10,0 bis 33,3
Geringwertige Anlagegüter	100,0

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bilanziert.

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

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bilanziert.

Sonstige Ausleihungen des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerten) unter der Berücksichtigung von außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bzw. zu Herstellungskosten 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 aktiven latenten Steuern werden auf Basis der Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz, bestehender steuerlicher Verlustviträge und den voraussichtlich erzielbaren steuerlichen Ergebnissen ermittelt.

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschlussstichtag temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 537 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 2019 über erhebliche und grundsätzlich voll verrechenbare körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustviträge. Auf Basis der aktuellen erweiterten Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024 und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustviträge im Planungszeitraum sowie den Vorschriften des § 10d EstG (Mindestbesteuerung) ergeben sich aktive latente Steuern. Die Planung und die Berechnung der aktiven latenten Steuern auf Verlustviträge erfolgt für einen Planungszeitraum von fünf Jahren.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden rund 70 % der Planungsergebnisse berücksichtigt, da diese nach der aktuellen Einschätzung mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbar sind. Insbesondere für Projekte in der Frühphase und Projekte, die am Ende des Planungszeitraums realisiert werden, wurden Risikoabschläge vorgenommen. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf bestehende Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt unverändert mit einem Steuersatz von 32,45 %. Hiervon entfallen 15,83 % auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie 16,62 % auf Gewerbesteuer. Von den bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen werden gemäß der Ertragsplanung im gesamten Planungszeitraum rund 43 % verrechnet.

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2019 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 6.806,3 bewertet.

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

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 2019 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,71 % (i. Vj. 3,21 %) ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2018 G (RT2018G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Die Steuerrückstellungen sowie 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

Als Anschaffungs- und Herstellungskosten sind grundsätzlich die historischen Werte angesetzt.

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte umfassen unverändert den auf einen Erinnerungsbetrag abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 75 % an der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH), (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 383), den Geschäfts- oder Firmenwert aus den im Jahr 2012 erworbenen restlichen Anteile (25 %) der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH) (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 48), den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Jahr 2013 an der Verianos AG (nach der Umfirmierung nunmehr VERIANOS Advisory GmbH), (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 209) sowie den Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 100 % an der VERIANOS España Real Estate S.L. (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 1).

2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2019:

	Anteil 2019 %	Eigenkapital der Gesellschaft EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres EUR
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN 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	50.000,00	0,00 ²
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00	164.797,85	0,00 ³
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00	50.000,00	0,00 ⁴
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00	-79.951,88	-33.458,31
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00	26.945,07	1.645,61 ⁵
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00	176.687,65	24.776,41 ⁵
VERIANOS España Real Estate S.L., Madrid/Spainien	100,00	-1.057.602,31	-506.246,86 ⁵
VERIANOS Italia S.r.L., Mailand/Italien	100,00	-206.086,50	-76.750,59 ⁵

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

	Anteil 2019 %	Eigenkapital der Gesellschaft EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres EUR
B. NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN			
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg/Luxemburg	100,00	1.262.594,04	-239.406,96 ⁷
VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	100,00	-11.163,89	-11.163,89 ⁷
C. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN ⁶			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-42.971,05	-52.971,05 ⁷
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	20.688,89	370,13 ⁷
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-67.588,60	-34.965,45 ⁷
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00	62.782,14	12.706,61 ^{7,8}
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00	192.922,60	55.024,61 ⁷
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-6.153,77	-5.681,32 ⁷
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00	16.596,58	573.561,01 ⁷
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-139.636,24	-5.674,15 ⁷
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-329.941,75	-20.614,21 ⁷
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l., Luxemburg/Luxemburg	50,00	12.000,00	0 ⁷
D. BETEILIGUNGEN			
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Köln	25,00	123.380,44 ⁹	-45.934,60 ⁹
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Köln	30,00	9.705,14 ⁹	-67.890,53 ⁹
SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	2.842.865,57 ⁹	1.111.538,58 ⁹
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	11.653.844,15 ⁹	409.772,01 ⁹
KAP 12 GmbH & Co. KG, geschlossene InvKG i.L., Köln	20,20	322.795,50 ⁹	-732.733,68 ⁹
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	24,00	23.101.757,73 ⁹	444.596,87 ⁹
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	26,32	-2.039.642,54 ⁹	-374.023,36 ⁹

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -957.285,92

² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -550.721,60

³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -2.864.423,82

⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 2.127.760,79

⁵ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

⁶ Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil

⁷ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

⁸ Angaben zum 31. Dezember 2018

⁹ Eigenkapital und Ergebnis zum 31. Dezember 2019

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2019 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	BAU- QUADRAT GmbH & Co. KG	REALNET Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG	Sieben- burgen Verwaltungs GmbH	Living on Green GmbH & Co. KG	SMC 2 GmbH & Co. KG	Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG	KWARTIER GmbH & Co. KG
Anlagevermögen	27	0	7	0	0	0	0
Umlaufvermögen	74	310	195	3	2.710	4	8.511
Eigenkapital	-43	-67	193	-140	16	-6	-330
Rückstellungen	23	2	6	4	157	3	5
Verbindlichkeiten	94	375	2	139	2.537	7	8.836
Umsatzerlöse	0	0	0	0	14.432	0	0
Bestandsveränderungen	0	0	0	0	8.093	0	1.304
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	52	34	0	0	5.354	0	334
Sonstige Aufwendungen und Erträge (inkl. Steuern)							
(Saldo)	-1	-1	55	-6	-412	-6	-990
Jahresergebnis	-53	-35	55	-6	573	-6	-21

Die Summe der negativen Equity-Werte der Realnet GmbH & Co. KG, der Bauquadrat GmbH & Co. KG, der LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, der Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG sowie der KWARTIER GmbH & Co. KG beträgt EUR 586.291,41. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet. Der sich aus der erstmaligen Equity-Bewertung ergebende Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital betrug für alle at equity bewerteten Gesellschaften insgesamt TEUR 2 und wurde als Geschäfts- oder Firmenwert bereits vollständig abgeschrieben.

3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die bis zum Jahr 2019 entstandenen Kosten für Fondsauflagen, welche aufgrund der jeweiligen vertraglichen Regelungen der Fonds (TEUR 295) erstattet werden, werden unter den Unfertigen Leistungen ausgewiesen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	2019 TEUR	2018 TEUR
Forderungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,8	412,0
gegen verbundene Unternehmen	61,1	0,00
gegen assoziierte Unternehmen	5.994,9	8.338,0
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.374,4	1.760,6
Sonstige Vermögensgegenstände	123,2	243,8
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr –	48,5	48,6
	7.555,4	10.754,4

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die VEROEF GmbH & Co. geschlossene InvKG. Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 26,8), die BAUQUADRAT GmbH & Co. KG (TEUR 32,8), die Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG (TEUR 6,8), die KWARTIER GmbH & Co. KG (TEUR 3.653,6) und die SMC 2 GmbH & Co. KG (TEUR 2.274,9).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Graf Wanheim GmbH & Co. geschl. InvKG i.L. (TEUR 37,8), die 1828 KKR GmbH & Co. geschl. InvKG i.L. (TEUR 29,0), die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 198,4) die SMC 1 GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 383,4), die LCBH GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 418,8), und die KAP 12 GmbH & Co. geschl. InvKG i.L. (TEUR 217,1) sowie die SMC 3 GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 89,9).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen geleistete Mietkautionen (TEUR 48), Steuererstattungsansprüche (TEUR 51) und kurzfristige Darlehensforderungen (TEUR 14).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus gezahlten Kautionen (TEUR 48,5; i. Vj. TEUR 48,6).

5. WERTPAPIERE

Aufgrund der durch Vermögenslosigkeit vorgenommenen amtlichen Löschung wurden die unter den sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens berücksichtigen Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG (vormals Nau Real Estate Group AG) in Höhe des beizulegenden Wertes im Geschäftsjahr ergebnismindernd als Abgang berücksichtigt.

6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.236,1).

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten unverändert Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2020.

8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der Posten ist im Einzelabschluss der Konzernobergesellschaft identisch zum Konzernabschluss; er beinhaltet latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2020 bis 2024 möglich ist. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht auf Ebene der Konzernobergesellschaft eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

9. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 11.375.000,00 eingeteilt in 11.375.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2018 wurde das bisher genehmigte Kapital in Höhe von EUR 5.175.000,00 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 5.687.500,00 beschlossen. Dieses genehmigte Kapital 2018 kann bis zum 19. Juli 2023 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 5.687.500,00 durch Ausgabe von bis zu 5.687.500 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.

10. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag unverändert EUR 606.343,20.

11. GEWINNRÜCKLAGEN

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag unverändert EUR 388.754,20.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

12. BILANZGEWINN

Unter Berücksichtigung des Konzernjahresfehlbetrags des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 751.439,97 und des Gewinnvortrags von EUR 4.738.783,39 ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.987.343,42.

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2019 EUR	BilMoG- Anpassung EUR	Inanspruch- nahmen EUR	Auflösungen EUR	Zuführung Zinsaufwand EUR	Zuführungen EUR	31.12.2019 EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.765.406,00	27.497,00	107.608,00	0,00	170.699,00	0,00	1.855.994,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	2.250,00	0,00	2.075,00	0,00	0,00	355,00	530,00
Solidaritätszuschlag	127,00	0,00	115,42	0,00	0,00	21,00	32,58
Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	756.715,34	0,00	741.656,12	6.509,22	0,00	268.131,50	276.681,50
	2.524.498,34	27.497,00	851.454,54	6.509,22	170.699,00	268.507,50	2.133.238,08

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

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	2,71 % p. a
Biometrie	Richttafeln 2018 G (RT2018G)
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 infolge 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 2019 auf EUR 184.778,00 (i. Vj. EUR 216.220,00) 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 2019 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 137.474,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen den ermittelten Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Personalverpflichtungen (TEUR 60), für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 106), für externe Steuerberatungskosten (TEUR 15) sowie für ausstehende Betriebs- und Verwaltungskosten (TEUR 96). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

14. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2019	bis	mehr als	31.12.2018	bis	mehr als
	TEUR	ein Jahr	einem Jahr	TEUR	ein Jahr	einem Jahr
		TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Anleihen	4.900,0	0,0	4.900,0	9.900,0	5.000,0	4.900,0
<i>(davon konvertibel)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380,8	41,3	339,5	419,0	1,0	418,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.900,0	4.900,0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101,6	101,6	0	178,5	178,5	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	103,9	103,9	0	143,7	143,7	0
Sonstige Verbindlichkeiten	783,1	783,1	0	569,1	569,1	0
– davon aus Steuern –	451,5	451,5	0	184,0	184,0	0
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	23,7	23,7	0	10,5	10,5	0
	11.169,4	5.929,9	5.239,5	11.210,3	5.892,3	5.318,0

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Im Jahr 2016 hat die Verianos Finance GmbH eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 ausgegeben, die vollständig gezeichnet worden ist. Diese werden dabei ab dem 15. September 2016 mit jährlich 7,25 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 15. September eines jeden Jahres, erstmals am 15. September 2017, zahlbar.

Die Anleihe ist durch eine Sicherungsabtretung von Ansprüchen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gegen die VERIANOS Capital Partners GmbH aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bis zu EUR 6 Mio besichert. Darüber hinaus hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft eine unbedingte und unwiderrufliche Garantie zugunsten der Anleihegläubiger in Bezug auf die ordnungsgemäße und pünktliche Zahlung des Kapitals und der Zinsen übernommen.

Die Schuldverschreibungen wurden am 15. September 2019 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen vollständig zurückgezahlt.

Im Jahr 2018 hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 6.000.000,00 ausgegeben, für welche zum Bilanzstichtag Zeichnungsscheine mit einem Betrag von EUR 4.900.000,00 entgegen genommen worden sind. Die Schuldverschreibungen werden am 1. Mai 2023 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungsbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Dabei werden diese ab dem 1. Mai 2018 mit jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals am 1. Mai 2019, zahlbar.

Die Anleihe ist durch das von der VERIANOS Investment Management GmbH zugunsten des Sicherheitstreuhänders eingeräumten Pfandrechts an deren bestehenden Kommanditbeteiligungen an der Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 380).

Die Finanzierung ist durch eine Grundschuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860 gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind durch eine Bürgschaft der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft sowie einer Sicherungsabtretung von Ansprüchen der VERIANOS Investment Management GmbH sowie der VERIANOS Capital Partners GmbH besichert. Die Verbindlichkeiten wurden zum 31. März 2020 vollständig getilgt.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

15. LATENTE STEUERN

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschlussstichtag temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 537, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt der Konzern über körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der strategischen Ausrichtung und der damit einhergehenden aktuellen Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen der Jahre 2020 bis 2024 und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge und temporären Differenzen ergeben sich aktive latente Steuern. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf bestehende Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt mit einem Steuersatz von 32,45 %.

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2019 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 6.806,3 bewertet.

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

16. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	6.772	10.072
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0	1.372
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	6.772	8.700
Aus sonstigen Haftungsverhältnissen/Gewährleistungen für fremde Leistungen	472	472
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	472	472
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Bei den Bürgschaften, sonstigen Haftungsverhältnissen und Gewährleistungen für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen (TEUR 7.244) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen. Für die übernommenen Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognosen über die erwarteten Projektergebnisse der assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen.

17. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2020 (i. Vj. 2019)	279	406
Fällig 2021 bis 2024 (i. Vj. 2020 bis 2023)	462	599
Fällig nach 2024 (i. Vj. nach 2023)	159	255
	900	1.260

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. UMSATZERLÖSE

Die Aufgliederung der im Inland entstandenen Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt sich aus dem Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 309) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus an Dritte weiterbelastete Aufwendungen (TEUR 114), Erträge aus Sachbezug (TEUR 145), Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 37) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 6).

3 .AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND ANDERE LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und andere Leistungen beinhalten nachträgliche Herstellungskosten für die in den Vorjahren veräußerten Einheiten des Objektes Immanuel-Kant-Straße in Bergisch Gladbach (TEUR 17).

4. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

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

5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 5.924 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 977), Mieten und Raumkosten (TEUR 264), Kfz-Kosten (TEUR 250), EDV- und Softwarekosten (TEUR 107), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 84), Werbe- und Reisekosten (TEUR 141), Versicherungen und Beiträge (TEUR 63), Leasingkosten (TEUR 9), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 77), Börsendienste (TEUR 7), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 33), Fremdleistungen (TEUR 165), Porto/Telefon/Internet (TEUR 47), Büromaterial und Fachliteratur (TEUR 9), Kosten der Personalsuche und -fortbildung (TEUR 76) sowie Jahresabschlusskosten (TEUR 143). Darüber hinaus werden periodenfremde Aufwendungen (TEUR 1) und die Aufwendungen in Zusammenhang mit der Abrechnung von Managementgebühren aus der Veräußerung des Objektes in Neu-Isenburg (TEUR 3.292) ausgewiesen.

6. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Wesentlichen Zinsen in Höhe von TEUR 112 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie Zinsen aus sonstigen Darlehen in Höhe TEUR 12.

7. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 171 (i. Vj. TEUR 166) aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen, die Entgelte aus der Ausgabe der Anleihen in Höhe von TEUR 574 (i. Vj. TEUR 618) sowie aus den Entgelten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 113 (i. Vj. TEUR 0).

8. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit TEUR 4 die Körperschaftsteuer 2019, den Solidaritätszuschlag 2019 mit TEUR 1, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Ertrags aus der Fortschreibung der aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.549.

9. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kfz-Steuern.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

V. SONSTIGE ANGABEN

1. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 1.236) setzt sich aus Kassenbeständen (TEUR 0,1) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.236) zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

Bedeutende zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die Zunahme der aktiven latenten Steuern (TEUR 1.549)

2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2019 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 30 (Angestellte), davon 17 (i. Vj. 17) männliche und 13 (i. Vj. 13) weibliche Angestellte.

3. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehören an:

- Diego Fernández Reumann, Vorstand Business Developement, Frankfurt/Main
– *Vorsitzender des Vorstands* –
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf (seit 1. Juli 2019)
– *Mitglied des Vorstands* –
- Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt/Main (bis 31. März 2020)
– *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 2019 auf insgesamt TEUR 576 (i. Vj. TEUR 1.234). Darüber hinaus hat die Gesellschaft für leitende Mitarbeiter ein virtuelles Aktienoptionsprogramm angeboten. Dem Vorstand wurden insgesamt 120.000 (i. Vj. 360.000) virtuelle Stücke zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Gewährung in Höhe von EUR 1,767 je Stück (für 120.000 (i. Vj. 180.000) virtuelle Stücke) gewährt. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf TEUR 69 (i. Vj. TEUR 69).

4. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen sind im Geschäftsjahr alle Tochtergesellschaften und mittelbare Beteiligungsgesellschaften der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, sowie die unmittelbaren Gesellschafter.

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

5. UNTERNEHMENSVERTRÄGE

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

- VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln
- 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 2020.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2019 ist nicht ausgesprochen worden.

6. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2019 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 79 und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 37.

7. SONSTIGES

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung, soweit die Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind, waren im Geschäftsjahr in Zusammenhang mit der Aktivierung von Forderungen gegen assoziierte Unternehmen zu verzeichnen.

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

VI. NACHTRAGSBERICHT

Der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstands vom 27. Januar 2020, im Rahmen von § 4 Ziffer 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2018) das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre von EUR 11.375.000,00 um EUR 1.125.000,00 auf EUR 12.500.000,00 durch Ausgabe von 1.125.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil von EUR 1,00 je Aktie zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,30 zu erhöhen, am 29. Januar 2020 erteilt. Die Einlage zur Durchführung der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 1.462.500,00 wurde am 10. März 2020 geleistet.

Mit dem Beschluss vom 25. Februar 2020 hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstands vom 20. Februar 2020, mit welchem die Gesellschaft eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 30.000.000,00, einem Kupon von 6 % und einer Laufzeit von 2020 bis 2025 begibt, erteilt. Die Erlöse der ersten Tranche, die mit EUR 4.250.000,00 gezeichnet worden ist, werden vor allem in Co-Investments bestehender Immobilienfonds sowie die im Fundraising befindlichen VERIANOS European Real Estate Opportunities Fund und VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund investiert.

Die COVID-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gleichzeitig handelt es sich um ein wertbegründendes Ereignis, welches demzufolge weder die gewählten Bilanzierungsansätze noch die Bewertungsgrundsätze des Jahresabschlusses auf den 31. Dezember 2019 berührt. In Hinblick auf mögliche Auswirkungen der Pandemie auf unsere Gesellschaft verweisen wir auf die Ausführungen des zusammengefassten Lageberichts 2019.

VII. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von EUR 751.439,97 ab.

VIII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens (EUR 3.793.792,47) auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 16. Juli 2020

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie				
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	128.013,45	28.382,89	0,00	156.396,34
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	651.948,20	0,00	0,00	651.948,20
	779.961,65	28.382,89	0,00	808.344,54
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Geschäftsbauten	1.841.695,89	7.630,81	0,00	1.849.326,70
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.002.990,21	4.883,75	1.490,98	1.006.382,98
	2.844.686,10	12.514,56	1.490,98	2.855.709,68
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.000,00	1.503.200,00	3.000,00	1.502.200,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	128.395,39	15.373,61	0,00	143.769,00
3. Beteiligungen	10.162.981,36	1.000.000,00	1.269.900,00	9.893.081,36
4. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	745.000,00
	11.038.376,75	2.518.573,61	1.272.900,00	12.284.050,36
	14.663.024,50	2.559.471,06	1.274.390,98	15.948.104,58

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	1.1.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	121.288,29	6.712,89	128.001,18	28.395,16	6.725,16
	651.945,20	0,00	651.945,20	3,00	3,00
	773.233,49	6.712,89	779.946,38	28.398,16	6.728,16
	22.953,34	21.525,40	44.478,74	1.804.847,96	1.818.742,55
	576.841,47	50.091,01	626.932,48	379.450,50	426.148,74
	599.794,81	71.616,41	671.411,22	2.184.298,46	2.244.891,29
	0,00	0,00	0,00	1.502.200,00	2.000,00
	0,00	0,00	0,00	143.769,00	128.395,39
	0,00	0,00	0,00	9.893.081,36	10.162.981,36
	744.999,00	0,00	744.999,00	1,00	1,00
	744.999,00	0,00	744.999,00	11.539.051,36	10.293.377,75
	2.118.027,30	78.329,30	2.196.356,60	13.751.747,98	12.544.997,20

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „Konzernlagebericht“) der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht, mit Ausnahme des Konzernabschlusses, der inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen

oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 29. Juli 2020
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk
Wirtschaftsprüfer

Seelhöfer
Wirtschaftsprüfer

ANSCHRIFTEN UND STANDORTE

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

Deutschland, Frankfurt
Bethmannstraße 56
D-60311 Frankfurt am Main

Spanien, Madrid
Calle Moreto 8
ES-28014 Madrid

Spanien, Valencia
Calle Doctor Lluch 2
ES-46011 Valencia

Italien, Mailand
Corso Magenta 87
IT-20123 Milano

IMPRESSUM

VERIANOS Real Estate Aktengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln

© 2020

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: ir@verianos.com

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE