

GESCHÄFTSBERICHT
2014

FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2014	2013	Veränderung absolut
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR			
Langfristiges Vermögen	5.333	2.971	2.362
Kurzfristiges Vermögen	5.885	7.117	-1.232
Eigenkapital	8.226	6.212	2.014
Eigenkapitalquote (in %)	73,33 %	61,58 %	
Langfristige Schulden	1.562	1.523	39
Kurzfristige Schulden	1.430	2.353	-923
Bilanzsumme	11.218	10.088	1.130
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse (inklusive Erträge aus Beteiligungen)	4.333	3.133	1.200
Gesamtleistung	4.756	3.858	898
EBITDA	774	-716	1.490
EBIT	656	-820	1.476
Ergebnis vor Ertragsteuern	536	-781	1.317
Konzernjahresüberschuss (i. Vj. Konzernjahresfehlbetrag)	432	-786	1.218
WEITERE KENNZAHLEN			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-801	448	-1.249
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-2.037	-32	-2.005
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	1.583	0	1.583
Ergebnis je Aktie	0,05	-0,10	0,15
Mitarbeiter zum 31.12.	21	18	3
STAMMDATEN			
WKN / Symbol	A0Z2Y4 / VROS		
ISIN	DE000A0Z2Y48		
Wertpapierart	Inlandsaktie		
Bezeichnung	VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft		
	Inhaberaktien o. N.		
Handelssegment	Entry Standard		
Währung	EURO		
Branche	Immobilien		
Anzahl der Aktien	9.425.000		
Marktkapitalisierung	8,36 Mio (31.12.2014)		
Börse	Frankfurt (Xetra)		

GESCHÄFTSBERICHT
2014

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	6
UNTERNEHMEN	8
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	10
LAGEBERICHT	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
WIRTSCHAFTSBERICHT	15
NACHTRAGSBERICHT	24
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	25
SONSTIGES	29
KONZERNABSCHLUSS	
KONZERNBILANZ	32
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	34
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	35
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	36
KONZERNANHANG	37
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	54
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	56
TERMINE / ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM	58

VORWORT DES VORSTANDS

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

wir haben im Geschäftsjahr 2014 unser Geschäftsmodell als Investment- und Beratungshaus gefestigt und weiterentwickelt. Alle wesentlichen operativen Zielsetzungen wurden hierbei erreicht. Die Umsatzerlöse inklusive der Erträge aus unseren Beteiligungen wurden um 38 % bzw. EUR 1,20 Mio. auf EUR 4,33 Mio. gesteigert, der EBIT erhöhte sich gleichzeitig um EUR 1,48 Mio. auf EUR 0,66 Mio. bzw. der Konzernjahresüberschuss um EUR 1,22 Mio. auf EUR 0,43 Mio. Hierin sind bereits Aufwendungen für die weitere Restrukturierung der vormaligen Realquadrat Immobilien AG in Höhe von EUR 0,5 Mio. enthalten. Diese Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus nicht fortgeführten Aktivitäten und den damit verbundenen Kosten des Abbaus von Personal und Büro-Infrastruktur zusammen.

GESCHÄFTSFELDER

Der Anstieg der Umsatzerlöse hat sich über die beiden Segmente Investment und Beratung erstreckt und spiegelt die Ausweitung unserer Geschäftsaktivitäten wieder. Im Geschäftsjahr 2014 haben wir zwei neue Co-Investments getätigt. In diesem Geschäftsfeld liegt ein Schwerpunkt unserer strategischen Weiterentwicklung. Wir stellen eine starke Nachfrage vermögender ausländischer Privat-Investoren und Family Offices nach entsprechenden Anlagemöglichkeiten in Deutschland fest. Unsere Kundenbasis erstreckt sich inzwischen auf die Länder Deutschland, Italien, Spanien, Schweiz und Luxemburg.

Aufgrund der aktuell insgesamt hohen Nachfrage nach Immobilien in Deutschland besteht die Herausforderung derzeit insbesondere auf der Investmentseite. Hier gilt es im Investmentprozess diszipliniert bei den gesetzten Anforderungskriterien zu bleiben und im Zweifelsfall eher auf eine Transaktion zu verzichten.

Auch das Wohnungsbaugeschäft wird in Zukunft in diesem Co-Investment Ansatz fortgeführt. Damit verbinden wir eine verbesserte Rentabilität unseres Eigenkapitals bei gleichzeitig verbesserter Risikodiversifikation.

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 planen wir mindestens zwei weitere (Co-)Investments. Wir arbeiten derzeit an Refinanzierungsmodellen, um die erforderliche Bereitstellung eigener Mittel für den Ausbau des Co-Investment-Portfolios zu ermöglichen.

Im Segment Beratung haben wir im vergangenen Jahr ein wichtiges weiteres Mandat gewinnen können. Wir begleiten die Immobilien-Fondstochter des britischen Versicherungskonzerns Prudential plc bei ihrem Eintritt in den deutschen institutionellen Markt und wirken exklusiv bei der Platzierung entsprechender Fondsprodukte mit.

Im Rahmen unseres Beratungs- und Platzierungsmandats für den Schweizer Finanzkonzern Credit Suisse haben wir im Dezember 2014 ein erstes institutionelles Fondsprodukt erfolgreich im Markt platziert und hierbei das Eigenkapital für den Erwerb eines Einzelhandelsportfolios im Wert von ca. EUR 180 Mio. bei institutionellen Anlegern eingeworben.

Daneben begleiten wir verschiedene Auftraggeber bei der Lösung anspruchsvoller Asset Management und Vertriebs-Aufgaben.

MARKTSITUATION

Auch im Jahr 2014 hat sich die positive Gesamtsituation im deutschen Immobilienmarkt erwartungsgemäß fortgesetzt. Die Käufer- und Investorennachfrage ist in allen Segmenten des Immobilienmarktes hoch. Dies wird wesentlich durch das niedrige Zinsumfeld bestimmt, das sowohl die Kosten der Objekt-Refinanzierung niedrig hält als auch Anlagealternativen im festverzinslichen Bereich wenig attraktiv macht. Weiter verstärkt hat sich gegenüber dem vergangenen Jahr die Notwendigkeit einer sorgfältigen Objekt- und Lageprüfung, um angestrebte Investmentziele auch unter rückläufigen Marktbedingungen erreichen zu können.

AKTIE

Der Aktienkurs hat sich im abgelaufenen Jahr stabil gezeigt. Mit Abschluss der Neuausrichtung des Unternehmens werden wir uns sukzessive auch der Verbesserung des Bekanntheitsgrades der Aktie widmen. Als Micro Cap benötigen wir eine weitergehende erfolgreiche Verbreiterung unserer Geschäftsaktivitäten und des Bekanntheitsgrades der Aktie, um eine höhere Handelsaktivität des Wertes und damit steigende Kurse zu erreichen. Als eine der ersten Maßnahmen planen wir im Herbst gemeinsam mit dem italienischen Verband der Family Offices eine Investorenkonferenz in Mailand. Wir sehen derzeit gerade auch im europäischen Ausland eine gute Nachfrage nach deutschen Immobilienwerten.

AUSBLICK

Für den deutschen Immobilienmarkt erwarten wir auch für das laufende Geschäftsjahr 2015 fortdauernde, positive Markt- und Rahmenbedingungen. Es lässt sich jedoch nicht verkennen, dass sich das Nachfrage- und Preisgefüge inzwischen auf einem hohen Niveau bewegt und die Möglichkeit eines Rückschlags zugenommen hat. Ganz wesentlich wird hierbei die weitere Zinsentwicklung sein.

Für unser Unternehmen erwarten wir auf dieser Grundlage einen weiteren Ausbau unserer Umsätze in beiden Geschäftsfeldern. Bei gleichzeitig stringentem Kostenmanagement planen wir so für das Geschäftsjahr 2015 erstmalig das Erreichen unseres Rentabilitätsziels von 20 % Umsatzrendite. Daraus ergibt sich ein Zielkorridor für das Ergebnis (vor Steuern) von EUR 0,8 Mio. bis EUR 1,2 Mio.

Zu danken haben wir unseren Mitarbeitern für Ihr Engagement, unseren Kunden und Geschäftspartnern für das Vertrauen und die Zusammenarbeit sowie unseren Aktionären für ihre Unterstützung und Ihre Zuversicht in die weitere Entwicklung unseres Unternehmens.

Köln, im Juni 2015



Diego Fernández Reumann



Jost-Albrecht Nies

UNTERNEHMEN

SEGMENTE

INVESTMENT

PRINCIPAL INVESTMENT
CO-INVESTMENT
INVESTMENT MANAGEMENT

BERATUNG

KAPITALBESCHAFFUNG
ASSET MANAGEMENT
TRANSAKTIONS MANAGEMENT
RESTRUKTURIERUNG

BÖRSEN

Börse Frankfurt	Entry Standard
Börse Berlin	Freiverkehr
Börse Stuttgart	Freiverkehr
Börse Düsseldorf	Freiverkehr

DATEN (Stand Mai 2015)

Sitz	Vor den Siebenburgen 2, 50676 Köln
Handelsregister	Amtsgericht Köln HRB 56319
Satzung	Gültige Fassung August 2014
Grundkapital	EUR 9.425.000
Anzahl der Aktien	9.425.00
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 50

NACHHALTIG POSITIVE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Für das Geschäftsjahr 2014 haben wir alle unsere gesetzten Ziele in Bezug auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzwachstum, Verminderung von Personal- und Verwaltungskosten sowie Jahresergebnis erreicht. Den Umsatz konnte VERIANOS um 38,31% steigern. Damit und mit der konsequenten Ausnutzung von Kosteneinsparpotenzialen haben wir die Basis für die Verbesserung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.218 auf TEUR 432 gelegt.

Um eine bessere Einschätzung der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens zu ermöglichen, stellen unten wir relevante Kenngrößen über einen Dreijahres-Zeitraum zu Verfügung.

	2014 TEUR	2013 TEUR	2012 TEUR
Bilanzsumme	11.218	10.088	9.911
Eigenkapital	8.226	6.212	6.998
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>73,3 %</i>	<i>61,6 %</i>	<i>70,6 %</i>
Umsatz (incl. Beteiligungserträge)	4.333	3.133	2.938
<i>Veränderung Umsatz</i>	<i>38,31 %</i>	<i>6,61 %</i>	
Ergebnis vor Sonderaufwendungen	904	-57	-1.073
<i>Umsatzrentabilität vor Sonderaufwendungen</i>	<i>20,86 %</i>	<i>-1,82 %</i>	<i>-36,52 %</i>
Sonderaufwendungen (restrukturierungsbedingt)	472	729	315
Konzernergebnis	432	-786	-1.388
<i>Umsatzrentabilität</i>	<i>9,97 %</i>	<i>-25,09 %</i>	<i>-47,24 %</i>

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

der Aufsichtsrat der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat auch im Berichtsjahr 2014 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 auch zwischen den Gremiensitzungen über alle relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und Risikoentwicklung unterrichtet.

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

Der Aufsichtsrat kam im Berichtsjahr zu drei Sitzungen zusammen. Zudem wurden zwischen den Sitzungen wichtige oder eilbedürftige Informationen mehrfach schriftlich oder in Telefonkonferenzen ausgetauscht. Vier Beschlüsse erfolgten nach ausführlicher mündlicher und schriftlicher Erläuterung durch den Vorstand im schriftlichen Verfahren. An allen Sitzungen oder schriftlichen Beschlussfassungen haben jeweils sämtliche Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen.

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

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2014

Im Berichtsjahr befasste sich der Aufsichtsrat 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:

In seiner Sitzung am 20. Februar 2014 beriet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand schwerpunktmäßig über das vorläufige Ergebnis der VERIANOS Gruppe für das Geschäftsjahr 2013 und die geplante weitere Geschäftsentwicklung für das Jahr 2014 sowie die erste Kapitalerhöhung des Jahres 2014. Daneben hinaus befasste er sich intensiv mit einem Projekt, in dem die Gesellschaft erstmals eigene Investment Aktivitäten und Investment Management Leistungen für Dritte bündelte und fasste die dazu nach der Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse.

In seiner Sitzung am 08. Mai 2014 beriet der Aufsichtsrat unter teilweiser Anwesenheit des Wirtschaftsprüfers den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 und stellte diesen fest. Auch die Themen zur bevorstehenden Hauptversammlung wurden ausführlich erörtert.

Ende August 2014 erfolgte die Beschlussfassung zur zweiten Kapitalerhöhung des Jahres 2014.

In seiner abschließenden Sitzung im Jahr 2014 am 23. Oktober besprach der Aufsichtsrat vor allem die Umsetzung einer verbesserten Konzernstruktur und der damit verbundenen Führungsstrukturen und Verantwortlichkeiten.

GRUNDKAPITAL DER GESELLSCHAFT

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Ausgabe von insgesamt 1.625.000 Aktien aus zwei Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital von 7.800.000 auf 9.425.000 Anteile mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 erhöht. Es betrug zum 31. Dezember 2014 EUR 9.425.000.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS GESCHÄFTSJAHR 2014

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, hat den Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2014, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie den Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Sowohl der Jahresabschluss als auch der Konzernabschluss wurde gemäß Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt.

Die genannten Dokumente, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Sitzung des Aufsichtsrats am 7. Mai 2015 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 Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Konzernabschluss und den Bericht des Abschlussprüfers auch selbst sorgfältig und intensiv geprüft.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung ist der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 7. Mai 2015 den für das Geschäftsjahr 2014 von der Gesellschaft im März 2015 aufgestellten Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 172 AktG festgestellt und den von der Gesellschaft im März 2015 aufgestellten Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2014 gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen, an.

PERSONALIA UND INTERESSENKONFLIKTE

Im Berichtsjahr 2014 haben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen in der Besetzung der Gesellschaftsorgane ergeben. Interessenkonflikte eines Aufsichtsratsmitglieds sind dem Aufsichtsrat im Berichtsjahr nicht bekannt geworden.

AUSBLICK

Aufgrund der erwarteten weiterhin positiven Entwicklung des deutschen Immobilien-Investment-Marktes sowie des Ergebnispotenzials der getätigten und geplanten Co-Investments ist auch für das Jahr 2015 mit einem nachhaltigen Wachstum der Gesellschaft zu rechnen.

Dem Vorstand und den Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat seine Anerkennung und seinen Dank für hohen Einsatz und überdurchschnittliche Leistung im Geschäftsjahr 2014 aus.

Köln, im Mai 2015

Prof. Dr. Ralf Krüger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

LAGEBERICHT

<u>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</u>	<u>14</u>
<u>WIRTSCHAFTSBERICHT</u>	<u>15</u>
<u>NACHTRAGSBERICHT</u>	<u>24</u>
<u>PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u>	<u>25</u>
<u>SONSTIGES</u>	<u>29</u>

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

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

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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

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

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

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

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

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

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

2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

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

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

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

Mit der Bestätigung der geplanten Umsätze und den Beiträgen aus der Einsparung von Personal- und Sachkosten (sonstiger betrieblicher Aufwand) wurde sowohl durch die AG als auch durch den Konzern ein positives Jahresergebnis erzielt. Unsere für das Geschäftsjahr 2014 normierten Ziele bezogen auf unsere auch für die interne Steuerung verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren wie Umsatzwachstum (Konzern) und Beteiligungsergebnisse (AG), Verminderung der Personal- und Verwaltungskosten sowie Jahresergebnis konnten weitgehend erreicht werden.

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

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

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

a) Ertragslage des Konzerns

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Finanzlage des Konzerns

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

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

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

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

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

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

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

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

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

a) Ertragslage der AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Finanzlage der AG

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

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

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG

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

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

c) Vermögenslage der AG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

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

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

Bankverbindlichkeiten bestehen nicht.

Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt zufriedenstellend verlaufen.

III. NACHTRAGSBERICHT

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

IV. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

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

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

b) Strategie und Chancen

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

c) Ausblick auf 2015

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

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

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

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

d) Ausblick auf 2016

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

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

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

e) Sonstiges

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

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

2. CHANCENBERICHT

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

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

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

3. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement

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

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

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

b) Einzelrisiken

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

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

Die für die AG und den Konzern wesentlichen Risiken sind die Investmentrisiken und das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung.

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

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

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

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

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

V. SONSTIGES

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

Köln, den 24. März 2015

Der Vorstand

KONZERNABSCHLUSS

<u>KONZERNBILANZ</u>	<u>32</u>
<u>KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</u>	<u>34</u>
<u>KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL</u>	<u>35</u>
<u>KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG</u>	<u>36</u>
<u>KONZERNANHANG</u>	<u>37</u>
<u>ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</u>	<u>54</u>
<u>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS</u>	<u>56</u>

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014**AKTIVA**

in EUR	31.12.2014		31.12.2013	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	619,16		2.389,71	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	174.679,52	175.298,68	226.197,00	228.586,71
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	266.288,49		285.504,49	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,00		137.491,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.036,97	400.326,46	158.570,42	581.565,91
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.410.027,58		1.152.434,90	
2. Beteiligungen	2.003.981,36		0,00	
3. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	4.159.008,94	300.000,00	1.452.434,90
	4.734.634,08		2.262.587,52	
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Bauvorbereitungskosten	183.675,25		181.859,90	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten	181.950,00		237.050,00	
3. Unfertige Leistungen	132.726,21		180.439,86	
4. Geleistete Anzahlungen	523.450,00	1.021.801,46	493.412,63	1.092.762,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	190.000,00		0,00	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	796.157,22		519.012,18	
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.659.075,44		2.854.427,24	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	289.421,20		0,00	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	206.030,27	4.140.684,13	661.765,70	4.035.205,12
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere	1,00		284,40	
IV. Flüssige Mittel	715.537,50		1.970.543,19	
	5.878.024,09		7.098.795,10	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.961,47		18.597,55	
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	597.900,00		708.000,00	
	11.218.519,64		10.087.980,17	

in EUR		PASSIVA			
	31.12.2014		31.12.2013		
A. EIGENKAPITAL					
I. Gezeichnetes Kapital	9.425.000,00		7.800.000,00		
Nennbetrag eigener Anteile	-45.420,00		0,00		
Ausgegebenes Kapital	9.379.580,00		7.800.000,00		
II. Kapitalrücklage	1.159,76		1.159,76		
III. Gewinnrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	84.308,29		84.308,29		
2. Andere Gewinnrücklagen	3.396,37	87.704,66	0,00	84.308,29	
IV. Bilanzverlust	-1.242.354,66		-1.674.053,27		
	8.226.089,76		6.211.414,78		
B. RÜCKSTELLUNGEN					
1. Pensionsverpflichtungen	1.561.370,00		1.522.980,00		
2. Steuerrückstellungen	7.991,12		1.437,88		
3. Sonstige Rückstellungen	339.115,64		1.430.791,89		
	1.908.476,76		2.955.209,77		
C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN					
1. Erhaltene Anzahlungen	544,08		14.457,04		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.325,87		133.300,36		
3. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	50.122,81		50.022,81		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	879.960,36		723.575,41		
– davon aus Steuern EUR 289.683,41 (i. Vj. EUR 60.840,54) –					
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit					
EUR 9.477,11 (i. Vj. EUR 5.032,36) –					
	1.083.953,12		921.355,62		
	11.218.519,64		10.087.980,17		

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

in EUR	2014		2013	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.024,36		68.641,66	
b) aus Verkauf von Grundstücken	70.460,00		117.500,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.080.953,78	3.198.438,14	2.867.726,63	3.053.868,29
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-101.998,30		16.127,89
3. Sonstige betriebliche Erträge		526.862,69		710.448,36
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.499,03		35.067,59	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.867,02		70.925,49	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	100.606,72	126.972,77	320.090,82	426.083,90
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.799.809,43		2.079.062,49	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	216.809,57	2.016.619,00	185.350,85	2.264.413,34
– davon für Altersversorgung EUR 4.399,55				
(i. Vj. EUR 2.007,71) –				
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		118.205,27		104.447,22
– davon Abschreibungen Geschäfts- oder Firmenwert EUR 54.117,48				
(i. Vj. EUR 30.586,75) –				
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.807.146,58		1.844.699,50
8. Erträge aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)		1.134.170,25		78.694,53
9. Aufwendungen aus Beteiligungen (aus assoziierten Unternehmen)		3.270,50		6.280,40
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		85.026,96		187.357,53
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		283,40		0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		201.934,98		148.478,29
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		568.067,24		-747.906,05
14. Außerordentliche Aufwendungen	27.497,00		27.497,00	
15. Außerordentliches Ergebnis		-27.497,00		-27.497,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		104.236,47		5.353,04
– davon Auflösung aktive latente Steuern EUR 110.100,00				
(i. Vj. EUR 4.000,00) –				
17. Sonstige Steuern		4.635,16		5.651,70
18. Konzernjahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)		431.698,61		-786.407,79
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		1.674.053,27		887.645,48
20. Bilanzverlust		-1.242.354,66		-1.674.053,27

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2014

	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	Konzerneigen- kapital
			Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust		
1. Januar 2013	7.125.000,00	1.159,76	84.308,29	-887.645,48	675.000,00	6.997.822,57
Kapitalerhöhung	675.000,00	0,00	0,00	0,00	-675.000,00	0,00
Konzernjahresfehlbetrag 2013	0,00	0,00	0,00	-786.407,79	0,00	-786.407,79
31. Dezember 2013	7.800.000,00	1.159,76	84.308,29	-1.674.053,27	0,00	6.211.414,78
1. Januar 2014	7.800.000,00	1.159,76	84.308,29	-1.674.053,27	0,00	6.211.414,78
Kapitalerhöhung	1.625.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.625.000,00
Erwerb eigene Anteile	-45.420,00	0,00	3.396,37	0,00	0,00	-42.023,63
Konzernjahresüberschuss 2014	0,00	0,00	0,00	431.698,61	0,00	431.698,61
31. Dezember 2014	9.379.580,00	1.159,76	87.704,66	-1.242.354,66	0,00	8.226.089,76

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2014

in TEUR	2014	2013	Veränderung
Periodenergebnis (vor außerordentlichen Posten)	458	-759	1.217
Abschreibungen auf Vermögenswerte des Anlagevermögens	118	104	14
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Saldo)	-1.021	589	-1.610
Abnahme der Rückstellungen	-1.074	-434	-640
Gewinne aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	-53	0	-53
Verlust aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	0	7	-7
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	608	999	-391
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	163	-58	221
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-801	448	-1.249
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	2	0	2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-18	-6	-12
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	0	-2	2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.018	-300	-1.718
Ein-/Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen (Saldo)	-3	276	-279
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.037	-32	-2.005
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	1.625	0	1.625
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Erwerb eigene Anteile)	-42	0	-42
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.583	0	1.583
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.255	416	-1.671
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.971	1.555	416
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	716	1.971	-1.255

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

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.

Der freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BEFREIENDE WIRKUNG

Der Konzernabschluss hat gemäß § 264 Abs. 3 HGB für die VERIANOS Capital Partners GmbH (vormals REAL² Immobilien Investment GmbH), die REAL² Immobilien Verwaltung GmbH, die REAL² Projektentwicklung GmbH, die REAL² Consulting GmbH und die Verianos AG 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.

Der Konsolidierungskreis hat sich in 2014 wie folgt verändert:

Mit Wirkung zum 6. März 2014 erwarb die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, 100% Anteile an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH, Köln, zu einem Barkaufpreis von EUR 27.600,00. Dieses Unternehmen wird zum Bilanzstichtag erstmalig vollkonsolidiert. Aus dem Erwerb dieser Anteile entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 2.600,00, der im Jahr 2014 vollständig abgeschrieben wurde. Durch diese Veränderung des Konsolidierungskreises haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben, da die Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt des Erwerbs die aktive Geschäftstätigkeit aufgenommen hat. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist somit nicht beeinträchtigt.

Unter den assoziierten Unternehmen werden erstmals die Beteiligungen an der VCAP drei GmbH & Co. KG und der Siebenburgen Verwaltungs GmbH erfasst:

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Mit Datum vom 11. Juni 2014 hat die VERIANOS Capital Partners GmbH als alleinige Kommanditistin die VCAP drei GmbH & Co. KG in Köln mit einem Kommanditkapital von EUR 200,00 gegründet. Die Graf Wanheim Verwaltungs GmbH übernahm die persönliche Haftung (Komplementärstellung ohne Einlage) der neu gegründeten VCAP drei GmbH & Co. KG. Nach erfolgter Übertragung eines Kommanditanteils in Höhe von 50 % hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag noch eine mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 50 %. Darüber hinaus ist mit notarieller Vereinbarung vom 5. Dezember 2014 die Graf Wanheim Verwaltungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin aus der VCAP drei GmbH & Co. KG ausgetreten und die Siebenburgen Verwaltungs GmbH als neue Komplementärin eingetreten. Aufgrund der bereits mit Veräußerungsabsicht übernommenen Komplementär- und Kommanditanteile sowie der bis zum Bilanzstichtag erfolgten Verringerung der Einflussnahme auf die Finanz- und Geschäftspolitik der Gesellschaft wird zum Bilanzstichtag nur noch ein maßgeblicher Einfluss auf die Gesellschaft ausgeübt und daher die Beteiligung at equity bewertet.

Weiterhin hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft mit Wirkung zum 5. Dezember 2014 unmittelbar 50 % der Anteile an der Siebenburgen Verwaltungs GmbH (vormals: Altstadtsee 228. V V GmbH), Köln, zu einem Barkaufpreis von EUR 13.750,00, der vollständig geleistet wurde, erworben. Aufgrund des bestehenden maßgeblichen Einflusses wird die Siebenburgen Verwaltungs GmbH zum 31. Dezember 2014 at equity bewertet. Der aus der erstmaligen Equity-Bewertung entstandene aktive Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und anteiligem Eigenkapital von EUR 1.250,00 wurde zum 31. Dezember 2014 sofort ergebniswirksam abgeschrieben.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr Beteiligungen an der Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG sowie der 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG erworben:

Mit Wirkung zum 6. März 2014 erwarb die VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln, sämtliche Kommanditanteile der Drachenfels 963. Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG zu einem Barkaufpreis von EUR 1.500,00. Die Graf Wanheim Verwaltungs GmbH übernahm mit Vertrag vom 25. März 2014 die persönliche Haftung (Komplementärstellung ohne Einlage) der als Vorratsgesellschaft gegründeten Gesellschaft. Nach der Änderung der Firma, Erhöhung der Hafteinlage, Leistung der Pflichteinlage (TEUR 1.550) sowie Beitritt weiterer Kommanditisten hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 25 %.

Mit Wirkung zum 22. Juli 2014 erwarb die VERIANOS Capital Partners GmbH sämtliche Kommanditanteile der 203. GmbH & Co. KG zu einem Barkaufpreis von EUR 2.000,00. Die Graf Wanheim Verwaltungs GmbH übernahm mit Vertrag vom 22. Juli 2014 die persönliche Haftung (Komplementärstellung ohne Einlage) der als Vorratsgesellschaft gegründeten Gesellschaft. Nach der Änderung der Firma, Erhöhung der Hafteinlage, Leistung der Pflichteinlage (TEUR 450) sowie Beitritt weiterer Kommanditisten hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 30 %.

Diese unter dem Posten Beteiligungen bilanzierten Unternehmen Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG und 1828 KKR 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 wurden 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.

	2014 Anzahl	2013 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	8	7
Assoziierte Unternehmen	11	9
Beteiligungen	2	0
Summe Gesellschaften	21	16

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 abgeschrieben bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

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.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 Verlustviträge 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 abgeschrieben bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

Bei dem im Geschäftsjahr aus dem Erwerb der 100%igen Beteiligung an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH, Köln, entstandenen aktiven Unterschiedsbetrag (Geschäfts- oder Firmenwert) von insgesamt EUR 2.600,00 erfolgte im Jahr der Erstkonsolidierung dementsprechend eine vollständige Abschreibung.

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	10,0 bis 33,3
Geschäfts- oder Firmenwerte	20,0
Geschäftsbauten	4,0
Büroeinrichtung	7,7
Sonstige	10,0 bis 33,3
Geringwertige Anlagegüter (Sammelposten 2008 und 2009)	20,0
Geringwertige Anlagegüter ab dem Geschäftsjahr 2010	100,0

Die 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) bilanziert.

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

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

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

Die aktiven latenten Steuern werden auf Basis der Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz, auf Konsolidierungsmaßnahmen sowie bestehender steuerlicher Verlustvorträge und den voraussichtlich erzielbaren steuerlichen Ergebnissen ermittelt.

PASSIVA

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden entsprechend den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Anwartschaftsbarwert angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4,53 % (i. Vj. 4,88 %) ermittelt. Dabei ergibt sich der Zinssatz aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für Dezember 2014 (i. Vj. Dezember 2013) auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Laufzeit von 15 Jahren. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Die Steuerrückstellungen sowie die übrigen 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.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte umfassen den auf einen Erinnerungsbetrag abbeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 75 % an der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 383) und den Geschäfts- oder Firmenwert aus den im Jahr 2012 erworbenen restlichen Anteile (25 %) der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 48) sowie den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Jahr 2013 an der Verianos AG (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 209). Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 100 % an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 2,6) wurde in 2014 vollständig abgeschrieben.

2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2014:

	in %
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	
VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln	100,00
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
REAL ² Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00
REAL ² Consulting GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	100,00
Verianos AG, Frankfurt am Main	100,00
Graf Wanheim Verwaltungs GmbH, Köln	100,00
B. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN ¹	
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL Living Beteiligungs GmbH, Köln	49,00
REAL Living GmbH & Co. KG, Köln	49,00
HWZ Grundstücksgesellschaft GbR, Frechen	25,00
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00
Fortunareal Verwaltung GmbH, Köln	30,00
Fortunareal GmbH & Co. KG, Köln	30,00
VCAP drei GmbH & Co. KG, Köln	50,00
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00
C. BETEILIGUNGEN	
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	30,00

¹ Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2014 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

2014	Fortunareal GmbH & Co. KG TEUR	REAL Living GmbH & Co. KG TEUR	HWZ Grundstücks- gesellschaft GbR TEUR	BAUQUADRAT GmbH & Co. KG TEUR	REALNET Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG TEUR
Anlagevermögen	0	0	5.221	28	0
Umlaufvermögen	416	1.049	1.500	4.088	2.292
Eigenkapital	8	400	6.074	-1.080	0
Rückstellungen	153	300	10	299	390
Verbindlichkeiten	255	349	637	4.877	1.902
Umsatzerlöse	3.952	8.263	493	7	8.806
Bestandsveränderungen	-3.394	-4.110	-5	819	-2.075
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-109	-2.465	-100	-1.282	-4.993
Sonstige Aufwendungen und Erträge (inkl. Steuern) (Saldo)	-449	-282	-79	-344	-289
Jahresergebnis	0	1.406	309	-800	1.449

Die Summe der negativen Equity-Werte der VCAP drei GmbH & Co. KG sowie der BAUQUADRAT GmbH & Co. KG beträgt EUR 943.231,49. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet.

3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Die Bauvorbereitungskosten (TEUR 184) sowie die geleisteten Anzahlungen in Höhe von TEUR 420 betreffen Aufwendungen für ein Projekt in Bergheim.

Unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten werden Teileinheiten des bebauten Grundstücks in Stolberg bei Aachen (TEUR 175) sowie zwei Garagen in Bergisch Gladbach, Falltorstr. (TEUR 7) ausgewiesen.

Die Unfertigen Leistungen berücksichtigen Leistungen für den Prime Office Fonds in Australien (TEUR 133).

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	2014 TEUR	2013 TEUR
Forderungen		
aus Grundstücksverkäufen	190,0	0,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	796,2	519,0
gegen assoziierte Unternehmen	2.659,1	2.854,4
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	289,4	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	206,0	661,8
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(98,9)	(121,6)
	4.140,7	4.035,2

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die REAL Living GmbH & Co. KG (TEUR 153,6), die BAUQUADRAT GmbH & Co. KG (TEUR 1.124,0), die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 831,2), die HWZ Grundstücksgesellschaft GbR (TEUR 415,1), REALNET Verwaltung GmbH (TEUR 3,5), die Fortunareal GmbH & Co. KG (TEUR 67,0), die Fortunareal Verwaltung GmbH (TEUR 1,6) sowie die VCAP drei GmbH & Co. KG (TEUR 63,0).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten gezahlte Hausgelder (TEUR 7), Steuererstattungsansprüche (TEUR 32), geleistete Mietkautionen (TEUR 94), Forderungen gegen die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (TEUR 14) und sonstige Forderungen (TEUR 59).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus einem Körperschaftsteuerguthaben nach § 37 Abs. 5 KStG (TEUR 5) sowie gezahlten Kautionen (TEUR 93,9).

5. WERTPAPIERE

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens enthalten einen Erinnerungswert der Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG.

6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen Kassenbestände (TEUR 1) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 715).

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2014.

8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der Posten 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 2015 bis 2017 möglich ist. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre.

9. GEZEICHNETES KAPITAL

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2014 wurde das bisher genehmigte Kapital in Höhe von EUR 3.900.000,00 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 4.290.000,00 beschlossen. Dieses genehmigte Kapital 2014 kann bis zum 3. Juli 2019 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 4.290.000,00 durch Ausgabe von bis zu 4.290.000 neuen Aktien durch Bar- und/oder Sacheinlagen ausgenutzt werden.

Von diesen Aktien wurden im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 1.625.000 Stückaktien von dem genehmigten Kapital gezeichnet.

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

10. KAPITALRÜCKLAGE

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

11. GEWINNRÜCKLAGEN

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

12. BILANZVERLUST

Der Bilanzverlust in Höhe von EUR 1.242.354,66 enthält einen Verlustvortrag in Höhe von EUR 1.674.053,27.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen:

	1.1.2014	BilMoG- Anpassung	Verbrauch	Auflö- sungen	Zuführung Zins- aufwand	Zu- führungen	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.522.980,00	27.497,00	98.397,24	50.925,76	160.216,00	0,00	1.561.370,00
Steuerrückstellungen	1.437,88	0,00	154,03	1.283,85	0,00	7.991,12	7.991,12
Sonstige Rückstellungen	1.430.791,89	0,00	1.281.725,41	128.243,84	0,00	318.293,00	339.115,64
	2.955.209,77	27.497,00	1.380.276,68	180.453,45	160.216,00	326.284,12	1.908.476,76

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

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

Aufgrund der Anwendung der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf zur Pensionsrückstellung gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in Höhe von EUR 412.444,00. Die Gesellschaft hat entschieden, den Anpassungsbetrag unter Anwendung der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB auf 15 Jahre verteilt der Rückstellung zuzuführen (Mindestzuführungsbetrag). Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00, die im außerordentlichen Aufwand erfasst wird.

Die durch Anwendung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in der Bilanz nicht ausgewiesene Rückstellung für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt EUR 274.959,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 107), für ausstehende Betriebs- und Verwaltungskosten (TEUR 92) sowie für Personalverpflichtungen (TEUR 88). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

14. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2014	bis ein Jahr	31.12.2013	bis ein Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erhaltene Anzahlungen	0,5	0,5	14	14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153,3	153,3	133	133
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	50,1	50,1	50	50
Sonstige Verbindlichkeiten	880,0	880,0	724	724
(davon aus Steuern)	(290,0)	(290,0)	(61)	(61)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(9,5)	(9,5)	(5)	(5)
	1.083,9	1.083,9	921	921

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

15. LATENTE STEUERN

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschluss-Stichtag temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 183, 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 aktuellen Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen 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 2014 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 598 bewertet.

16. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Bürgschaften	6.200	3.461

Bei den Bürgschaften handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen (TEUR 2.200) und für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 4.000). Für die übernommenen

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Bürgschaften besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf eine Prognose über die erwartete Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen.

17. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2015 (i. Vj. 2014)	475	384
Fällig 2016 bis 2019 (i. Vj. 2014 bis 2018)	690	974
Fällig nach 2019 (i. Vj. nach 2018)	0	8
	1.165	1.366

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 527) beinhalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Anlageverkäufen (TEUR 53), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 14), Erträge aus Konzeptionsgebühren (TEUR 118), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 128) sowie aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (TEUR 51), Sachbezug (TEUR 50), Erträge aus Nutzungsüberlassung (TEUR 13), periodenfremde Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 31) sowie Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 15).

3. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

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

4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 1.807 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 338), Mieten und Raumkosten (TEUR 321), Kfz-Kosten (TEUR 109), EDV- und Softwarekosten (TEUR 41), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 84), Werbe- und Reisekosten (TEUR 104), Versicherungen und Beiträge (TEUR 56), Verkaufsprovisionen (TEUR 97), Leasingkosten (TEUR 38), Instandhaltungen (TEUR 12), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 30), Börsendienste (TEUR 39), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 30), Abschreibungen von Forderungen (TEUR 30), Porto/Telefon (TEUR 32), Büromaterial (TEUR 14), Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 104), Fremdleistungen (TEUR 239) sowie Kosten Personalsuche (TEUR 39).

5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen in Höhe von TEUR 58 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen.

6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 160 aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen.

7. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN

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

8. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit TEUR 110 Aufwendungen aufgrund der Fortschreibung aktive latente Steuern.

9. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Grundsteuern.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

V. SONSTIGE ANGABEN

1. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 716) setzt sich aus Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 56 (i. Vj. TEUR 12) an Zinsen vereinnahmt sowie TEUR 28 (i. Vj. TEUR 11) Zinsen gezahlt.

Ertragsteuern wurden in Höhe von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 2) erstattet.

Bedeutende zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die Erträge aus assoziierten Unternehmen (TEUR 1.131).

2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2014 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 25.

3. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehören an:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 auf insgesamt TEUR 265. Für ehemalige Vorstände beliefen sich die Bezüge im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 79.

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

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

4. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Nahe stehende 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
- REAL² Immobilien Verwaltung GmbH, Köln
- REAL² Projektentwicklung GmbH, Köln
- REAL² Consulting GmbH, Köln

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

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Da keine beteiligte Gesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge mindestens bis zum 31. Dezember 2015.

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

6. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2014 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 53 und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 1.

VI. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 431.698,61 ab.

Köln, den 24. März 2015

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Anschaffungskosten

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2014

in EUR	1.1.2014	Zugänge	Anschaffungskosten	
			Zuschreibungen	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	121.370,26	181,70	0,00	4.535,09
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	647.107,14	2.600,00	0,00	0,00
	768.477,40	2.781,70	0,00	4.535,09
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	991.971,74	0,00	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	340.233,09	0,00	0,00	309.998,61
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.417,41	18.486,09	0,00	2.242,86
	1.901.622,24	18.486,09	0,00	312.241,47
III. FINANZANLAGEN				
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.367.679,90	13.850,00	243.742,68	0,00
2. Beteiligungen	0,00	2.003.981,36	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	300.000,00	445.000,00	0,00	0,00
	1.667.679,90	2.462.831,36	243.742,68	0,00
	4.337.779,54	2.484.099,15	243.742,68	316.776,56

		Abschreibungen		Buchwerte		
31.12.2014	1.1.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
117.016,87	118.980,55	1.857,25	4.440,09	116.397,71	619,16	2.389,71
649.707,14	420.910,14	54.117,48	0,00	475.027,62	174.679,52	226.197,00
766.724,01	539.890,69	55.974,73	4.440,09	591.425,33	175.298,68	228.586,71
991.971,74	706.467,25	19.216,00	0,00	725.683,25	266.288,49	285.504,49
30.234,48	202.742,09	0,00	172.508,61	30.233,48	1,00	137.491,00
585.660,64	410.846,99	43.014,54	2.237,86	451.623,67	134.036,97	158.570,42
1.607.866,86	1.320.056,33	62.230,54	174.746,47	1.207.540,40	400.326,46	581.565,91
1.625.272,58	215.245,00	0,00	0,00	215.245,00	1.410.027,58	1.152.434,90
2.003.981,36	0,00	0,00	0,00	0,00	2.003.981,36	0,00
745.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	745.000,00	300.000,00
4.374.253,94	215.245,00	0,00	0,00	215.245,00	4.159.008,94	1.452.434,90
6.748.844,81	2.075.192,02	118.205,27	179.186,56	2.014.210,73	4.734.634,08	2.262.587,52

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

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

Wir haben den von der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und -verlustrechnung, Konzern-Eigenkapitalspiegel, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 7. Mai 2015
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk
Wirtschaftsprüfer

Boxberg
Wirtschaftsprüferin

TERMIN HAUPTVERSAMMLUNG

Donnerstag, 16. Juli 2015, 13.00 Uhr
KOMED Köln
MediaPark 6
50670 Köln

ANSCHRIFTEN

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

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

www.verianos.com

REAL² Consulting GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T: +49 221 20046-200
F: +49 221 20046-225
info-consulting@realquadrat.de

www.realquadrat.de

VERIANOS Capital Partners GmbH
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
T: +49 221 20046-100
F: +49 221 20046-140
enquiries@verianos.com

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

IMPRESSUM

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln

© 2015

REALISATION & DESIGN

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

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

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE