

GESCHÄFTSBERICHT 2021
VERIANOS SE

FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2021	2020	Veränderung absolut
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR			
Langfristiges Vermögen	18.611	19.688	-1.077
Kurzfristiges Vermögen	13.008	7.184	5.824
Eigenkapital	9.456	11.210	-1.754
Eigenkapitalquote (in %)	29,91 %	41,72 %	
Langfristige Schulden	20.470	14.403	6.067
Kurzfristige Schulden	1.693	1.259	434
Bilanzsumme	31.619	26.872	4.747
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse (inklusive Erträge aus Beteiligungen)	1.730	2.786	-1.056
Gesamtleistung	3.119	3.288	-169
EBITDA	-2.024	-2.672	648
EBIT	-2.079	-3.601	1.522
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.043	-4.472	1.429
Konzernjahresfehlbetrag	-3.004	-6.610	3.606
WEITERE KENNZAHLEN			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.982	-921	-4.061
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	1.376	-2.134	3.510
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	6.429	3.291	3.138
Ergebnis je Aktie	-2,40	-5,29	2,88
Mitarbeiter zum 31.12.	31	29	2
STAMMDATEN			
WKN / Symbol	A0Z2Y4 / VROS		
ISIN	DE000A0Z2Y48		
Wertpapierart	Inlandsaktie		
Bezeichnung	VERIANOS SE Inhaberaktien o. N.		
Handelssegment	Basic Board		
Währung	EURO		
Branche	Immobilien		
Anzahl der Aktien	13.750.000 (aktuell)		
Marktkapitalisierung	13,62 Mio. (31.12.2021)		
Börse	Frankfurt (Xetra)		

INHALT

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN	4
UNTERNEHMEN	6
BERICHT DES VERWALTUNGSRATS	8
LAGEBERICHT	
I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	12
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	13
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	26
IV. SONSTIGES	33
KONZERNABSCHLUSS	
KONZERNBILANZ	36
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	38
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	39
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	40
KONZERNANHANG	41
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	60
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	62
ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM	66

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN

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

wie bereits im Vorjahr, hatte die COVID-19 Pandemie auch auf das Geschäftsjahr 2021 einen wesentlichen Einfluss. Dennoch ist es uns gelungen, das operative Ergebnis (EBITDA) des Geschäftsjahres 2021 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 648 auf TEUR -2.024 zu steigern, das Konzernergebnis erhöhte sich im selben Zeitraum um TEUR 3.606 auf TEUR -3.004.

Wesentliche Einflussfaktoren hierbei waren, dass geplante Objektveräußerungen aufgrund der Marktentwicklung im vierten Quartal initiiert, aber nicht mehr im Geschäftsjahr umgesetzt wurden, was einen maßgeblichen Einfluss auf das operative Ergebnis hatte.

Gleichzeitig konnte die im Vorjahr eingesetzte, gesteigerte Investitionstätigkeit mit Akquisitionen sowohl in Deutschland als auch in Spanien fortgesetzt werden. Insbesondere hervorzuheben ist hierbei der Ankauf eines Entwicklungsgrundstücks im Rheinland im Rahmen eines Joint Ventures, auf dem ein ökologisches Vorzeigequartier mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung entstehen soll.

Für das Geschäftsjahr budgetierte, umfangreiche Umbaumaßnahmen im Bestandsportfolio in den Segmenten Einzelhandel und Büro wurden planmäßig abgeschlossen und die Flächen an neue Mieter übergeben, was zu entsprechend deutlich positiven Wertentwicklungen der betreffenden Immobilien führte.

STRATEGIE

Die bereits 2017 gestartete geographische und produktbezogene Diversifikation wurde im Geschäftsjahr 2021 konsequent fortgesetzt. Durch die Einwerbung neuer Kapitalzusagen für den European Opportunities Fonds, dessen finales Closing im Rahmen der gesetzten Ziele im ersten Quartal 2022 erfolgte, wurde die BaFin regulierte KVG Plattform weiter ausgelastet. Wir streben unverändert an, diese durch weitere Fonds in Zukunft noch stärker auszulasten, um im mittleren Marktsegment an den relevanten Märkten in Europa investieren zu können. Daneben werden wir auch weiterhin im nicht regulierten Bereich in Form von Joint Ventures investieren.

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

GESCHÄFTSFELDER

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

AKTIE UND KAPITALMARKT

Im Dezember 2021 wurde eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen, infolge derer der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von TEUR 1.250 zugeflossen ist. Entsprechend der Übergangphase in unserer Unternehmensentwicklung bewegte sich die Aktie innerhalb des Geschäftsjahres leicht negativ.

MARKTSITUATION

Der Immobilienmarkt steht derzeit unter dem Einfluss wesentlicher Unsicherheitsfaktoren. COVID-19 Pandemie, Russland-Ukraine Krieg, Inflations- und Zinsentwicklung mit einhergehenden Rohstoffpreisvolatilitäten und Lieferengpässen stellen viele Marktakteure vor große Herausforderungen und reduzieren insbesondere die Planungssicherheit bei Projektentwicklungen. Wir gehen davon aus, dass diese Unsicherheitsfaktoren mindestens über den gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2022 anhalten werden und in einzelnen Marktsegmenten zu deutlichen Korrekturen führen können. Aufgrund des strukturellen Nachfrageüberhangs im Segment Wohnen, des hohen Liquiditätsbestands bei Investoren sowie des „Inflationsschutzes“ der Sachwerte gehen wir jedoch nicht von einer Korrektur über den gesamten deutschen Immobilienmarkt hinweg aus und rechnen mit stagnierenden Preisen auf hohem Niveau.

In Spanien, insbesondere unserem regionalen Schwerpunkt Valencia, konnte sich das Preisniveau gestützt durch die Nachfrage internationaler Investoren erneut positiv entwickeln.

AUSBLICK

An unsere gesteigerte Investment Aktivität des Vorjahres konnten wir in 2021 anknüpfen und gehen davon aus, mit unseren Investment Strategien auch weiterhin von strukturellen Marktveränderungen und den vorgenannten Marktunsicherheiten profitieren zu können.

Mit den aktiv investierenden Fondsstrategien in Valencia und im Rheinland gehen wir fokussiert in die Phase der Re-positionierung mit anschließender Veräußerung der Objekte. Der European Opportunities Fonds wurde Anfang 2022 erfolgreich geschlossen und es stehen ausreichend Kapitalzusagen zur Verfügung, um zeitnah auf Marktopportunitäten reagieren zu können. Bei dem im Rahmen eines Joint Ventures erworbenen Entwicklungsgrundstück erwarten wir im Laufe des Jahres ebenfalls wesentliche Planungs- und Genehmigungsfortschritte.

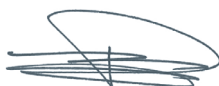
Insgesamt gehen wir davon aus, mit einem deutlich gesteigerten Transaktionsvolumen in den folgenden Geschäftsjahren eine Verstetigung und wesentliche Steigerung unserer Geschäftsergebnisse erzielen zu können.

DANK

Und auch dieses Jahr danken wir:

- allen Kolleginnen und Kollegen von VERIANOS, deren persönliches Engagement die Basis für unseren gemeinsamen Erfolg sind
- unseren Kunden und Geschäftspartnern für Ihr Vertrauen und die Zusammenarbeit
- unseren Aktionären und Anleiheinvestoren ebenfalls für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung

Köln, im Mai 2022



Diego Fernández Reumann

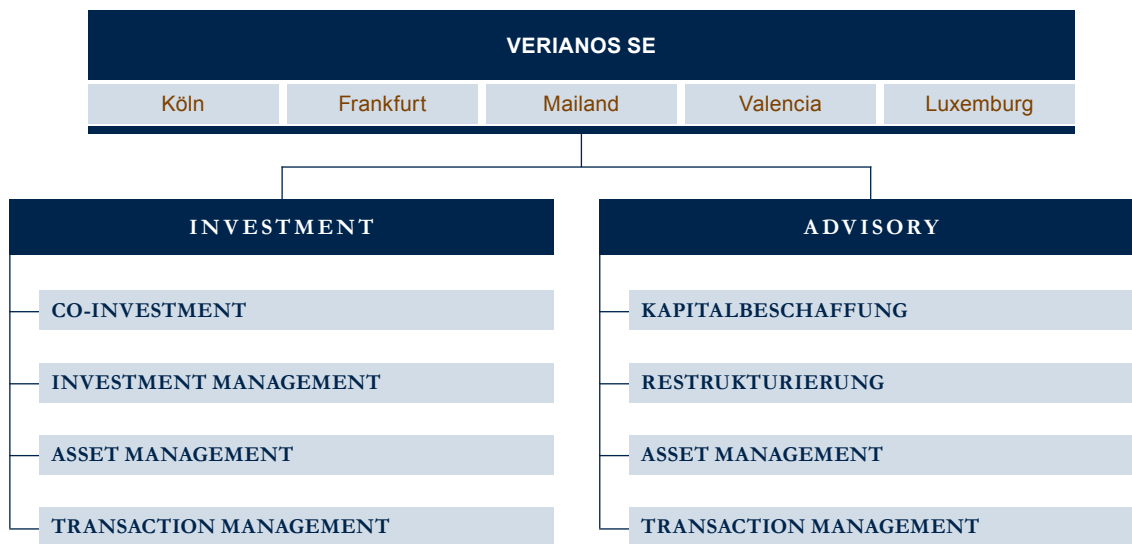


Tobias Bodamer

UNTERNEHMEN

GESCHÄFTSFELDER

INVESTMENT- UND BERATUNGSLEISTUNGEN FÜR INSTITUTIONELLE UND SEMIPROFESSIONELLE ANLEGER



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

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

DATEN (Stand Mai 2022)

Sitz:	Köln
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRB 102849
Satzung:	Gültige Fassung 28. Januar 2022
Grundkapital:	EUR 13.750.000
Anzahl der Aktien:	13.750.000
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Verwaltungsrat:	Der Verwaltungsrat setzt sich gemäß § 24 Abs. 1 SEAG nur aus Verwaltungsratsmitgliedern der Aktionäre zusammen. Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsrats wird von der Hauptversammlung bestimmt und beträgt mindestens drei Mitglieder.
Geschäftsführende Direktoren:	Diego Fernández Reumann, Tobias Bodamer

WESENTLICHE KENNZAHLEN

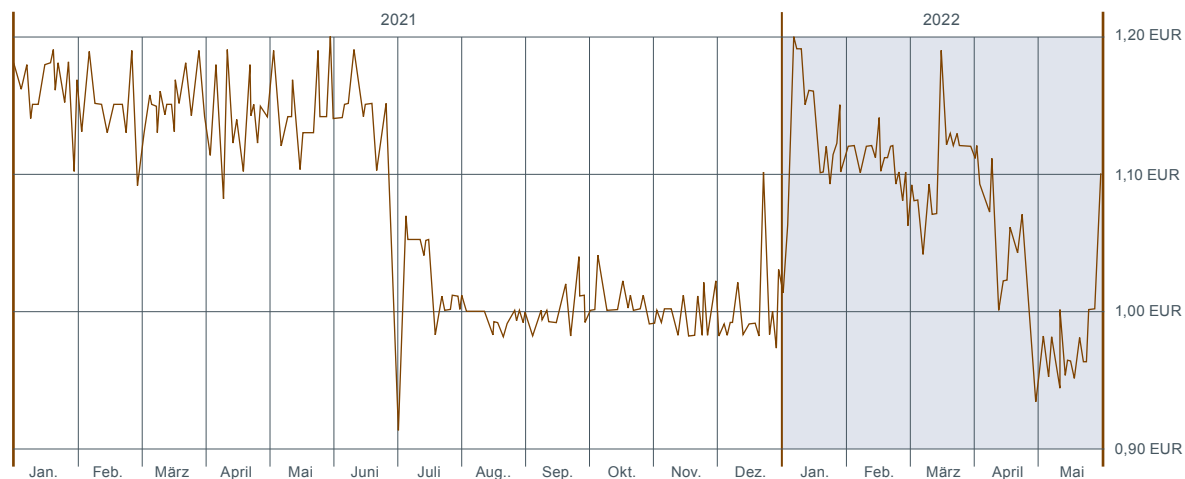
Das Konzernergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.606 auf TEUR -3.004 verändert.

Die Bilanzsumme veränderte sich bei einer Eigenkapitalquote von 29,9 % (i. Vj. 41,7 %) im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.747.

Wesentliche Kennzahlen der VERIANOS SE für das Geschäftsjahr 2021:

in TEUR	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	31.619	26.872	29.660	30.844
Eigenkapital	9.456	11.210	16.357	17.108
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>29,9 %</i>	<i>41,7 %</i>	<i>55,1 %</i>	<i>55,5 %</i>
Konzernergebnis	-3.004	-6.610	-751	1.744

AKTIENVERLAUF



Zeitraum 01.01.2021 – 31.05.2022, Daten: Deutsche Börse, Frankfurt (Echtzeit auf www.verianos.com)

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in dem monistischen Leitungssystem der VERIANOS SE bestimmt der Verwaltungsrat die Grundlinien der Tätigkeit der Gesellschaft und überwacht deren Umsetzung durch die geschäftsführenden Direktoren.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2021 hat der Verwaltungsrat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen und sich intensiv mit der Gesamtlage und Perspektive der Gesellschaft beschäftigt. Gemäß § 47 Abs. 3 SEAG in Verbindung mit § 171 Abs. 2 AktG erstattet der Verwaltungsrat den nachfolgenden Bericht an die Hauptversammlung.

ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN UND VERWALTUNGSRAT

Es fand ein reger Austausch zwischen dem Verwaltungsrat und den geschäftsführenden Direktoren auf der Grundlage schriftlicher und mündlicher Berichte statt. Dabei ging es vorwiegend um wichtige geschäftspolitische Themen zur Unternehmensstrategie, mögliche Akquisitionen und Projektfinanzierungen. Grundsätzlich wurde der Verwaltungsrat über sämtliche Vorgänge von besonderer Bedeutung stets zeitnah und umfassend unterrichtet. Die aufgrund von Gesetz und Satzung zustimmungspflichtigen Geschäftsvorfälle hat er beraten und beschlossen. Der Verwaltungsrat wurde auch zwischen den Sitzungen von den geschäftsführenden Direktoren über wesentliche Entwicklungen informiert.

SITZUNGEN DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat trat im Geschäftsjahr 2021 in 10 Sitzungen zusammen. In seinen Sitzungen hat sich der Verwaltungsrat über die wirtschaftliche Lage und die geschäftliche Entwicklung gewissenhaft informiert. Zudem überzeugten sich die Mitglieder von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die wesentlichen geschäftlichen Vorgänge und Vorhaben, zustimmungspflichtige Geschäfte sowie die strategische Ausrichtung und grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik wurden mit den geschäftsführenden Direktoren erörtert und beraten.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021

In den Sitzungen des Verwaltungsrates und seiner Ausschüsse waren insbesondere der Jahresabschluss 2020 und die Planung 2021 mit Ausblick bis zum Jahr 2025 Gegenstand der Erörterung und Beschlussfassung. Die Kapitalerhöhung 2021, der Vertrieb des VERIANOS European Real Estate Opportunities Fund sowie An- und Verkaufsthemen waren ebenfalls Schwerpunkte, die intensiv beraten und geprüft wurden.

PERSONALIEN

Herr Ole Sichter legte sein Amt als Mitglied des Verwaltungsrats und geschäftsführender Direktor zum 18. Juni 2021 nieder. An seiner Stelle wurde der Vorsitzende des Verwaltungsrats, Herr Diego Fernández Reumann, zum geschäftsführenden Direktor bestellt. Am 19. August 2021 wählte die ordentliche Hauptversammlung Herrn Karl-Josef Schneiders zum Mitglied des Verwaltungsrats. Zugleich bestimmte die Hauptversammlung die Herren Diego Fernández Reumann, Tobias Bodamer, Dott. Piero Munari und Dott. Giulio Beretti erneut zu Mitgliedern des Verwaltungsrats. Den Vorsitz des Verwaltungsrats führt Herr Fernández Reumann, sein Stellvertreter ist Herr Dott. Beretti.

GRUNDKAPITAL DER GESELLSCHAFT

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft bestand zum 31. Dezember 2021 aus 12.500.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und betrug somit EUR 12.500.000,00.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der VERIANOS SE zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG), der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach den Regeln des HGB aufgestellt. Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln hat den Jahresabschluss der VERIANOS SE, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht zum 31. Dezember 2021 geprüft. In seinen Prüfungsberichten erläutert der Abschlussprüfer die Prüfungsgrundsätze. Hierbei ist als Ergebnis festzuhalten, dass die Regeln des HGB und des AktG eingehalten werden. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

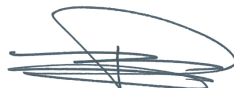
Die genannten Dokumente und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Verwaltungsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Sitzung des Verwaltungsrats am 10. Mai 2022 vorgelegen. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Sitzung teil, berichtete ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Verwaltungsratsmitgliedern für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

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

Nach dem Abschluss seiner Prüfung ist der Verwaltungsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 10. Mai 2022 den von der Gesellschaft im Mai 2022 aufgestellten Jahresabschluss der VERIANOS SE gemäß § 47 Abs. 5 SEAG festgestellt und den ebenfalls im Mai 2022 aufgestellten Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2021 gebilligt. Der Verwaltungsrat schließt sich dem Vorschlag, den Bilanzverlust des Mutterunternehmens in Höhe von EUR 5.172.994,97 auf neue Rechnung vorzutragen, an.

Der Verwaltungsrat dankt den geschäftsführenden Direktoren, den Geschäftsführern der Tochterunternehmen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im In- und Ausland für die gute Zusammenarbeit und ihren engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021. Unseren Aktionären danken wir für das Vertrauen und die Unterstützung.

Köln, im Mai 2022



Diego Fernández Reumann
Vorsitzender des Verwaltungsrats

LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	12
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	13
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	26
IV. SONSTIGES	33

VERIANOS SE, KÖLN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der VERIANOS SE 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

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Der VERIANOS-Konzern versteht sich an den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft), Frankfurt am Main, Mailand und Valencia als unabhängige Real Estate Partnerschaft, welche mit den Geschäftsbereichen Investment und Advisory individuelle Investmentprodukte und Beratungs- und Finanzierungsmandate realisiert. Unsere Kunden stammen sowohl aus dem Bereich der Family Offices und High Net Worth Individuals als auch der institutionellen Anleger, Fondsinitiatoren und Finanzinstitute. Als interdisziplinäre Experten agieren wir an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Kapitalmärkten. Das Leistungsspektrum deckt die Entwicklung und Strukturierung von Anlageprodukten ebenso wie das aktive Management der dahinterstehenden Vermögenswerte ab. Mit innovativen Lösungen begegnen wir auch Repositionierungs- und Restrukturierungsaufgaben. Durch die Abbildung der strukturierten Investmentprodukte über eine eigene, BaFin-beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG/AIFM) profitieren die Anleger dabei von einem hohen Maß an Transparenz.

Die VERIANOS SE ist als Muttergesellschaft in ihrer Funktion als Holdinggesellschaft tätig, die operative Geschäftstätigkeit wird in den Tochtergesellschaften und den mittelbaren Beteiligungsgesellschaften abgebildet. Im Bereich Co-Investment erwerben die Objektgesellschaften auf Basis der Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gemeinsam mit qualifizierten Anlegern in- und ausländische Immobilien und Portfolien, die nach der Durchführung von Restrukturierungsmaßnahmen wieder veräußert werden sollen. Die Finanzierung erfolgt dabei durch Eigenmittel der Investoren und Projektkredite. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften VERIANOS Capital Partners GmbH in ihrer Stellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der VERIANOS Investment Management GmbH bzw. deren Beteiligungsunternehmen wahrgenommen. Darüber hinaus werden in diesem Bereich ebenso Projektentwicklungsmaßnahmen auf der Basis von Joint-Ventures außerhalb eines durch das KAGB regulierten Bereiches umgesetzt.

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

Dabei verfolgt die VERIANOS-Gruppe sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich unverändert eine qualitative Geschäftsstrategie, die die Prognosen bezüglich der Entwicklung der Immobilienmärkte berücksichtigt und auf dieser Basis die Investment- und Beratungsaktivitäten inhaltlich gestaltet. Die Wertschöpfung resultiert hierbei immer aus der Immobilie und es erfolgt keine Spekulation auf Marktentwicklungen.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2021 war nach ersten Berechnungen das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). „Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen“, sagte Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, bei der Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2021“ in Wiesbaden. „Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat“, so Thiel weiter. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2021 sogar noch 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert. Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.¹

Spanien und Italien als Märkte, auf denen VERIANOS aktiv ist, waren besonders früh und besonders hart von der Pandemie betroffen und sahen sich gezwungen strikte Eindämmungsmaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus kämpfte Italien bereits vor der Corona-Krise mit strukturellen wirtschaftlichen Problemen und schwachen Wachstumsaussichten. Für Italien wird im Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von rund 4,1 % erwartet, nachdem die Wirtschaft 2020 um rund 8,9 % einbrach.

Spanien kämpfte noch mit den Folgen der Euro-Krise. Mit einem prognostizierten BIP-Einbruch von rund 10,8 % im Jahr 2020 wird auch ein robustes Wirtschaftswachstum von prognostizierten 5,6 % in 2022 vermutlich nicht ausreichen, um eine deutliches Ansteigen der ohnehin hohen Arbeitslosenzahlen Spaniens zu verhindern.²

¹ Vgl.: Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2022, Statistisches Bundesamt (destatis)

² Vgl.: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/159507/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-den-la-endern-der-eurozone/>

2. ENTWICKLUNGEN AUF DEN KAPITALMÄRKTEN

Die Inflation betrug im Geschäftsjahr 2021 rd. 3,1 % und hat in den vergangenen Monaten deutlich zugenommen und ist auch im ersten Quartal 2022 höher ausgefallen als erwartet. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf gestiegene Energiekosten, die in vielen Sektoren die Preise für Waren und Dienstleistungen in die Höhe treiben, sowie auf eine Verteuerung von Nahrungsmitteln. Die Inflationsrate dürfte länger erhöht bleiben als bislang erwartet, im Lauf dieses Jahres aber zurückgehen.

Die Marktzinsen sind seit der Sitzung des EZB-Rats vom Dezember 2021 gestiegen. Allerdings halten sich die Refinanzierungskosten der Banken bislang weiterhin im Rahmen. Die Zinsen für Bankkredite an Unternehmen und private Haushalte liegen nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau, und die Finanzierungsbedingungen für die Wirtschaft bleiben günstig. Die Kreditvergabe an Unternehmen hat sich über alle Laufzeiten hinweg erhöht. Die robuste Nachfrage nach Immobilienkrediten stützt die Kreditvergabe an die privaten Haushalte. Die Banken sind derzeit so profitabel wie vor der Pandemie und weisen nach wie vor solide Bilanzen auf.

Der jüngsten Umfrage zum Kreditgeschäft im Euro-Währungsgebiet zufolge zog die Nachfrage nach Unternehmenskrediten im Schlussquartal 2021 kräftig an. Zurückzuführen war dies auf den höheren Betriebsmittelbedarf infolge von Lieferengpässen sowie den gestiegenen Finanzierungsbedarf für längerfristige Investitionen. Des Weiteren schätzen die Banken die Kreditrisiken weiterhin insgesamt als günstig ein, vor allem, weil sie von positiven Konjunkturaussichten ausgehen.³

2021 stand – entgegen allen Hoffnungen – abermals im Zeichen der Pandemie. Doch auch andere Themen bewegten, etwa die steigende Inflation und nachhaltiges Anlegen. Aktionäre kamen unterdessen fast überall auf ihre Kosten. Und das IPO-Geschäft lief so gut wie lange nicht. Mit Aktien konnten Anleger im Jahr 2021 erneut fast nichts falsch machen. „Um 14,9 % ist der DAX seit Jahresanfang bis zum Montag nach Weihnachten gestiegen, der Euro Stoxx 50 um 19 % und der S&P 500 sogar um knapp 28 % (S&P Stand 23.12.2021). Auch die „kleinen Brüder“ des DAX können sich sehen lassen: Der MDAX stieg seit Jahresanfang um knapp 13 %, der SDAX um 10 %, der TecDAX um knapp 20 % und der Scale All Share mit Aktien kleiner Unternehmen sogar um fast 32 %.“

3. ENTWICKLUNG AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 113,8 Milliarden Euro verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt 2021 ein neues Rekordergebnis. Mit rund 20 % hatte die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia einen erheblichen Anteil am Gesamtvolumen. Das um diesen Sondereffekt bereinigte Transaktionsvolumen liegt mit 90,3 Milliarden Euro rund 14 % über dem Vorjahresumsatz (2020: 78,9 Milliarden Euro) und erreicht damit das Vor-Corona-Niveau (2019: 89,5 Milliarden Euro). 62 % der deutschen Investoren erwarten im Jahr 2022 eine Seitwärtsbewegung des Transaktionsvolumens auf hohem Niveau. Rund ein Drittel prognostiziert gar ein steigendes Transaktionsvolumen. Die Stimmung ist also optimistischer als im Vorjahr, als ein steigendes Volumen nur von einem Viertel der Befragten angenommen worden war. Das sind Ergebnisse des diesjährigen „Trendbarometers Immobilien-Investmentmarkt“ von EY Real Estate, für das rund 220 Investoren befragt wurden, die am deutschen Immobilienmarkt aktiv sind.

³ Vgl.: EZB, Wirtschaftsbericht, Ausgabe 1 / 2022 – Aktuelle wirtschaftliche, finanzielle und monetäre Entwicklungen

Nach den im Jahr 2022 bestimmenden Faktoren befragt, prognostizierten knapp 90 % der befragten Investoren, dass Einflüsse des Klimawandels als Ankaufskriterien berücksichtigt werden. Rund 80 % beobachteten Kaufpreisaufschläge für ESG-konforme Immobilien.

Fast alle Investoren (98 %) erkennen die Gefahr von Stranded Assets, also aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten unverkäuflichen, nicht refinanzierbaren Immobilien als Treiber wesentlicher Portfolioumschichtungen. Vor diesem Hintergrund wird der beliebte „Manage-to-Core“-Ansatz, also die gezielte Aufwertung von Objekten, nach Ansicht von 88 % der Investoren künftig um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzt zu einem „Manage-to-Green“. Problematisch ist aus Sicht von mehr als 90 % der Investoren dabei, dass bisher belastbare Erfahrungen mit ESG-Strategien fehlen.

90 % der Befragten halten Immobilien nach wie vor für einen probaten Inflationsschutz. Die zuletzt deutlich gestiegene Inflation wird laut 83 % der Marktteilnehmer künftig wieder eine größere Rolle auch für die Immobilienmärkte spielen. Ein in der Folge dann steigendes Zinsniveau erwartet rund die Hälfte der befragten Investoren bereits im Jahr 2022.

In guten Lagen erwarten die Investoren steigende, in peripheren Lagen gleichbleibende Preise am Wohnungsmarkt. Hier liegt auch der stärkste Investitionsfokus für 2022. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Logistikimmobilien. Etwas verhaltener wird der Büroimmobilienmarkt eingeschätzt: Hier werden in guten Lagen überwiegend gleichbleibende, in peripheren Lagen sinkende Preise erwartet. Büros gewinnen bei den geplanten Investitionen allerdings wieder etwas an Zuspruch. Ein differenziertes Bild zeigt der Hotelimmobilienmarkt. Während die Investoren die Ferienhotellerie vor einer mittelfristigen Erholung sehen, werde die Businesshotellerie diese wohl länger nicht erreichen. Nicht betroffen ist der stationäre Lebensmitteleinzelhandel. Insbesondere in guten Lagen werden hier gleichbleibende oder gar steigende Preise erwartet. So rückt insbesondere die Pandemieresistenz als Anlagekriterium stärker in den Fokus insbesondere risikoaverser Investoren, wie 65 % der Befragten angaben.⁴

Bezüglich des spanischen Immobilienmarktes hat das international tätige Dienstleistungs- und Anlageverwaltungsunternehmen Colliers zu der Entwicklung des Wohnungsmarktes in dem für VERIANOS bedeutsamen Standort der Region sowie der Stadt Valencia Stellung genommen. Der Wohnungsmarkt in Valencia erlebte demnach im Jahr 2021 analog zu den weiteren bedeutsamen Städten Spaniens eine Periode großer Dynamik und des Aufschwungs mit einem starken Anstieg der Wohnungstransaktionen, welche in der ersten Jahreshälfte um rd. 80 % höher waren als die des Zeitraumes des Vorjahres. Als Basis dieser Entwicklung werden die niedrigen Zinssätze sowie eine aufgestaute Nachfrage herangezogen. Ebenso hat sich im Allgemeinen das Verkaufstempo bei bereits leichten Preissteigerungen deutlich verbessert. Der Markt der Grundstückstransaktionen hat sich nach einer kurzen Pause im Jahr 2020 belebt, wobei aus der Knappheit der Erschließung neuer Grundstücke eine gleichlautende Entwicklung der Grundstückspreise resümiert wird. Im Bereich des Wohnungsneubaus war in der Provinz Valencia ein Anstieg um 170 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei einem gleichzeitigen Anstieg um 10 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 zu verzeichnen, hierbei stammt eine Großzahl der Verkäufe aus außerplanmäßigen Transaktionen, somit wird kein Rückgang erwartet. Bezogen auf die Transaktionen der Bestandsimmobilien war ebenfalls ein Anstieg zu verzeichnen, hierbei von 74 % im Vergleich zum ersten Halbjahr des Jahres 2020 sowie 18 % im Vergleich zum zweiten Halbjahr. Vorausschauend soll diese Dynamik durch die allgemeine Nachfrage aber auch durch das wachsende Interesse auf dem internationalen Investmentmarkt aufrecht erhalten bleiben.⁵

⁴ Vgl.: ey-trendbarometer-immobilien-investment-markt-2021 sowie <https://www.institutional-money.com/news/maerkte/headline/immobilien-opportunistische-investoren-begeben-sich-in-lauerstellung-203813/>

⁵ Vgl.: Colliers A3 Valencia Mercado Residencial

4. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Wie bereits im Vorjahr, war auch das Geschäftsjahr 2021 geprägt von den Einflüssen der Entwicklung durch die COVID-19 Pandemie, die sowohl im Management von Bestandsimmobilien und laufenden Entwicklungsprojekten als auch bei der Investitionstätigkeit reflektiert wurden.

So wurden für das Geschäftsjahr budgetierte Veräußerungen von Immobilien bestehender Investmentfonds im vierten Quartal initiiert, da zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gesellschaft ein geeignetes Marktumfeld für eine preismaximierende Veräußerung entstanden war. Die Umsetzung der Veräußerungen wurden jedoch nicht mehr im Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Erträge aus Management-Gebühren und Beteiligungserträgen sind aufgrund dieses Effekts innerhalb des Geschäftsjahres insgesamt nicht zufriedenstellend verlaufen. Gleichzeitig konnte die im 2. Halbjahr 2020 anziehende, gesteigerte Investitionstätigkeit fortgesetzt werden. So wurden im Geschäftsjahr sowohl in Deutschland als auch in Spanien weitere Investitionen getätigt, im Wesentlichen in Immobilien und Grundstücke mit einer zukünftigen wohnwirtschaftlichen Nutzung. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Akquisition eines Entwicklungsgrundstücks im Rheinland im Rahmen eines Joint-Venture-Investments, auf dem in den kommenden Jahren ein ökologisches Vorzeigequartier mit rund 21.000 QM (BGF) und überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung entstehen soll. Diese bereits in 2020 gestartete, deutliche Ausweitung unserer Investmentaktivitäten im Vergleich zu den Vorjahren legt die Basis für das zukünftige Wachstum der Management- und Co-Investment Erträge der Gesellschaft.

Für die in der Kölner Innenstadt auf der Basis eines Joint-Ventures projektierte Wohnbaumaßnahme wurden im Geschäftsjahr 2021 sämtliche planerischen Maßnahmen abgeschlossen und notwendigen Genehmigungen erteilt, sodass im Q1 2022 der Vertrieb der zugehörigen Wohneinheiten gestartet werden konnte.

Aus Gründen der Effizienzsteigerung wurde im Geschäftsjahr entschieden, die Büros in Spanien am Standort Valencia zu konsolidieren. Die einhergehende Veräußerung der Büroimmobilie am Standort Madrid wurde mit einem positiven Ergebnisbeitrag umgesetzt. Ebenfalls wurde entschieden, das geplante Mezzanine Debt Investmentprodukt für institutionelle Investoren aufgrund des anhaltenden herausfordernden Umfelds für die Kapitaleinwerbung nicht weiter umzusetzen und die Liquidation der Struktur zu initiieren.

Im Segment Beratung wurden aufgrund der selektiven Marktverwerfung durch die COVID19-Pandemie wiederum ausschließlich verstärkte Akquisitionshandlungen für künftige Restrukturierungsmandate vorgenommen, die in den Folgejahren zu entsprechenden Erträgen führen können.

Bei einer Minderung der Umsatzerlöse im Konzern und in der SE, einem erhöhten negativen Beteiligungsergebnis in der SE und einem leicht verbesserten Beteiligungsergebnis im Konzern, verminderten Abschreibungen auf Finanzanlagen im Konzern, stark verminderten Steueraufwendungen in Zusammenhang mit aktiven latenten Steuern bei der SE und im Konzern, einem verminderten Personalaufwand in der SE und im Konzern, verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern bzw. leicht erhöhten in der SE wurden im Konzern und in der SE bezüglich der definierten finanziellen Leistungsindikatoren mit den verringerten negativen Jahresergebnissen die angestrebten Ziele nicht vollständig erreicht.

5. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

5.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS SE

Der Konzernabschluss der VERIANOS SE zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Dieser wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 3.606 von TEUR -6.610 auf TEUR -3.004 verändert. Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung:

	2021		2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.474	50,2	2.550	89,3	-1.076
Bestandsveränderung	66	2,2	-230	-8,1	296
Andere laufende betriebliche Erträge	1.397	47,6	536	18,8	861
Betriebsleistung	2.937	100,0	2.856	100,0	81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0	0,0	64	2,2	-64
Personalaufwand	3.020	102,8	3.162	110,7	-142
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	55	1,9	61	2,1	-6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.418	82,3	2.592	90,8	-174
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.493	187,0	5.879	205,8	-386
Betriebsergebnis	-2.556	-87,0	-3.023	-105,8	467
Finanzergebnis	-487	-16,6	-1.449	-50,7	962
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.043	-103,6	-4.472	-156,6	1.429
Ertragsteuern (- = Ertrag)	-39	1,3	2.138	-74,9	-2.177
Konzernjahresfehlbetrag	-3.004	-102,3	-6.610	-231,4	3.606

Die Ertragslage des Konzerns war im Berichtsjahr im Wesentlichen gekennzeichnet durch verminderte Umsatzerlöse (TEUR -1.076), erhöhte andere betriebliche Erträge (TEUR 861), einem verminderten Personalaufwand (TEUR 142), leicht verminderten planmäßigen Abschreibungen (TEUR -6) und verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR -174). Weitere Effekte waren deutlich verminderte Ertragsteuern in Zusammenhang mit den aktiven latenten Steuern (TEUR -2.177) sowie ein deutlich verbessertes Finanzergebnis (TEUR -962).

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 1.076 bzw. 42,2 % vermindert, diese entfallen auf Gebührenerlöse und Umsätze aus Dienstleistungen. Die Veränderung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der Zunahme der Management-Gebühren in Zusammenhang mit der Betreuung der Liegenschaften der Investment-Gesellschaften bei einer gleichzeitigen Minderung der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die in Zusammenhang mit Transaktionsgebühren stehen.

Die im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Bestandserhöhung (TEUR 296) steht in Zusammenhang mit bis zum Jahr 2021 entstandenen Kosten für Verwaltungsgebühren, welche aufgrund der jeweiligen vertraglichen Regelungen der Fonds erstattet sowie die entstandenen anteiligen Kosten aus einem Dienstleistungsvertrag, welche im Folgejahr abgerechnet werden.

Die Zunahme der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 861 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung von Erträgen aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte (TEUR 81), erhöhten Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 182), erhöhten Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 172), Erträge aus den Zuschreibungen des Anlagevermögens (TEUR 195) sowie dem Ertrag aus einer gewährten Corona-Überbrückungshilfe (TEUR 236).

Der Personalaufwand ist bei einem gleichen Personalbestand infolge der Gehaltsstruktur um TEUR 142 gesunken.

Im Wesentlichen bedingt durch die deutlich verminderten Wertberichtigungen auf Forderungen bei einer gleichzeitigen Zunahme der erstmals für das gesamte Geschäftsjahr geleisteten Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats unterliegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt einer Minderung von TEUR 174.

Unverändert zum Vorjahr setzt sich das Finanzergebnis aus dem Beteiligungsergebnis sowie dem Zinsergebnis zusammen. Es erhöhte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 962. Davon entfielen auf ein leicht erhöhtes Beteiligungsergebnis TEUR 7 und dem im Vergleich zum Vorjahr entfallenen Abschreibungen auf Finanzanlagen TEUR 868. Weiterhin beinhaltet das Finanzergebnis einen erhöhten Zinsertrag aus Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und einen erhöhten Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen sowie Zinsaufwand aus Darlehen, mithin ergibt sich ein vermindertes Zinsergebnis von TEUR 101.

Analog zu dem Vorjahr wurden die auf der Grundlage der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis der VERIANOS Capital Partners GmbH zur Tätigkeit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft bei einem deutlich ausgeweiteten Investitionsvolumina der Co-Investments, auf den hierauf beruhenden Ergebnisprognosen und der damit verbundenen Nutzung der vorhandenen Körperschaftsteuer- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz gebildeten aktiven latenten Steuern unter der Berücksichtigung der aktuellen Ergebnisplanungen für die Jahre 2022 bis 2026 bewertet und aufgrund erhöhter Unsicherheiten ursprünglich geplanter Erlöse der Geschäftsbereiche Co-Investment und Advisory, Verschiebungen geplanter Realisationszeitpunkte und zunächst nicht weiter verfolgter Investments insbesondere unter der Beachtung der aufgrund der Erkenntnisse aus den prognostizierten Einflüssen der COVID-19-Pandemie

fortgeschriebenen Business-Pläne der Co-Investments sowie dem erwarteten wesentlichen Ergebnisbeitrag eines Joint-Ventures in Zusammenhang mit einer Projektentwicklungsmaßnahme in einer rheinischen Großstadt fortgeschrieben. Im Geschäftsjahr war hieraus im Saldo eine Zuführung von TEUR 38 zu verzeichnen gegenüber einer Verminderung der latenten Steuern im Vorjahr.

b) Finanzlage des Konzerns

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

Der Konzernabschluss weist zum Bilanzstichtag Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.349 aus, die das Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zu Gunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 349), sowie einen KfW-Unternehmerkredit-KMU (TEUR 5.000) aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welcher über die Volksbank Köln-Bonn eG, Köln, abgewickelt wird, beinhalten.

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

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Anleihen betreffen die im Geschäftsjahr 2018 über die VERIANOS SE privatplatzierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 6,5 % in Höhe von EUR 4,9 Mio, die unter der ISIN DE000A2G8VP3 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 1. Mai 2023 zur Rückzahlung fällig ist, sowie die im Geschäftsjahr 2020 ebenfalls über die VERIANOS SE privatplatzierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 6 % in Höhe von EUR 4,25 Mio, die unter der ISIN DE000A254Y19 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 5. März 2025 zur Rückzahlung fällig ist. Die Anleihen dienen der Finanzierung des planmäßigen Ausbaus des Co-Investment-Portfolios.

Darüber hinaus werden Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 4,0 Mio mit einer Verzinsung von 9 % ausgewiesen, welche im Juni 2023 zur Rückzahlung fällig werden.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 62,0 % (i. Vj. 50,3 %).

Der Finanzmittelfonds hat sich im Wesentlichen durch Mittelzuflüsse aus der externen Finanzierung erhöht. Weitere positive Effekte resultieren aus der beschlossenen Kapitalerhöhung sowie der Einzahlung aus dem Abgang von Anlagevermögen. Demgegenüber steht ein Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit. Dieser resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung aus der Forderung gegen assoziierte Unternehmen.

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt den Zufluss aus der Veräußerung einer Immobilie in Madrid/Spainien sowie den Zufluss aus der Veräußerung der Ansprüche aus einer Ausleiherung.

Die Finanzierungstätigkeit ergab im Konzern einen Mittelzufluss der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlage, der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Aufnahme von Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns:

	2021
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-3.004
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-4.982
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit	1.376
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.429
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.823
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.472
Finanzmittelfonds 31. Dezember	4.295

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 4.295 (i. Vj. TEUR 1.472) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,5).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	13.903	44,0	15.018	55,9	-1.115
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	13.008	41,1	7.184	26,7	5.824
Aktive latente Steuern	4.708	14,9	4.670	17,4	38
Bilanzsumme Aktiva	31.619	100,0	26.872	100,0	4.747
Konzerneigenkapital (inklusive der zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen)	9.456	29,9	11.210	41,7	-1.754
Rückstellungen	2.557	8,1	2.157	8,0	400
Verbindlichkeiten	19.606	62,0	13.505	50,3	6.101
Bilanzsumme Passiva	31.619	100,0	26.872	100,0	4.747

Die Vermögenslage des Konzerns war im Wesentlichen geprägt durch den Saldo aus der Minderung des Anlagevermögens, diese wiederum im Wesentlichen beeinflusst aus dem Abgang bei den bebauten Grundstücken und der Rückzahlung von gewährten Einlagen der SMC 1 S.à r.l. & Co. geschlossene InvKG (bis 31. März 2021 SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG), Köln, der Zunahme des Umlaufvermögens, der leichten Zunahme der aktiven latenten Steuern, einer Minderung des Konzerneigenkapitals sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten, welche aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultiert. Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich um TEUR 4.747 auf TEUR 31.619.

Die Veränderung des Anlagevermögens berücksichtigt im Wesentlichen unter den Beteiligungen die Minderung aufgrund der Rückzahlung in die SMC 1 S.à r.l. & Co. geschlossene InvKG (bis 31. März 2021 SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG), Köln, geleisteten Einlage und dem Abgang bei den Grundstücken aufgrund der Veräußerung einer Liegenschaft in Madrid, Spanien.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 11 (i. Vj. TEUR 20), Grundstücke mit Bauten von TEUR 641 (i. Vj. TEUR 1.322), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 79 (i. Vj. TEUR 163), Anteile an verbunden Unternehmen von TEUR 864 (i. Vj. TEUR 834), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 121 (i. Vj. TEUR 132) sowie Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 12.187 (i. Vj. TEUR 12.547).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 1.142) berücksichtigen im Wesentlichen die Ansprüche aus den Beteiligungserträgen sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Managementgebühren. Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (TEUR 6.846) beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus gewährten Darlehen in Zusammenhang von Projektfinanzierungen sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der assoziierten Unternehmen. Des Weiteren werden flüssige Mittel in Höhe von TEUR 4.295 ausgewiesen.

Auf der Grundlage einer fortgeführten Bewertung der Ergebniserwartung für die kommenden Jahre werden die aktiven latenten Steuern unter der Berücksichtigung der jeweils prognostizierten Ergebnisquellen angepasst, dies führte im Geschäftsjahr zu einer leichten Zuführung von TEUR 4.670 im Vorjahr auf TEUR 4.708 im Geschäftsjahr.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 9.456 und hat sich dabei um den Saldo aus der zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleisteten Einlage sowie dem Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 vermindert. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 1.754 auf TEUR 9.456 zurückgegangen. Die Eigenkapitalquote hat sich dabei bei einer um TEUR 4.747 erhöhten Bilanzsumme von 41,7 % auf 29,9 % verändert.

Im Vergleich zum Vorjahr beinhalten die Rückstellungen unverändert Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.948 (i. Vj. TEUR 1.881), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 607 (i. Vj. TEUR 276) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 0,8). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft und für ausstehende Rechnungen berücksichtigt. Die Zunahme der Rückstellungen (TEUR 400) berücksichtigt im Wesentlichen aus der Zunahme der sonstigen Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Anleihen in Höhe von TEUR 9.150 (i. Vj. TEUR 9.150), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.349 (i. Vj. TEUR 3.372), Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern TEUR 4.023 (i. Vj. TEUR 0), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 161 (i. Vj. TEUR 114), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 218 (i. Vj. TEUR 179), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht TEUR 146 (i. Vj. TEUR 0) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 559 (i. Vj. TEUR 690).

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

5.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS DER VERIANOS SE

Der nach den Vorschriften des HGB erstellte Jahresabschluss der VERIANOS SE zum 31. Dezember 2021 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

a) Ertragslage der SE

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

	2021		2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.278	41,8	1.408	56,5	-130
Bestandsveränderung	0	0,0	-168	-6,7	168
Andere laufende betriebliche Erträge	1.776	58,2	1.253	50,2	523
Betriebsleistung	3.054	100,0	2.493	100,0	561
Personalaufwand	1.815	59,4	2.033	81,5	-218
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	28	0,9	29	1,2	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.698	55,6	1.669	66,8	29
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.541	115,9	3.731	149,5	-190
Betriebsergebnis	-487	-49,5	-1.238	-49,5	751
Finanzergebnis	-2.561	-83,9	-2.582	-103,6	21
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.048	-99,8	-3.820	-153,1	772
Ertragsteuern (- = Ertrag)	-38	-1,2	2.136	-85,7	-2.174
Jahresfehlbetrag	-3.010	-101,0	-5.956	-238,8	2.946

Die Ertragslage der SE war im Berichtsjahr gekennzeichnet durch eine erhöhte Betriebsleistung (TEUR 561), einem verminderten Personalaufwand (TEUR -218), nahezu unveränderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR -29), einem leicht verbesserten Finanzergebnis (TEUR 21) bei einer gleichzeitigen Minderung der Ertragsteuern (TEUR -2.174) aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr leichten Zuführung zu den aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR -3.010 ein um TEUR 2.946 verbessertes Jahresergebnis erzielt. Für das Geschäftsjahr 2021 wurden die prognostizierten Leistungsindikatoren mit dem verringerten negativen Jahresergebnis nicht vollständig erreicht.

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

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Erträge der SE um TEUR 523 auf TEUR 1.776 berücksichtigt im Wesentlichen die im Geschäftsjahr verzeichneten Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 166), aus erhöhten Erträgen aus Kostenerstattungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 121) sowie dem Ertrag aus einer gewährten Corona-Hilfe (TEUR 236).

Die Betriebsleistung hat sich durch höhere andere betriebliche Erträge, welche die verminderten Umsatzerlöse überkompensieren, verbessert. Der Personalaufwand ist bei einem gleichen Personalbestand infolge der Gehaltsstruktur um TEUR 218 gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im Vergleich zum Vorjahr einer leichten Zunahme von TEUR 29, die im Wesentlichen den Saldo aus den verminderten Rechts- und Beratungskosten, den verminderten Werberichtungen auf Forderungen und den planmäßig erhöhten Vergütungen für Verwaltungsratsmitgliedern berücksichtigt.

Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 751 erhöht.

Die leichte Verbesserung des Finanzergebnisses berücksichtigt im Wesentlichen den Saldo aus der Erhöhung der Aufwendungen aus Verlustübernahmen, den verminderten Finanzierungskosten anlässlich der ausgegebenen Anleihen sowie dem vollständigen Rückgang der Abschreibung auf Finanzanlagen. Die Verlustübernahmen betreffen die VERIANOS Investment Management GmbH mit TEUR 383 (i. Vj. TEUR 798), die REAL² Projektentwicklung mit TEUR 292 (i. Vj. TEUR 609), die VERIANOS Advisory GmbH mit TEUR 307 (i. Vj. TEUR 491) sowie die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 1.144 (i. Vj. TEUR 126).

Entsprechend der Vorgehensweise im Konzern wurden die aktiven latenten Steuern im Jahresabschluss der VERIANOS SE fortgeschrieben. Im Geschäftsjahr war hieraus ein Ertrag von TEUR 38 zu verzeichnen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen zu der Ertragslage des Konzerns.

b) Finanzlage der SE

Die Kapitalflussrechnung der SE zeigt ebenfalls eine wesentliche Erhöhung des Finanzmittelfonds, die im Wesentlichen aus dem Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit als Folge externer Finanzierungen, der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlage und einer Minderung der Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert.

Im Wesentlichen bedingt durch die Minderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen bei gleichzeitig gegenläufigen nicht durch laufende Mittelzuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten wird in der Kapitalflussrechnung ein Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

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

Der im Geschäftsjahr 2021 ausgewiesene Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlage und die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der SE 55,6 % (i. Vj. 49,1 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben mit einem Umfang von TEUR 14.150 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die übrigen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der SE:

	2021 TEUR
Ergebnis nach Steuern	-3.010
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	197
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-10
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.617
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.804
Finanzmittelfonds 1. Januar	779
Finanzmittelfonds 31. Dezember	3.583

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 3.583 (i. Vj. TEUR 779) sowie Kassenbestand TEUR 0,1 (i. Vj. TEUR 0,5).

c) Vermögenslage der SE

Die Vermögenslage der VERIANOS SE stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	3.277	12,1	3.295	12,2	-18
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	19.088	70,5	19.049	70,5	39
Aktive latente Steuern	4.708	17,4	4.670	17,3	38
Bilanzsumme Aktiva	27.073	100,0	27.014	100,0	59
Eigenkapital	9.910	36,6	11.670	43,2	-1.760
Rückstellungen	2.110	7,8	2.069	7,7	41
Verbindlichkeiten	15.053	55,6	13.275	49,1	1.778
Bilanzsumme Passiva	27.073	100,0	27.014	100,0	59

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt durch einen Rückgang des Eigenkapitals bedingt durch den Jahresfehlbetrag und dem Anstieg der Verbindlichkeiten, welcher aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten folgt.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen und unverändert die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.202.

Das Umlaufvermögen umfasst unverändert hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 15.490 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 3.583.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus der Verminderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Das Eigenkapital hat sich aus dem Saldo der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlage und dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 um TEUR 1.760 vermindert. Die Eigenkapitalquote veränderte sich bei einer nahezu unveränderten Bilanzsumme dabei von 43,2 % auf 36,6 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich aus dem Saldo der Zunahme bei den Rückstellungen für Pensionen sowie verminderten sonstigen Rückstellungen, diese im Wesentlichen durch verminderte Rückstellungen für Jahresabschlusskosten, um TEUR 41 erhöht.

Im Wesentlichen bedingt durch die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einer gleichzeitigen Minderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus der konzerninternen Finanzierung sowie der sonstigen Verbindlichkeiten, dies wiederum im Wesentlichen bedingt durch verminderte Verbindlichkeiten aus Steuern, haben sich die Verbindlichkeiten insgesamt um TEUR 1.778 erhöht.

5.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Bei einem unverändert durch die Corona-Pandemie beeinflussten Umfeld konnte das für den Konzern und die Gesellschaft erwartete deutlich verbesserte Ergebnis in Form der deutlichen Minderung des Jahresfehlbetrags bestätigt werden.

Im Konzern konnte deutlich verminderten Umsatzerlösen im Wesentlichen durch erhöhte sonstige betriebliche Erträge, einem verbesserten Finanzergebnis und einem deutlich verminderten Steueraufwand der Konzernjahresfehlbetrag von TEUR 6.610 auf TEUR 3.004 im laufenden Geschäftsjahr verringert werden.

Das Ergebnis der SE hat sich bei verminderten Umsatzerlösen (TEUR -130) durch verminderten Personalaufwand (TEUR 218), einem leicht verbesserten Finanzergebnis sowie deutliche verminderten Steueraufwand verbessert.

In der SE bestanden zum Bilanzstichtag Bankverbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme des KfW-Unternehmerkredits, im Konzern werden darüber hinaus Bankverbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Immobilie in Mailand/Italien ausgewiesen.

Mit einem negativen jedoch gegenüber dem Vorjahr deutlich verbesserten Jahresergebnis der Gesellschaft lag im Geschäftsjahr 2021 die Entwicklung des prognostizierten Ergebnisses teilweise im Rahmen der Erwartung.

Der Konzern und die SE führten die planmäßige Entwicklung ihres Geschäftsmodells mit dem Ziel der Ausweitung der Anzahl der verwalteten Spezial-AIF sowie des zugehörigen Immobilienbestands bei einer gleichzeitigen Ausweitung der Beratungs- und Finanzierungsmandate im Geschäftsjahr fort, gleichzeitig war dieses Vorgehen durch eine qualifizierte und dabei vorsichtige bzw. renditeorientierte Investitionstätigkeit geprägt, die insbesondere von der Entwicklung der COVID-19-Pandemie beeinflusst wurde. Die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen der für das Geschäftsjahr 2021 geplanten Veräußerungen von zwei Objekten führten zu einer gleichlautenden Verzögerung der Vereinnahmung der aus den Verkäufen erwarteten wesentlichen Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen aus den Co-Investments.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

In seiner Pressekonferenz am 10. März 2022 hat der EZB-Rat eine Erklärung zur Geldpolitik bekanntgegeben. Demnach markiert der Einmarsch Russlands in die Ukraine einen Wendepunkt für Europa. Die EZB wird komfortable Liquiditätsbedingungen gewährleisten und die von der Europäischen Union und den europäischen Regierungen beschlossenen Sanktionen umsetzen. Es werden jegliche Maßnahmen ergriffen, die erforderlich sind, um das Preisstabilitätsmandat der EZB zu erfüllen und die Finanzstabilität zu wahren. Der Krieg zwischen Russland und der Ukraine wird wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Aktivität und die Inflation haben: Er wird Energie und Rohstoffe verteuern, den Welthandel stören und das Vertrauen schwächen. Das Ausmaß dieser Effekte wird von der weiteren Entwicklung des Konflikts, der Wirkung der verhängten Sanktionen sowie von etwaigen weiteren Maßnahmen abhängen. In Anbetracht des von hoher Unsicherheit geprägten Umfelds hat der EZB-Rat eine Reihe von Szenarien erörtert.

Die Auswirkungen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine sind vor dem Hintergrund stabiler Rahmenbedingungen für die Wirtschaft des Euroraums zu beurteilen, zu denen umfangreiche Stützungsmaßnahmen beitragen. Die nachlassenden Beeinträchtigungen durch die Omikron-Variante des Coronavirus geben der wirtschaftlichen Erholung starken Auftrieb. Bei den Angebotsengpässen sind nun Anzeichen einer Entspannung zu erkennen, und die Lage am Arbeitsmarkt verbessert sich zunehmend. Das Basisszenario der jüngsten Projektionen der EZB-Experten enthält eine erste Einschätzung der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Aufgrund dessen wurde das BIP-Wachstum auf kurze Sicht nach unten korrigiert. Diesen Projektionen zufolge wird das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr bei 3,7 %, 2023 bei 2,8 % und 2024 bei 1,6 % liegen.

Die Inflation liegt weiterhin über den Erwartungen, was auf unerwartet hohe Energiekosten zurückzuführen ist. Zudem steigen die Preise nun auf breiterer Front. Im Hinblick auf die Inflation wurde das Basisszenario in den neuen Projektionen der EZB-Experten deutlich nach oben korrigiert: Sie gehen nun davon aus, dass die jährliche Inflationsrate 2022 5,1 %, 2023 2,1 % und 2024 1,9 % betragen wird.

Die Wirtschaft ist 2021 um 5,3 % gewachsen. Das BIP hat zum Jahresende den Stand erreicht, den es vor Ausbruch der Pandemie hatte. Allerdings hat sich das Wachstum im Schlussquartal 2021 auf 0,3 % verlangsamt, und auch für das erste Quartal 2022 wird mit einem schwachen Wachstum gerechnet. Die Aussichten für die Wirtschaft werden vom Verlauf des Krieges zwischen Russland und der Ukraine und den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzsanktionen sowie anderen Maßnahmen abhängen. Gleichzeitig werden andere wachstumshemmende Faktoren nun schwächer. Im Basisszenario der von EZB-Experten erstellten Projektionen dürfte die Wirtschaft des Euroraums 2022 weiterhin kräftig wachsen, allerdings langsamer als vor Ausbruch des Krieges erwartet. Die Maßnahmen zur Eindämmung der Omikron-Variante des Coronavirus hatten weniger starke Auswirkungen als die Maßnahmen in den vorangegangenen Wellen, und sie werden jetzt aufgehoben. Zudem gibt es Anzeichen, dass sich die pandemiebedingten Angebotsengpässe auflösen. Die Auswirkungen des massiven Energiepreisschocks auf die Menschen und Unternehmen werden unter Umständen teilweise abgefedert: durch während der Pandemie aufgebaute Ersparnisse und durch finanzpolitische Ausgleichsmaßnahmen.

Dem Basisszenario der von EZB-Experten erstellten Projektionen zufolge wird das Wachstum auf mittlere Sicht von einer robusten Binnennachfrage vorangetrieben, die wiederum durch eine solidere Arbeitsmarktlage gestützt wird. Höhere Erwerbstätigenzahlen dürften die Einkommen der privaten Haushalte und ihre Konsumausgaben steigen lassen. Die weltweite Erholung und die anhaltenden finanz- und geldpolitischen Stützungsmaßnahmen tragen derzeit ebenfalls zu diesen Wachstumsaussichten bei. Finanz- und geldpolitische Unterstützung ist weiterhin von entscheidender Bedeutung, vor allem in dieser schwierigen geopolitischen Lage.

Weiterhin wird dabei zusammengefasst, dass Gewerbeimmobilien einen Inflationsschutz bieten und Wohnimmobilien bestens bedingt sind. Über den gesamten Zyklus seit dem Jahr 2009 wuchsen die Mieten im Bestand mit rund 1,3 % pro Jahr sehr verhalten. Die Wiedervermietungsrenten und die Mieten für neue Objekte erhöhten sich dagegen um mehr als 50 %. Doch auch dort fiel das Mietwachstum in den letzten Jahren. So lag es im Jahr 2020 bei nur noch etwas über 2 % und diese Entwicklung dürfte sich im Jahr 2021 fortgesetzt haben. Inflationsbereinigt erwarten wir eine Stagnation für neue Objekte und voraussichtlich sogar sinkende Wiedervermietungsrenten. Auch künftig dürften weitere Mieterhöhungen schwierig durchzusetzen sein. So wird die Ampelkoalition den Betrachtungszeitraum für die Berechnung der ortsüblichen Miete verlängern und die Kappungsgrenze reduzieren. Ebenso wird die Mietpreisbremse verlängert. Neben dieser regulatorischen Verschärfung erschwert vielerorts das gesamtgesellschaftliche Klima die Durchsetzung von höheren Mieten. Vor diesem Hintergrund würde eine dauerhaft hohe Inflation vermutlich größtenteils vom Vermieter getragen werden. Schutz bieten Index- und Staffelmietverträge, die im deutschen Markt jedoch eher die Ausnahme sind. Im Gewerbeimmobilienmarkt dagegen sind diese Vertragsformen die Regel. Gewerbeimmobilien bieten also generell einen deutlich höheren Inflationsschutz als Wohnimmobilien. Auch eine höhere Verschuldung kann vor Inflation schützen. Angesichts unserer Prognose, dass der Hauspreiszyklus auf seinen Gipfel zusteuert, dürfte diese Strategie – die in den letzten zwölf Jahren ja meist erfolgreich war – jedoch zunehmend riskant werden. Für Bestandsobjekte mit niedrigem Beleihungswert kann eine höhere Verschuldung aber ein effektiver Inflationsschutz sein.⁶

⁶ Deutsche Bank Research, Ausblick 2022: Neue Realitäten

Ob, in welcher Form und in welchem Maße Auswirkungen aus der Ukraine-Krise auf die Immobilienwirtschaft oder das Investmentverhalten gegeben sein können, wird maßgeblich von der Dauer dieses Konfliktes beeinflusst werden. Es ist davon auszugehen, dass das Investoreninteresse in Bezug auf Immobilien unverändert bleiben wird und somit die Exit-Optionen der VERIANOS-Gruppe unterstützt werden.

b) Strategie und Chancen

Begleitend zu der planmäßigen Ausweitung der Aktivitäten in Deutschland und Spanien wurde die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung im Jahr 2021 auch durch den Vertrieb eines regulierten alternativen Investmentfonds sowie die Investition in ein neues Joint-Venture für eine Quartiersentwicklung konsequent fortgeführt.

c) Ausblick auf 2022

In Deutschland wird laut der Prognose der Europäischen Kommission das reale BIP im Jahr 2022 um rund 3,6 % wachsen, nachdem es im Jahr 2020 um rund 4,6 % eingebrochen ist. Für das kommende Jahr 2023 wird für Deutschland eine Erholung mit einer Wachstumsrate von rund 2,6 % prognostiziert. Im Zuge der Corona-Krise ist es jedoch derzeit kaum möglich valide Prognosen zu stellen, wie auch mit Blick auf aktuelle Prognosen zur Entwicklung des BIP in ausgewählten Ländern, deutlich wird. Spanien, Großbritannien und Griechenland hatten im Jahr 2020 die höchsten BIP-Rückgänge in der Europäischen Union zu verzeichnen. Entgegen früherer Prognosen – nicht nur der EU – wird es in den meisten EU-Ländern nicht zu einer V-förmigen Wachstumsentwicklung kommen. Dem massiven Einbruch im Jahr 2020, folgte im Jahr 2021 keine Erholung, die die Verluste des Vorjahres vollständig kompensiert.

Unser Ausblick auf 2022 ist in wesentlichen Teilen durch die zwei bekannten Unsicherheitsfaktoren Angriffskrieg Russlands in der Ukraine sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie bestimmt. Beide Entwicklungen können maßgeblichen Einfluss auf die globale Wirtschaftsentwicklung, Rohstoffpreise, Inflation, Flüchtlingsbewegungen, Investitionsverhalten sowie weitere geostrategische Risiken haben, die ihrerseits die Preisentwicklung von Immobilien beeinflussen.

Sofern sich aus den vorgenannten Risiken keine extremen Szenarien ergeben, sondern lediglich eine gesteigerte Volatilität in Teilen des Immobilienmarktes entsteht, kann dies zunächst in einer Zunahme attraktiver Investitionsmöglichkeiten für VERIANOS resultieren.

Auch vor diesem Hintergrund setzen wir unseren eingeschlagenen Weg fort, die in den vergangenen Jahren geschaffene und skalierbare, BaFin regulierte Fund Management Plattform (KVG) weiter auszulasten und gezielt durch Joint-Venture Investments außerhalb des regulierten Bereichs zu arrondieren.

Im Rahmen des angestrebten Ausbaus unserer Investment Produkte erfolgte wenige Wochen nach Ende des Geschäftsjahres das planmäßige finale Closing des VEROEF GmbH & Co. geschlossene InvKG-Fonds. Der Fonds verfügt über diskretionäres Kapital für den Aufbau eines Portfolios mit „Prime“ und „Secondary“-Liegenschaften und einem Ziel-Investmentvolumen von EUR 200 Mio. Mit dem erfolgreichen Abschluss dieser Kapitaleinwerbung verfügt die VERIANOS Gruppe erstmalig über insgesamt mehr als EUR 100 Mio an zugesagtem Eigenkapital für Immobilieninvestments und betreut zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt ein Portfolio mit einem Zielverkaufsvolumen in Höhe von rund EUR 400 Mio.

Hiermit verfügen wir über hinreichend verfügbares Kapital, um attraktive Investitionsmöglichkeiten in Small- und Mid-Cap Objekte bis maximal EUR 20 Mio Objektvolumen innerhalb Europas flexibel und schnell umsetzen zu können. Da das Fondskapital, wie auch in den Fondsvehikeln mit Fokus auf Valencia und das Rheinland, revolving investiert werden kann, stehen uns diese Mittel längerfristig zur Verfügung. In dieser Nische sehen wir unverändert ein sehr attraktives Chance-Risiko-Profil und bewegen uns mit unserer Spezialisierung bewusst unterhalb der Mindest-Objektgrößen unserer großen Wettbewerber. Daneben konnten wir die Vermarktung von zwei Gewerbeimmobilien im vierten Quartal 2021 beginnen und erwarten, im Geschäftsjahr 2022 beide Objekte zu veräußern.

Die gegebenen Umstände des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie erschweren die Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere in zeitlicher Hinsicht. Gleichzeitig schaffen die Unsicherheitsbedingungen Marktverwerfungen deutlich verbesserte Investmentchancen für unser opportunistisch geprägtes Investmentprofil. Entsprechend gehen wir weiter von einem spürbaren Anstieg unseres Investmentvolumens aus.

Die vorgenannten Risiken werden auch die Geschäftsaktivitäten von VERIANOS in 2022 und den Folgejahren beeinflussen. Während wir in Teilen des Immobilienmarktes trotz des hohen Preisniveaus mit einer gleichbleibenden bis steigenden Nachfrage rechnen (insbesondere bei wohnwirtschaftlichen Objekten), erwarten wir, dass sich durch die diversen Unsicherheitsfaktoren im Markt auch günstige Einstiegsmöglichkeiten für die Investment Aktivitäten für VERIANOS ergeben können. Wenngleich aufgrund der vorgenannten Gründe die Prognosefähigkeit für die Geschäftsentwicklung in 2022 stark eingeschränkt ist, erwarten wir eine Steigerung der Transaktionstätigkeit und einhergehend eine Steigerung der Transaktions- und Managementgebühren.

Daneben erwarten wir mittelfristig eine moderate Steigerung der Advisory Erträge.

Unter der Annahme eines sich nicht deutlich verschlechternden Transaktions-Umfelds, unveränderter Kostenstrukturen (ohne Sondereffekte), der planmäßigen Realisierung von Managementgebühren und Beteiligungserträgen aus dem Abverkauf von zwei Objekten im laufenden Geschäftsjahr sowie keinen unmittelbaren Einflüssen aus dem Ukraine-Konflikt, erwartet der Konzern und die Gesellschaft ein deutlich verbessertes Ergebnis nach Steuern für 2022.

d) Mittelfristiger Ausblick

Vor dem Hintergrund der selektiven Marktverwerfungen aufgrund der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs, sehen wir uns heute mit Blick auf unsere sehr vorsichtige Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre vollumfänglich bestätigt, auch wenn diese zu verringerten Umsatzerlösen aus Transaktions- und Managementgebühren führte. Unser Bestandsportfolio ist vergleichsweise wertstabil ausgerichtet und wurde durch aktive neue Vermietungen im Geschäftsjahr weiter stabilisiert. Die aufgrund der Corona-Pandemie verschobenen Verkäufe aus dem Bestandsportfolio wurden angestoßen. Wir sehen für alle Investments nach einer gewissen Normalisierung der allgemeinen Wirtschaftslage unverändert sehr gute Chancen, unsere ursprünglichen Businesspläne erfolgreich umzusetzen. Darüber hinaus können wir nun mit bestehenden und neu eingeworbenen Investment Strategien von den sich nun bietenden Investment Opportunitäten profitieren.

Insgesamt erwarten wir so kontinuierlich über die nächsten Jahre einen deutlichen Anstieg in den Erträgen aller Gebührenarten. Weiterhin erwarten wir mittelfristig ein signifikantes Ertragspotenzial aus einer Projektentwicklungsmaßnahme in einer rheinischen Großstadt im Rahmen eines Joint-Ventures.

e) Sonstiges

In der mittels dem Bottom-up-Prinzip aufgestellten Unternehmensplanung werden die von den Geschäftsverantwortlichen für die jeweiligen Bereiche geplanten Ergebnisbeiträge auf Konzernebene aggregiert.

Auf Basis der vorliegenden Business-Modelle sowie Projektkalkulationen erfolgt die Planung im Bereich Investment für die bereits initiierten sowie weitere erwartete Investments/Co-Investments. Die Umsatzplanung des Bereichs Advisory erfolgt auf der Grundlage erwarteter Mandate und der Einschätzung deren Realisierbarkeit.

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

2. CHANCENBERICHT

Die selektiven Marktverwerfungen in Folge der Corona-Pandemie bieten Chancen für das opportunistische Investment Profil der VERIANOS SE und den VERIANOS Konzerns.

Chancen werden insbesondere auf Basis der vorhandenen, etablierten Netzwerke in der Transaktionsgenerierung und Kapitalbeschaffung sowie der international etablierten Expertise im Investment und Asset Management gesehen. Insbesondere in Zeiten volatiler Märkte und struktureller Veränderungen, wie z. B. im Hotel-, Einzelhandels- und Bürobereich rechnen wir mit einer verstärkten Nachfrage nach unserer Expertise.

Dies gilt sowohl für die bereits realisierten wie auch für die geplanten Co-Investments, die eine breite Diversifizierung in transformatorische Opportunitäten bieten. Dies gilt verstärkt für die mit einem revolvierenden Ansatz agierenden Fondsstrukturen, die schnell auf sich verändernde Marktentwicklungen reagieren und einhergehende Chancen realisieren können, aufgrund unserer internationalen Ausrichtung mit grenzübergreifender Flexibilität.

Zusätzlich bietet ein Marktumfeld mit zunehmenden Veränderungen und Unsicherheiten Chancen für die Generierung neuer Beratungsaufträge als Unterstützung bei der Restrukturierung von Bestandsportfolien, wodurch Advisory Erträge gesteigert werden können.

Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung sich in diesem Marktumfeld auftuender Chancen ist die Fähigkeit, die einhergehenden Risiken adäquat einschätzen und managen zu können.

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

3. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement

Mit dem Ziel, potenzielle Risiken und um gefährdende Entwicklungen für den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns frühzeitig erkennen zu können folgt die Gesellschaft einem am Umfang der Geschäftstätigkeit und der Größe der Gesellschaft orientierten einheitlichen Risikomanagement.

Grundsätzlich verfolgen die SE und der Konzern bezüglich der bestehenden Risiken – auch bezüglich der Finanzinstrumente – weiterhin eine Strategie der Risikovermeidung bzw., soweit Risiken nicht vermeidbar sind, der Risikobegrenzung.

Das Unternehmen hat durch geeignete organisatorische Maßnahmen und die Installation eines Risikomanagements Sorge getragen, dass durch verschiedene Instrumente und Kontrollmaßnahmen, die Liquiditäts- und Ertragsziele eingehalten werden. Die regelmäßige Berichterstattung an den Verwaltungsrat 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 Verwaltungsrat bei der aktuellen Größe der Gesellschaft und des Konzerns jederzeit in der Lage, Gegenmaßnahmen bei Planabweichungen zu ergreifen und die Entwicklung der Risiken fortlaufend zu überwachen. Die Inanspruchnahme externer Berater und Rechtsanwälte, stellt einen weiteren Faktor der Risikoerkennung und -überwachung dar.

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

b) Einzelrisiken

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

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

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

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

Das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung könnte neben der Fähigkeit, laufende Verbindlichkeiten auszugleichen, auch die Ertragsplanung und die zukünftige Entwicklung der SE und des Konzerns negativ beeinflussen. Insbesondere könnten geplante Projekte wegen möglicherweise fehlender oder nicht zeitnah zu beschaffender Eigen- und Fremdmittel gegebenenfalls nicht, später als geplant und/oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden. Der Konzern begegnet diesem hohen Risiko durch eine kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung, die es dem Management ermöglicht, frühzeitig entsprechende Liquiditätssteuerungs- und Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus werden Projekte überwiegend als Co-Investments durchgeführt und die notwendigen Eigenmittel durch Investoren erbracht. Das Risiko einer mangelnden Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren wird aktuell durch die weiterhin gute Lage am Immobilienmarkt und fehlende alternative Anlagemöglichkeiten für Investoren reduziert. Das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung zu der Deckung laufender Verbindlichkeiten wird als gering eingeschätzt. Durch eine laufende Liquiditätsplanung wird sichergestellt, dass die wiederkehrenden Kosten durch vorhandene Mittel und Zuflüsse aus den Co-Investments gedeckt sind.

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

Risiken aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Beteiligungsunternehmen werden als mittlere Risiken eingeschätzt und durch ein zeitnahes Controlling weitgehend reduziert. Dies betrifft auch die Werthaltigkeitsrisiken bezüglich der Anteile an verbundenen Unternehmen (SE) bzw. Beteiligungen (Konzern). Mittlere Risiken können hierbei insbesondere vor dem Hintergrund der Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Corona-Krise aber auch aus dem Ukraine-Konflikt im Wesentlichen aus nicht planmäßigen Wertentwicklungen der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilien resultieren. Aufgrund der Qualität der Standorte und Immobilien sowie einem unveränderten Investitionsverhalten geht der Verwaltungsrat von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken aus. Derivative Finanzinstrumente werden bei der SE und deren Tochtergesellschaften grundsätzlich nicht eingesetzt.

Aufgrund der unverändert starken Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehende hohe Preise besteht das strategische Risiko, zukünftig weniger attraktive Objekte erwerben zu können, wodurch sich eine Auswirkung auf die Wachstumsziele ergeben könnte. Dieses Risiko wird als hoch eingeschätzt, aber insbesondere

durch eine kontinuierliche und Marktbeobachtung sowie -analyse, auch im europäischen Ausland, die vorhandenen Netzwerke, die Diversifikation in das Darlehenssegment und durch die Ausweitung der Investmenttätigkeiten in das Ausland begrenzt.

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

Ausgehend von den Einflüssen der Bekämpfung der COVID19-Pandemie auf die Aktivitäten von VERIANOS besteht das Risiko einer möglichen Verzögerung hinsichtlich der Stabilisierung des Umfelds und somit der Umsetzung der geschäftlichen Entwicklung. Ebenfalls könnten weitere Mutationen des Virus, Verzögerungen bei den Impfmaßnahmen und diesbezügliche wirtschaftliche Effekte zu einer Neubewertung des Investment-Umfelds führen, einhergehend mit möglicherweise niedrigeren Erträgen, insbesondere Managementvergütungen aus dem operativen Geschäft sowie Beteiligungserträgen. Als Folge würde die geplante Ergebnisverbesserung geringer als prognostiziert ausfallen. Dieses Risiko wird als mittel eingeschätzt.

Durch den Einmarsch der russischen Streitkräfte in die souveräne Ukraine im Februar des Jahres 2022 besteht ebenfalls das grundsätzliche Risiko des Einflusses auf die gesamtwirtschaftliche Lage und damit auch auf die geschäftliche Entwicklung von VERIANOS. Eine Auswirkung auf die Einflussfaktoren unserer wesentlichen Leistungsindikatoren kann nicht ausgeschlossen werden; der Einfluss lässt sich aufgrund der bestehenden Unsicherheiten jedoch bisher nicht in seiner Ausprägung quantifizieren. Dieses Risiko wird als mittel eingeschätzt.

IV. SONSTIGES

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

Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen des Konzerns wesentlich von getroffenen Erwartungen abweichen.

Köln, den 31. März 2022
Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	36
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	38
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	39
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	40
KONZERNANHANG	41
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	60
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	62

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021**AKTIVA**

in EUR	31.12.2021		31.12.2020	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.411,16		19.903,16	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	3,00	11.414,16	3,00	19.906,16
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	640.602,00		1.321.639,28	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.579,91	719.181,91	162.964,19	1.484.603,47
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	864.000,00		834.000,00	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	120.953,29		132.255,96	
3. Beteiligungen	12.187.100,00		12.547.100,00	
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	13.172.053,29	1,00	13.513.356,96
		13.902.649,36		15.017.866,59
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Andere unfertige Leistungen		131.138,40		65.137,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.856,77		3.111,00	
2. Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	0,00		0,00	
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	6.845.910,91		3.470.151,38	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.141.602,80		1.934.712,55	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	555.241,04	8.560.611,52	213.512,42	5.621.487,35
III. Flüssige Mittel		4.295.113,63		1.472.174,73
		12.986.863,55		7.158.799,28
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		21.912,77		25.605,84
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		4.708.100,00		4.670.200,00
		31.619.525,68		26.872.471,71

PASSIVA

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	12.500.000,00	12.500.000,00
II. Kapitalrücklage	943.843,20	943.843,20
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	388.754,20	388.754,20
IV. Bilanzverlust	-5.626.389,69	-2.622.342,25
	8.206.207,71	11.210.255,15
B. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEITSTETE EINLAGEN	1.250.000,00	0,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Pensionsverpflichtungen	1.948.355,00	1.881.351,00
2. Steuerrückstellungen	1.668,00	840,00
3. Sonstige Rückstellungen	607.487,18	275.044,38
	2.557.510,18	2.157.235,38
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	9.150.000,00	9.150.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.349.588,39	3.371.601,53
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.022.691,40	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.302,22	114.285,83
5. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	217.678,77	179.290,14
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	145.919,97	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	558.627,04	689.803,68
– davon aus Steuern EUR 98.295,35 (i. Vj. EUR 229.288,94) –		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 22.242,67 (i. Vj. EUR 18.163,10) –		
	19.605.807,79	13.504.981,18
	31.619.525,68	26.872.471,71

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

in EUR	2021		2020	
1. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit	1.404.449,90		2.470.069,05	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.007,38	1.474.457,28	80.271,58	2.550.340,63
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		66.001,20		-229.930,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.397.178,07		536.770,77
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00		64.080,76
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.605.544,87		2.753.848,68	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) –	414.738,90	3.020.283,77	408.434,44	3.162.283,12
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		55.107,23		61.349,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen – davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB EUR 27.496,96 (i. Vj. EUR 27.497,00) –		2.417.801,67		2.591.843,95
8. Erträge aus Beteiligungen		167.564,10		188.847,96
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen		14.278,75		12.422,99
10. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen		0,00		11.513,04
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		295.289,45		100.492,71
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00		868.000,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		964.526,58		870.894,81
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (- = Ertrag) – davon Aufwand aus latenten Steuern EUR -37.900,00 (i. Vj. EUR 2.136.100,00) –		-38.981,96		2.138.463,90
15. Ergebnis nach Steuern		-3.003.968,44		-6.609.484,67
16. Sonstige Steuern		79,00		201,00
17. Konzernjahresfehlbetrag		-3.004.047,44		-6.609.685,67
18. Verlustvortrag (i. Vj. Gewinnvortrag) aus dem Vorjahr		-2.622.342,25		3.987.343,42
19. Bilanzverlust		-5.626.389,69		-2.622.342,25

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2021

in EUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzverlust (-) Bilanzgewinn (+)	Konzern- eigenkapital
1. Januar 2020	11.375.000,00	606.343,20	388.754,20	3.987.343,42	16.357.440,82
Kapitalerhöhung	1.125.000,00	337.500,00	0,00	0,00	1.462.500,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresfehlbetrag 2020	0,00	0,00	0,00	-6.609.685,67	-6.609.685,67
31. Dezember 2020	12.500.000,00	943.843,20	388.754,20	-2.622.342,25	11.210.255,15
1. Januar 2021	12.500.000,00	943.843,20	388.754,20	-2.622.342,25	11.210.255,15
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresfehlbetrag 2021	0,00	0,00	0,00	-3.004.047,44	-3.004.047,44
31. Dezember 2021	12.500.000,00	943.843,20	388.754,20	-5.626.389,69	8.206.207,71

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2021

in TEUR	2021	2020
Periodenergebnis	-3.004	-6.610
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	41	61
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Rückstellungen	266	-61
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-) (Saldo)	173	898
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.002	2.154
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	101	-6
abzgl./zzgl. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6	-62
zzgl./abzgl. Zinsaufwendungen/Zinserträge (Saldo)	670	770
zzgl./abzgl. sonstige Beteiligungsaufwendungen/-erträge (Saldo)	-182	-201
zzgl./abzgl. Ertragsteueraufwand/-ertrag (Saldo)	-39	2.138
Ertragsteuerzahlungen	0	-2
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-4.982	-921
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7	-26
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	732	735
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	386	44
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-30	-2.887
Erhaltene Zinsen	295	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.376	-2.134
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens (Kapitalerhöhung)	1.250	1.463
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	6.000	2.341
Gezahlte Zinsen	-821	-513
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.429	3.291
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.823	236
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.472	1.236
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.295	1.472

VERIANOS SE, KÖLN

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag ist die VERIANOS SE gemäß § 290 HGB als Mutterunternehmen eines Konzerns mit Sitz im Inland anzusehen. Sitz des Mutterunternehmens ist Köln, dieses ist unter der Nummer HRB 102849 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Der freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der VERIANOS SE für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Dabei wurden auch die Rechnungslegungsstandards des DRSC beachtet, sofern diese nicht über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (keine Anwendung der Neubewertungsmethode für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 DRS 4, Tz. 23 ff bzw. DRS 4, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzlichen Anhangangaben zu latenten Steuern gemäß DRS 18 Tz. 66 und 67). Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015, zuletzt geändert am 16. Oktober 2020, zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BEFREIENDE WIRKUNG

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Konsolidierungskreis hat sich in 2021 wie folgt verändert:

Unter den assoziierten Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Mit der notariellen Urkunde vom 26. Oktober 2021 wurden durch die VERIANOS Investment Management GmbH sämtliche von ihr an der REAL² Vermögensanlagen GmbH gehalten Gesellschaftsanteile veräußert.

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

Die mit Datum vom 29. März 2018 durch die VERIANOS Investment Management GmbH als alleiniger Kommanditist gegründete VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg, eine Kommanditgesellschaft (société en commandite simple) in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapitalspezialisierter Investmentfonds (société d'investissement à capital variable-fonds d'investissement spécialisé), unter dem Recht des Großherzogtums Luxemburg hat bislang im Geschäftsjahr 2021 ihre gemäß den gesellschaftsrechtlichen Regelungen vereinbarte Tätigkeit, nach welcher auch weitere Kommanditisten in diesen Investmentfonds eintreten werden, nicht aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 30. Dezember 2021 beschlossen, die Gesellschaft freiwillig aufzulösen und freiwillig zu liquidieren. Die VERIANOS SE hält zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF in Höhe von 100,0 %. Die Gesellschaft stellt aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur eine Zweckgesellschaft nach § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB verzichtet, da erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen oder die Geschäftsführung des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen und die Mehrheit der Risiken und Chancen nicht von der VERIANOS SE oder einer ihrer Tochterunternehmen zu tragen sind.

Unter den Beteiligungen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Nach der planmäßigen Leistung von Einlagen durch weitere Kommanditisten hält die VERIANOS SE an der SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG zum 31. Dezember 2021 eine Beteiligung von 12,50 % sowie an der VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 17,08 %.

Die unter dem Posten Beteiligungen bilanzierten Unternehmen SMC1 S.à r.l. & Co. geschlossene InvKG (bis 31. März 2022 SMC1 GmbH & Co. geschlossene InvKG), LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG sowie VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG stellen aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur jeweils eine Zweckgesellschaft nach § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB verzichtet, da erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen oder die Geschäftsführung des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen und die Mehrheit der Risiken und Chancen nicht von der VERIANOS SE 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.

	2021	2020
	Anzahl	Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	1
Assoziierte Unternehmen	9	10
Beteiligungen	5	5
Summe Gesellschaften	24	25

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

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 SE entfallen und der resultierende Buchwert nicht negativ wird.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN 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 steuerliche Verlustvträge ermittelt.

II. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**AKTIVA**

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

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

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

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungsnebenkosten bzw. bei voraussichtlich dauerhafter mit dem beizulegenden Wert bilanziert.

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

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bzw. bei voraussichtlich dauerhafter mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Sonstige Ausleihungen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten (Nominalwerten) bzw. bei voraussichtlich dauerhafter unter der Berücksichtigung von außerplanmäßigen Abschreibungen mit den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

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

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

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

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschlussstichtag temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 699 zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 über erhebliche und grundsätzlich voll verrechenbare körperschaft- und gewerbsteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der aktuellen erweiterten Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2022 bis 2026 und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge im Planungszeitraum sowie den Vorschriften des § 10d EstG (Mindestbesteuerung) ergeben sich aktive latente Steuern. Die Planung und die Berechnung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge erfolgt für einen Planungszeitraum von fünf Jahren.

Bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden die Planungsergebnisse berücksichtigt, die nach der aktuellen Einschätzung mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbar sind. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt unverändert mit einem Steuersatz von 32,45 %. Hiervon entfallen 15,83 % auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie 16,62 % auf Gewerbesteuer. Von den bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen werden gemäß der Ertragsplanung im gesamten Planungszeitraum rund 27 % verrechnet.

Die aktiven latenten Steuern wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2021 mit insgesamt TEUR 4.708,1 bewertet.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

PASSIVA

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden entsprechend den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Anwartschaftsbarwert sowie des § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,87 % (i. Vj. 2,30 %) ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2018 G (RT2018G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt.

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

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

Die Verminderung des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung eines Grundstücks in Madrid, Spanien, in Höhe von TEUR 670.

2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2021:

	Anteil 2021 %	Eigenkapital der Gesellschaft EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres EUR
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.500.000,00	0,00 ¹
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00	50.000,00	0,00 ²
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00	164.797,85	0,00 ³
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00	50.000,00	0,00 ⁴
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00	-80.070,35	30.444,68 ⁵
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00	35.833,05	6.412,59 ⁵
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00	175.581,26	-10.773,58 ⁵
VERIANOS España Real Estate S.L., Madrid/Spanien	100,00	-1.704.772,33	-221.979,33 ⁵
VERIANOS Italia S.r.L., Mailand/Italien	100,00	9.205,02	-26.112,71 ⁵
B. NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN			
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg/Luxemburg	100,00	1.214.453,12	-253.897,08 ^{5,6}
C. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN ⁷			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-60.830,09	-4.677,47 ⁵
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	21.474,12	1.162,43 ⁵
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-4.870,36	-4.870,36 ⁵
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00	208.432,59	27.395,03 ⁵
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-6.177,34	-1.139,53 ⁵
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-155.039,85	-135.273,69 ⁵
LA VIE Management GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-139.093,02	554,22 ⁵
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-582.008,50	-27.149,42 ⁵
VERIANOS GP S.à.r.l. (bis 30.12.2021 VERIANOS GP Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l.), Luxemburg/Luxemburg	50,00	12.000,00	0,00 ⁵
D. BETEILIGUNGEN			
SMC 1 S.à.r.l. & Co. geschlossene InvKG (bis 31.03.2022 SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG), Köln	25,00	-1.548.216,98	62.827,95 ⁷
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	11.068.656,43	-749.103,62 ⁷
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	24,00	27.320.853,43	566.304,09 ⁷
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	12,50	6.363.310,25	-772.948,02 ⁷
VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	17,08	15.761.519,42	342.675,14 ⁷

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -1.144.188,22

² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -292.238,17

³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -382.510,83

⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -307.234,65

⁵ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS SE

⁶ Angaben zum 31. Dezember 2020

⁷ Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2021 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

	BAU- QUADRAT GmbH & Co. KG TEUR	REALNET Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG TEUR	Siebenburgen Verwaltungs GmbH TEUR	La Vie Management GmbH & Co. KG TEUR	SMC 2 GmbH & Co. KG TEUR	KWARTIER GmbH & Co. KG TEUR
Anlagevermögen	27	0	7	3	4.806	0
Umlaufvermögen	51	45	214	42	1	9.996
Eigenkapital	-60	-5	208	-139	-155	-582
Rückstellungen	18	2	0	4	3	0
Verbindlichkeiten	95	48	13	180	4.959	10.579
Umsatzerlöse	0	0	0	165	27	0
Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	803
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0	0	0	24	1	473
Sonstige Aufwendungen und Erträge (inkl. Steuern) (Saldo)	-5	-5	27	-141	-162	-357
Jahresergebnis	-5	-5	27	-1	-135	-27

Die Summe der negativen Equity-Werte der Realnet GmbH & Co. KG, der Bauquadrat GmbH & Co. KG, der La Vie Management GmbH & Co. KG, der Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG, der KWARTIER GmbH & Co. KG, sowie der SMC 2 GmbH & Co. KG beträgt EUR 948.019,16. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet. Der sich aus der erstmaligen Equity-Bewertung ergebende Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital betrug für alle at equity bewerteten Gesellschaften insgesamt TEUR 2 und wurde als Geschäfts- oder Firmenwert bereits vollständig abgeschrieben.

3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Unter den Unfertigen Leistungen werden die bis zum Jahr 2021 entstandenen Kosten für Verwaltungsgebühren, welche aufgrund der jeweiligen vertraglichen Regelungen der Fonds erstattet werden, mit TEUR 11 sowie die entstandenen anteiligen Kosten aus einem Dienstleistungsvertrag, welche im Folgejahr abgerechnet werden, mit TEUR 120 ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Forderungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	17,9	3,1
gegen assoziierte Unternehmen	6.845,9	3.470,1
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.141,6	1.934,7
Sonstige Vermögensgegenstände	555,2	213,5
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr –	47,3	48,5
	8.560,6	5.621,4

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 12,4), die Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG (TEUR 9,9), die KWARTIER GmbH & Co. KG (TEUR 3.866,1), die SMC 2 GmbH & Co. KG (TEUR 2.870,1) und die La Vie Management GmbH & Co. KG (TEUR 87,4).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 536,6), die SMC 1 S.à r.l. & Co. geschl. InvKG (TEUR 28,2), die LCBH GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 471,4) sowie die SMC 3 GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 105,4).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen geleistete Mietkautionen (TEUR 47), Steuererstattungsansprüche (TEUR 50), eine gewährte Corona-Überbrückungshilfe (TEUR 236) sowie kurzfristige Darlehensforderungen (TEUR 218).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus gezahlten Kautionen (TEUR 47,3; i. Vj. TEUR 48,5).

5. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 4.295,0).

6. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten unverändert Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2022.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

7. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der Posten ist im Einzelabschluss der Konzernobergesellschaft identisch zum Konzernabschluss; er beinhaltet latente Steuern auf steuerliche Verlustvträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2022 bis 2026 möglich ist. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht auf Ebene der Konzernobergesellschaft eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

8. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS SE beträgt zum Bilanzstichtag EUR 12.500.000,00 eingeteilt in 12.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2021 genehmigte Satzung der VERIANOS SE sieht in § 4 Abs. 6 ein genehmigtes Kapital vor. Danach ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Grundkapital der VERIANOS SE bis zum 19. Juli 2023 ein- oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 4.562.500,00 durch Ausgabe von bis zu 4.562.500 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2018). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Der Verwaltungsrat ist jedoch ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Mit § 4a dieser Satzung wird ein bedingtes Kapital vorgesehen. Hierdurch ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Grundkapital der VERIANOS SE um bis zu EUR 1.250.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.250.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (bedingtes Kapital 2021). Dieses bedingte Kapital 2021 dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber von Optionsrechten, die gemäß dem Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2021 durch die Gesellschaft ausgegeben werden.

9. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag unverändert EUR 943.843,20.

10. GEWINNRÜCKLAGEN

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

11. BILANZVERLUST

Unter Berücksichtigung des Konzernjahresfehlbetrags des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 3.004.047,44 und des Verlustvortrags von EUR 2.622.342,25 ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzverlust in Höhe von EUR 5.626.389,69.

12. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen geleistete Einlagen zur Durchführung der im Jahr 2021 beschlossenen Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 1.250.000,00, eingeteilt in 1.250.000 Stückaktien. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte am 8. Februar 2022.

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2021 EUR	BilMoG- Anpassung EUR	Inanspruch- nahmen EUR	Auflösungen EUR	Zuführung Zinsaufwand EUR	Zuführungen EUR	31.12.2021 EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.881.351,00	27.497,00	102.798,00	0,00	142.305,00	0,00	1.948.355,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	795,00	0,00	308,06	63,00	0,00	1.158,06	1.582,00
Solidaritätszuschlag	45,00	0,00	0,00	5,00	0,00	46,00	86,00
Sonstige Rückstellungen	275.044,38	0,00	265.507,31	9.537,07	0,00	607.487,18	607.487,18
	2.157.235,38	27.497,00	368.613,37	9.605,07	142.305,00	608.691,24	2.557.510,18

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	1,87 % p. a
Biometrie	Richttafeln 2018G (RT2018G)
Trend Renten	1,0 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

Grundsätzlich sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abzuzinsen. Der infolge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ erfolgten Anpassung der Durchschnittsbetrachtung von sieben auf zehn Geschäftsjahre entstehende Unterschiedsbetrag beläuft sich für 2021 auf EUR 129.837,00 (i. Vj. EUR 174.050,00) und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

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

Aufgrund der Anwendung der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf zur Pensionsrückstellung gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in Höhe von EUR 412.444,00. Die Gesellschaft hat entschieden, den Anpassungsbetrag unter Anwendung der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB auf 15 Jahre verteilt der Rückstellung zuzuführen (Mindestzuführungsbetrag). Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00.

Die durch Anwendung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in der Bilanz nicht ausgewiesene Rückstellung für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt EUR 82.480,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen den ermittelten Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres sowie des Vorjahres.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalverpflichtungen (TEUR 66), für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 79) sowie für ausstehende Betriebs- und Verwaltungskosten (TEUR 57). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

14. VERBINDLICHKEITEN

	bis 31.12.2021 TEUR	ein bis ein Jahr TEUR	fünf Jahre TEUR	ein bis 31.12.2020 TEUR	mehr als fünf Jahre TEUR	ein Jahr TEUR
Anleihen	9.150,0	0,0	9.150,0	9.150,0	0,0	9.150,0
– davon konvertibel –	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.349,6	353,6	4.996,0	3.371,6	1,7	3.369,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.022,7	0,0	4.022,7	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161,3	161,3	0,0	114,2	114,2	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	363,6	363,6	0,0	179,2	179,2	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	558,6	558,6	0,0	689,8	689,8	0,0
– davon aus Steuern –	98,2	98,2	0,0	229,2	229,2	0,0
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	22,2	22,2	0,0	18,1	18,1	0,0
	19.605,8	1.437,1	18.168,7	13.504,9	984,9	12.519,9

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

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

Im Jahr 2020 hat die VERIANOS SE eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 ausgegeben, für welche zum Bilanzstichtag Zeichnungsscheine mit einem Betrag von EUR 4.250.000,00 entgegengenommen worden sind. Die Schuldverschreibungen werden am 5. März 2025 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungsbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Dabei werden diese ab dem 5. März 2020 mit jährlich 6,0 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 5. März eines jeden Jahres, erstmals am 5. März 2021, zahlbar. Die Anleihe ist unbesichert.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten ein mit Datum vom 24. Juli 2020 mit der Volksbank Köln Bonn eG abgeschlossenen Darlehensvertrag über ein zweckgebundenes Betriebsmitteldarlehen aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau über TEUR 5.000. Das Darlehen wird mit 1,23 % jährlich verzinst, dieses ist unbesichert.

Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 349). Die Finanzierung des Darlehens der Banco Desio ist durch eine Grundschuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860 gesichert.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

15. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	21.322	10.472
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.200	0
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	11.622	10.472

Bei den Bürgschaften, sonstigen Haftungsverhältnissen und Gewährleistung für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS SE zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen und assoziierten Unternehmen (TEUR 12.822) sowie von mittelbaren Projektgesellschaften (TEUR 8.500) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Für die übernommenen Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognose über die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen der VERIANOS-Gruppe.

16. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2022 (i. Vj. 2021)	219	264
Fällig 2023 bis 2026 (i. Vj. 2022 bis 2025)	376	402
Fällig nach 2026 (i. Vj. nach 2025)	0	63
	595	729

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 1.397) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus an Dritte weiterbelastete Aufwendungen (TEUR 319), Erträge aus Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 245), Erträge aus Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 40), Erträge aus Sachbezug (TEUR 63), Erträge aus Geschäftsführervergütung (TEUR 72), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 10), Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 172), Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 196) sowie Erträge aus einer gewährten Corona-Überbrückungshilfe (TEUR 236).

3. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

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

4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 2.418 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 319), Mieten und Raumkosten (TEUR 277), Kfz-Kosten (TEUR 158), EDV- und Softwarekosten (TEUR 126), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 103), Werbe- und Reisekosten (TEUR 101), Versicherungen und Beiträge (TEUR 60), Leasingkosten (TEUR 5), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 4), Vergütungen Verwaltungsrat (TEUR 458), Börsendienste (TEUR 7), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 42), Fremdleistungen (TEUR 266), Porto/Telefon/Internet (TEUR 40), Büromaterial und Fachliteratur (TEUR 9), Kosten der Personalsuche und -fortbildung (TEUR 132) sowie Jahresabschlusskosten (TEUR 176). Darüber hinaus werden periodenfremde Aufwendungen (TEUR 2) sowie Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 9) ausgewiesen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Wesentlichen Zinsen in Höhe von TEUR 213 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie Zinsen aus Ausleihungen in Höhe TEUR 9.

6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 142 (i. Vj. TEUR 144) aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen, die Entgelte aus der Ausgabe der Anleihen in Höhe von TEUR 573 (i. Vj. TEUR 528) sowie aus den Entgelten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 179 (i. Vj. TEUR 199).

7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ermitteln sich aus dem Saldo der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag 2021 (TEUR 1), der Erstattung von Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag aus Vorjahren (TEUR 2) sowie der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern (TEUR 38).

8. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen Kfz-Steuern.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 4.295) setzt sich aus Kassenbeständen (TEUR 0,1) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 4.295) zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2021 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 31 (Angestellte), davon 19 (i. Vj. 18) männliche und zwölf (i. Vj. 13) weibliche Angestellte.

3. VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRENDE DIREKTOREN

Mitglieder des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat gehören an:

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Bonn
– *Vorsitzender Investment Committee und Vorsitz Presiding Committee*–
- Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien
– *Stellvertretender Vorsitzender, Vorsitz Capital Committee, Mitglied Presiding Committee*–
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf
- Dr. Piero Munari, Kaufmann, Mailand/Italien
- Dr. Frank Pörschke, Kaufmann, Hamburg (bis 19. August 2021)
- Karl-Josef Schneiders, Kaufmann, Königstein im Taunus (ab 19. August 2021)
- Ole Sichter, Dipl.-Ing., Frankfurt am Main (bis 18. Juni 2021)

Geschäftsführende Direktoren

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Bonn (ab 18. Juni 2021)
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf
- Ole Sichter, Dipl.-Ing., Frankfurt am Main (bis 18. Juni 2021)

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats besteht aus einer fixen Vergütung zuzüglich einer Vergütung für Mitglieder eines Ausschusses.

Die Bezüge des Verwaltungsrats beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 458. Die Bezüge der geschäftsführenden Direktoren beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 393.

4. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Nahestehende Personen sind des Weiteren der Verwaltungsrat, die geschäftsführenden Direktoren und leitende Mitarbeiter sowie nahe Angehörige dieser Personen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

5. UNTERNEHMENSVERTRÄGE

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 hat die VERIANOS SE (vormals: VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft), Köln, mit folgenden Tochtergesellschaften Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen und mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. August 2021 geändert:

- VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln
- VERIANOS Investment Management GmbH, Köln
- REAL² Projektentwicklung GmbH, Köln

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

Da keine Tochtergesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge vorerst bis zum 31. Dezember 2022.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die VERIANOS SE (vormals: VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft), Köln, mit der VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main, als Tochtergesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann ordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH schriftlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende desjenigen Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH endet, in dem der Vertrag wirksam geworden ist. Eine Kündigung zum 31. Dezember 2021 ist nicht ausgesprochen worden.

6. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2021 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 107.

7. SONSTIGES

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

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

VI. NACHTRAGSBERICHT

Der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die souveräne Ukraine am 24. Februar 2022 stellt ein einschneidendes Ereignis mit erheblichen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung dar, gleichzeitig handelt es sich um ein wertbegründendes Ereignis, welches demzufolge weder die gewählten Bilanzierungsansätze noch die Bewertungsgrundsätze des Jahresabschlusses auf den 31. Dezember 2021 berührt. In Hinblick auf mögliche Auswirkungen dieses Vorgangs auf unsere Gesellschaft verweisen wir auf die Ausführungen des zusammengefassten Lageberichts.

VII. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von EUR 3.004.047,44 ab.

VIII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzverlust des Mutterunternehmens (EUR 5.172.994,97) auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 31. März 2022

VERIANOS SE
Geschäftsführende Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2021

	1.1.2021	Änderung Konso- lidie- rungs- kreises	Anschaffungskosten			
			Zugänge	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie						
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	156.396,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	651.948,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	808.344,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. SACHANLAGEN						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche						
Rechte mit Geschäftsbauten	1.370.111,40	0,00	0,00	0,00	0,00	670.000,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	827.938,66	0,00	6.749,73	0,00	0,00	101.217,05
	2.198.050,06	0,00	6.749,73	0,00	0,00	771.217,05
III. FINANZANLAGEN						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.702.000,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	132.255,96	0,00	0,00	0,00	14.278,75	25.581,42
3. Beteiligungen	12.547.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	360.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	745.000,00
	15.126.355,96	0,00	30.000,00	0,00	14.278,75	1.130.581,42
	18.132.750,56	0,00	36.749,73	0,00	14.278,75	1.901.798,47

Abschreibungen				Buchwerte		
31.12.2021	1.1.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
156.396,34	136.493,18	8.492,00	0,00	144.985,18	11.411,16	19.903,16
651.948,20	651.945,20	0,00	0,00	651.945,20	3,00	3,00
808.344,54	788.438,38	8.492,00	0,00	796.930,38	11.414,16	19.906,16
700.111,40	48.472,12	14.409,17	3.371,89	59.509,40	640.602,00	1.321.639,28
733.471,34	664.974,47	32.206,06	42.289,10	654.891,43	78.579,91	162.964,19
1.433.582,74	713.446,59	46.615,23	45.660,99	714.400,83	719.181,91	1.484.603,47
1.732.000,00	868.000,00	0,00	0,00	868.000,00	864.000,00	834.000,00
120.953,29	0,00	0,00	0,00	0,00	120.953,29	132.255,96
12.187.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.187.100,00	12.547.100,00
0,00	744.999,00	0,00	744.999,00	0,00	0,00	1,00
14.040.053,29	1.612.999,00	0,00	744.999,00	868.000,00	13.172.053,29	13.513.356,96
16.281.980,57	3.114.883,97	55.107,23	790.659,99	2.379.331,21	13.902.649,36	15.017.866,59

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE VERIANOS SE, KÖLN

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der VERIANOS SE, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der VERIANOS SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die geschäftsführenden Direktoren bzw. der Verwaltungsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen – sobald sie verfügbar sind – zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

VERANTWORTUNG DER GESCHÄFTSFÜHRENDENDEN DIREKTOREN UND DES VERWALTUNGSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

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

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

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

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

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

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

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

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

abschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Köln, den 18. Mai 2022
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk
Wirtschaftsprüfer

Somplatzki
Wirtschaftsprüfer

ANSCHRIFTEN UND STANDORTE

VERIANOS SE
Gürzenichstraße 21
D-50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
F: +49 221 200 46 140
ir@verianos.com
www.verianos.com

Deutschland, Frankfurt
Bethmannstraße 56
D-60311 Frankfurt am Main

Spanien, Valencia
Calle Doctor Lluch 2
ES-46011 Valencia

Italien, Mailand
Corso Magenta 87
IT-20123 Milano

IMPRESSUM

VERIANOS SE
Gürzenichstraße 21
50667 Köln

© 2022

REALISATION & DESIGN

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

VERIANOS SE
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
Mail: ir@verianos.com

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE