

KONZERNZWISCHENBERICHT 2015

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2015

VERIANOS



REAL ESTATE

INHALT**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2015**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4
WIRTSCHAFTSBERICHT	4
NACHTRAGSBERICHT	9
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	10
SONSTIGES	11

**VERKÜRZTER KONZERNABSCHLUSS
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2015**

KONZERNBILANZ	14
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
KONZERNANHANG	17

WEITERE INFORMATIONEN

ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM	24
--------------------------------	-----------

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2015**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

SONSTIGES

VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2015

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Der VERIANOS-Konzern mit Büros in Köln (Sitz der Gesellschaft) und Frankfurt ist in zwei Geschäftsfelder (Investment und Beratung) gegliedert. Die Muttergesellschaft VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft fungiert grundsätzlich als Holdinggesellschaft. Die operative Geschäftstätigkeit wird in den Tochtergesellschaften und den mittelbaren Beteiligungsgesellschaften abgebildet.

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

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

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Monatsbericht der Deutschen Bundesbank für den Monat Juni 2015 weist auf den zu Beginn des Frühjahrs 2015 fortgesetzten Wirtschaftsaufschwung in Deutschland hin. Dabei besteht ein weiterhin außerordentlich günstiges Konsumklima, welches sich im Einklang mit der ebenfalls weiterhin sehr guten Arbeitsmarktlage in zurechtversichtlichen Einkommenserwartungen sowie einer hohen Anschaffungsneigung der privaten Haushalte zeigt.

Im bisherigen Verlauf des Jahres 2015 war eine unverändert stabile und dabei starke Immobilienkonjunktur zu verzeichnen, die dabei von der Bauwirtschaft, die von der lebhaften Nachfrage im Wohnungsbau profitiert und zuletzt auch vermehrt Aufträge von der öffentlichen Hand bekommen hat, flankiert wird.

Ausgehend von einem nahezu unveränderten Zinsniveau verbunden mit einem gleichbleibenden Mangel an renditestarken Anlagealternativen wird eine unveränderte Nachfrage im Immobiliensektor zu verzeichnen sein.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS

Im ersten Halbjahr des Jahres 2015 wurde in dem Geschäftsfeld Investment ein weiterer alternativer Investmentfonds (AIF) als Co-Investment aufgesetzt, welcher bereits insgesamt zwei attraktive Gewerbeimmobilien in Bonn sowie in Düsseldorf erwerben konnte. Planmäßig werden durch dieses Co-Investment weitere Erträge durch die erbrachten Managementleistungen erzielt werden, auch werden hierbei Erträge aus einer Veräußerung dieser Objekte erzielt. Die ebenfalls durch einen AIF im Jahr 2014 erworbenen Liegenschaften in Bonn sowie in Düsseldorf wurden planmäßig entwickelt.

Planmäßig werden außerhalb der Vergütungen für Projektsteuerungen aus den aktuellen Wohnungsbauprojekten im Geschäftsjahr 2015 keine Erträge aufgrund von Fertigstellung zu verzeichnen sein.

Korrespondierend hierzu konnten im Segment Beratung Erträge aus der Vermittlung von Anlageprojekten sowie im Bereich Asset Management erzielt werden. In Zusammenhang mit der Projektierung der Wohnungsbauprojekte waren Erträge aus der Vermarktung der Wohneinheiten zu verzeichnen.

Unter der Berücksichtigung der auf das zweite Halbjahr fokussierten Realisierung der geplanten Umsätze war bei einem gleichzeitig planmäßigen Umfang der Aufwendungen sowie verbleibenden Sonderaufwendungen aus der Realquadrat-Restrukturierung im ersten Halbjahr des Jahres 2015 ein im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres um rund TEUR 400 erhöhter Jahresfehlbetrag zu verzeichnen.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der Konzernzwischenabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -746 um TEUR -402 auf TEUR -1.148 verändert. Erfahrungsgemäß werden Beratungsumfänge sowie wesentliche Transaktionen und somit deren korrespondierende Umsätze im zweiten Halbjahr realisiert.

VERKÜRZTER LAGEBERICHT
 GRUNDLAGEN DES KONZERNS
WIRTSCHAFTSBERICHT
 NACHTRAGSBERICHT
 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
 SONSTIGES

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

	30.06.2015		30.06.2014		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	932	37,4	1.180	95,3	-248
Bestandsveränderung	1.333	53,5	-48	-3,9	1.381
Andere laufende betriebliche Erträge	226	9,1	106	8,6	120
Betriebsleistung	2.491	100,0	1.238	100,0	1.253
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.294	51,9	0	0,0	1.294
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	127	5,1	45	3,6	82
Personalaufwand	1.211	48,6	1.102	89,0	109
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	56	2,2	57	4,6	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	857	34,4	777	62,8	80
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.545	142,3	1.981	160,0	1.564
Betriebsergebnis	-1.054	-42,3	-743	-60,0	-311
Finanzergebnis	-61	-2,4	15	1,2	-76
Außerordentliches Ergebnis	-14	-0,6	-14	-1,1	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.129	-45,3	-742	-59,9	-387
Ertragsteuern	19	-0,8	4	-0,3	-15
Konzernergebnis	-1.148	-46,1	-746	-60,2	-402

Bei im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten Personalaufwendungen, die durch einen Einmalbetrag außerordentlich belastet sind, und sonstigen betrieblichen Aufwendungen war bei einem Umsatzvolumen von TEUR 932 und einem durch den Rechnungszinssatz der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen beeinflussten Finanzergebnis eine Veränderung des Ergebnisses um TEUR -402 zu verzeichnen.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR -248 verändert. Von den Umsätzen entfallen TEUR 924 auf Provisionserlöse und sonstige Umsätze aus Dienstleistungen sowie TEUR 8 auf die Hausbewirtschaftung.

Die Bestandsveränderungen haben sich durch den Erwerb einer zum Verkauf bestimmten Liegenschaft in Bergheim um TEUR 1.381 erhöht.

Der Anstieg der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 120 resultiert im Wesentlichen aus der Vereinnahmung einer Konzeptionsgebühr sowie aus der Auflösung von Rückstellungen.

Durch den Erwerb des Grundstücks in Bergheim haben sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1.294 erhöht.

Die Veränderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ist im Wesentlichen durch geleistete Vertriebsprovisionen beeinflusst.

Beeinflusst durch einen Einmalaufwand im Rahmen der verbleibenden Restrukturierung ist im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres ein leichter Anstieg des Personalaufwands zu verzeichnen. Zum Berichtsstichtag waren im Konzern ohne Berücksichtigung der jeweiligen Organe insgesamt 19 Mitarbeiter beschäftigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres einen moderaten Anstieg um TEUR 80 aus, der im Wesentlichen aus gestiegenen Raumkosten sowie Beratungskosten resultiert. Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen.

Im Beteiligungsergebnis war im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung um TEUR 18 zu verzeichnen. Bei leicht veränderten Zinserträgen (TEUR -5) sowie einem durch den Aufwand aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen erhöhten Zinsaufwand (TEUR 89) ermittelt sich eine Veränderung des Finanzergebnisses von TEUR -76.

Das außerordentliche Ergebnis blieb gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum unverändert.

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

b) Finanzlage des Konzerns

Hinsichtlich der Art der Finanzierung des Konzernes sowie dem Liquiditätsmanagement verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht zum 31.12.2014.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen Folge der Zugangs der zum Verkauf bestimmten Grundstücke bei gleichzeitiger Vereinnahmung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie gegen assoziierte Unternehmen.

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit resultiert aus der Veräußerung einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen.

Unter Berücksichtigung des Zugangs der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergibt sich ein Mittezufluss aus Finanzierungstätigkeit.

Die Liquidität des Konzerns war jederzeit im Verlauf des ersten Halbjahres sichergestellt.

VERKÜRZTER LAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES KONZERNS
WIRTSCHAFTSBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
SONSTIGES

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

	1. HJ 2015
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-1.148
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-1.243
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	12
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	945
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-286
Finanzmittelfonds am 01. Januar 2015	716
Finanzmittelfonds am 30. Juni 2015	430

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 429 und einem Kassenbestand von TEUR 1.

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2015		31.12.2014		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	4.495	41,7	4.735	42,2	-240
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.696	52,9	5.885	52,5	-189
Aktive latente Steuern	582	5,4	598	5,3	-16
Bilanzsumme Aktiva	10.773	100,0	11.218	100,0	-445
Konzernerneigenkapital	7.121	66,1	8.226	61,6	-1.105
Rückstellungen	1.777	16,5	1.908	29,3	-131
Verbindlichkeiten	1.875	17,4	1.084	9,1	791
Bilanzsumme Passiva	10.773	100,0	11.218	100,0	-445

Die Entwicklung der Vermögenslage weist einen leichten Rückgang sowohl im Bereich des Anlage- sowie des Umlaufvermögens aus.

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme des Konzerns zum 30.06.2015 gegenüber dem 31.12.2014 von TEUR 11.218 um TEUR 445 auf TEUR 10.773 verändert.

Das Anlagevermögen beinhaltet Immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Firmenwerte) in Höhe von TEUR 149 (i. Vj. TEUR 175), unbebaute und bebaute Grundstücke in Höhe von TEUR 257 (i. Vj. TEUR 266), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 117 (i. Vj. TEUR 134), Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen TEUR 3.227 (i. Vj. TEUR 3.414) sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 745 (i. Vj. TEUR 745). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Anteile an der Real Living GmbH & Co. KG sowie der Real Living Verwaltung GmbH.

Das Umlaufvermögen weist einen Rückgang von TEUR -189 aus. Der Erhöhung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke durch den Erwerb des Grundstücks in Bergheim-Fliesteden (TEUR 1.260) stehen Rückgänge der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie gegen assoziierte Unternehmen gegenüber.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30.6.2015 TEUR 7.121 und hat sich dabei in Wesentlichen durch das Ergebnis des ersten Halbjahres 2015 in Höhe von TEUR -1.148 verändert. Die vormals erworbenen eigenen Anteile in Höhe von TEUR 45 wurden dabei vollständig veräußert. Die Eigenkapitalquote hat sich dabei auf 66,1 % (i. Vj. 61,6 %) erhöht.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.580 (i. Vj. TEUR 1.561) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 190 (i. Vj. TEUR 339). Die Veränderung der sonstigen Rückstellung berücksichtigt dabei im Wesentlichen die Inanspruchnahme für ausstehende Rechnungen.

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 900 (i. Vj. TEUR 0), die erhaltenen Anzahlungen mit TEUR 2 (i. Vj. TEUR 1), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 210 (i. Vj. TEUR 153), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen mit TEUR 72 (i. Vj. TEUR 50) und sonstigen Verbindlichkeiten (im Wesentlichen Verbindlichkeiten aufgrund von Verpflichtungen aus Anteilskäufen) TEUR 691 (i. Vj. TEUR 880) ausgewiesen.

3.2 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES

Ausgehend von der erwarteten Realisierung wesentlicher Umsatzerlöse in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 bei gleichzeitig planmäßigen Aufwendungen konnte im Vergleich zu dem Zeitraum des Vorjahres ein nicht vollständig zufriedenstellendes Ergebnis erreicht werden.

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet. Das Anlagevermögen ist vollständig durch das Eigenkapital gedeckt.

Zum 30.06.2015 bestehen Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 900, die in Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises der Liegenschaft in Bergheim-Fliesteden stehen.

III. NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 30.06.2015 haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den VERIANOS Konzern ergeben.

IV. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der aktuelle Immobilien-Monitor des Instituts der deutschen Wirtschaft bewertet die Geschäftslage der Immobilienbranche als insgesamt sehr gut. Als Grundlage für diese nach wie vor hervorragende Stimmungslage wird die Niedrigzinspolitik der EZB angeführt, nach welcher es mehr und mehr Anleger in den Immobilienmarkt treibt. Tendenziell wird in der Immobilienbranche demnach mit einer Zinswende erst im Jahr 2017 gerechnet.

Unverändert ist dabei zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen somit keiner wesentlichen Änderung unterliegen wird. Eigenkapitalstarke Investoren aus dem In- und Ausland sowie institutionelle Anleger werden unverändert erwartungsgemäß die aktivsten Käufergruppen bilden.

Für die Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe besteht demnach unverändert eine gute Grundlage.

b) Strategie und Chancen

Die definierten Geschäftsfelder Investment und Beratung werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt.

c) Ausblick auf 2015

In 2015 werden Schwerpunkte der Handlungen unverändert der konsequente Ausbau der Co-Investment-Aktivitäten und der Transaktionsberatung für institutionelle Kunden sowie die Auflage des ersten eigenen Fonds für institutionelle und vermögende private Anleger sein.

Insgesamt kann nach der jetzigen Einschätzung an der Ergebnisprognose für das Jahr 2015 festgehalten werden.

d) Ausblick auf 2016

Die zukünftige Entwicklung auf den Immobilienmärkten wird wesentlich durch die erwartete Änderung der Zinspolitik beeinflusst werden, die dabei zu einer Auswirkung auf das Transaktions- und Investitionsverhalten führen kann. Investment-Risiken gilt es hierbei umfassend abzuwägen und mögliche Abschwächungen der Märkte zu antizipieren.

Unter der Voraussetzung unveränderter Rahmenbedingungen wird für das Jahr 2016 und die darauffolgenden Jahre eine kontinuierliche Ergebnisverbesserung angestrebt.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im gemeinsamen Lagebericht der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft sowie des VERIANOS Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 wurden bestehende Chancen und Risiken und deren eventuelle Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft sowie des Konzerns ausführlich beschrieben. Insofern sei auf diese umfassende Darstellung verwiesen. Wesentliche Veränderungen oder Anpassungsnotwendigkeiten zu dieser Darstellung bestehen nicht.

V. SONSTIGES

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

Köln, den 21. September 2015

Der Vorstand

VERKÜRZTER KONZERNABSCHLUSS
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2015

KONZERNBILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNANHANG

VERKÜRZTER KONZERNABSCHLUSS
 KONZERNBILANZ
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2015

AKTIVA

in EUR	30.06.2015	31.12.2014
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	149.384,45	175.298,68
II. Sachanlagen	373.574,66	400.326,46
III. Finanzanlagen	3.972.284,93	4.159.008,94
	4.495.244,04	4.734.634,08
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	1.934.883,82	1.021.801,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.297.467,52	4.140.684,13
III. Wertpapiere	1,00	1,00
IV. Flüssige Mittel	429.850,05	715.537,50
	5.662.202,39	5.878.024,09
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	33.813,02	7.961,47
D. AKTIVIERTE LATENTE STEUERN	581.700,00	597.900,00
	10.772.959,45	11.218.519,64

PASSIVA

in EUR	30.06.2015		31.12.2014	
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital	9.425.000,00		9.425.000,00	
Eigene Anteile	0,00	9.425.000,00	45.420,00	9.379.580,00
II. Kapitalrücklage	1.159,76		1.159,76	
III. Gewinnrücklagen	84.741,73		87.704,66	
IV. Bilanzverlust	-2.389.981,03		-1.242.354,66	
	7.120.920,46		8.226.089,76	
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Pensionsverpflichtungen	1.580.565,00		1.561.370,00	
2. Steuerrückstellungen	6.895,60		7.991,12	
3. Sonstige Rückstellungen	189.526,16		339.115,64	
	1.776.986,76		1.908.476,76	
C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	900.000,00		0,00	
2. Erhaltene Anzahlungen	1.680,10		544,08	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210.271,67		153.325,87	
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	71.700,00		50.122,81	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	100,00		0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	691.300,46		879.960,36	
	1.875.052,23		1.083.953,12	
	10.772.959,45		11.218.519,64	

VERKÜRZTER KONZERNABSCHLUSS
 KONZERNBILANZ
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2015

in EUR	01.01.–30.06.2015	01.01.–30.06.2014
1. Umsatzerlöse	932.800,28	1.180.648,94
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.333.082,36	48.280,72
3. Sonstige betriebliche Erträge	226.473,75	106.073,67
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.418.900,52	42.511,87
5. Personalaufwand	1.211.363,98	1.101.921,45
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	55.831,61	56.781,15
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	857.102,53	776.986,02
8. Erträge aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)	32.619,09	8.481,07
9. Aufwendungen aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)	6.473,70	112,11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.599,76	26.255,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	108.914,93	19.865,46
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.112.012,03	-724.999,22
13. Außerordentliche Aufwendungen	13.748,50	13.748,00
14. Außerordentliches Ergebnis	-13.748,50	-13.748,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19.210,00	4.154,67
16. Sonstige Steuern	2.655,84	2.731,81
17. Konzernjahresfehlbetrag	-1.147.626,37	-745.633,70
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.242.354,66	-1.674.053,27
20. Bilanzverlust	-2.389.981,03	-2.419.686,97

HALBJAHRESABSCHLUSS 1. JANUAR 2015 BIS 30. JUNI 2015

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

GRUNDLAGEN

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2015 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Aufgrund der Tätigkeit der Gesellschaft wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 zu Grunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem vorliegenden ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2015, der auf Basis des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 („Zwischenberichterstattung“) erstellt wurde, kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Konsolidierungsgrundsätze wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zur Anwendung. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Der Konsolidierungskreis hat sich zum 30. Juni 2015 wie folgt verändert:

Mit Datum vom 11. Juni 2014 hat die VERIANOS Capital Partners GmbH als alleinige Kommanditistin die VCAP drei GmbH & Co. KG in Köln gegründet, hierbei übernahm die Graf Wanheim Verwaltungs GmbH die persönliche Haftung (Komplementärstellung ohne Hafteinlage). Nach der erfolgten Übertragung eines Kommanditanteils von 50 % hielt die VERIANOS Capital Partners GmbH zum 31. Dezember 2014 noch eine mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 50 %. Darüber hinaus ist mit notarieller Vereinbarung vom 05. Dezember 2014 die Graf Wanheim Verwaltungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin aus- und die Siebenburgen Verwaltungs GmbH als neue Komplementärin eingetreten. Die VCAP drei GmbH & Co. KG wurde demnach zum 31. Dezember 2014 at equity bewertet. Mit Wirkung zum 18. Juni 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag neu gefasst und insbesondere der Gegenstand der Gesellschaft, die Änderung der Firma, die Erhöhung der Hafteinlage, Leistung der Pflichteinlage sowie der Beitritt weiterer Kommanditisten beschlossen. Die nunmehr unter SMC 1 GmbH & Co. KG handelnde 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

VERKÜRZTER KONZERNABSCHLUSS
KONZERNBILANZ
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VERKÜRZTER KONZERNANHANG

und die Mehrheit der Chancen und Risiken nicht von der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft oder einer ihrer Tochterunternehmen zu tragen sind. Dieses Unternehmen wurde demnach zum 30. Juni 2015 unter dem Posten Beteiligungen bilanziert.

Mit Vertrag vom 26. Mai 2015 wurden sämtlich gehaltene Kommanditanteile der REAL Living GmbH & Co. KG vollständig veräußert. Ebenfalls mit Datum vom 26. Mai 2015 wurden mit notarieller Urkunde sämtliche Anteile an der REAL Living Beteiligungs GmbH vollständig veräußert.

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Anzahl der Gesellschaften über den Berichts- sowie Vergleichszeitraum:

	30.06.2015 Anzahl	31.12.2014 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	8	8
Assoziierte Unternehmen	8	11
Beteiligungen	3	2
Summe Gesellschaften	19	21

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2015 in %
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	
VERIANOS AG, Frankfurt/Main	100,00
VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln	100,00
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
REAL ² Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00
REAL ² Consulting GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	100,00
Graf Wanheim Verwaltungs GmbH, Köln	100,00
B. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN	
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
HWZ Grundstücksgesellschaft GbR, Frechen	25,00
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00
Fortunareal Verwaltung GmbH, Köln	30,00
Fortunareal GmbH & Co. KG, Köln	30,00
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00
C. BETEILIGUNGEN	
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	30,00
SMC 1 GmbH & Co. KG, Köln (vormals VCAP drei GmbH & Co. KG, Köln)	50,00

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Die Vermögensgegenstände berücksichtigen bis zum 30. Juni 2015 die planmäßige Abschreibung. Abschreibungen auf die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung wurden unter unveränderter Anwendung der Bewertungsmethode entwickelt. Wesentliche Änderungen sind nicht zu verzeichnen.

2. FINANZANLAGEN

Der zum 31. Dezember 2014 ausgewiesene Bestand der Finanzanlagen ist bis zum 30. Juni 2015 bedingt durch den Verkauf der Anteile an der REAL Living GmbH & Co. KG um TEUR 196 sowie der REAL Living Beteiligungs GmbH um TEUR 16 gemindert worden.

3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten und anderen Vorräten ist zum 30. Juni 2015 im Wesentlichen eine Erhöhung aufgrund des Erwerbs des unbebauten Grundstücks (TEUR 1.260) sowie der unfertigen Leistungen von TEUR 59 zu verzeichnen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2014 werden unverändert im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 1.993 (31. Dezember 2014 TEUR 2.659), die aufgrund der Rückführung von Darlehen beeinflusst wurden, sowie Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht mit TEUR 560 (31. Dezember 2014 TEUR 289) ausgewiesen. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen haben sich auf TEUR 165 (31. Dezember 2014 TEUR 796) vermindert.

5. WERTPAPIERE

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens enthalten einen Erinnerungswert der Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG (vormals Nau Real Estate Group AG).

6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen unverändert Kassenbestände (TEUR 1) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 429).

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unverändert beinhalten die Rechnungsabgrenzungsposten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für den Zeitraum nach dem Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses.

8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Entsprechend dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 weist der Posten aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz aus, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2015 bis 2017 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2015 des Konzernzwischenabschlusses wurde eine Wertberichtigung auf TEUR 582 (31. Dezember 2014 TEUR 598) berücksichtigt.

9. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft beträgt zum 30. Juni 2015 EUR 9.425.000,00 eingeteilt in 9.425.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die eigenen Anteile in Höhe von EUR 45.420 (entspricht 0,48 % des Kapitals der Gesellschaft) wurden bis zum 30. Juni 2015 vollständig an Dritte veräußert.

10. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Zwischenkonzernabschluss unter Verwendung der am 31. Dezember 2014 verwendeten Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen entwickelt. Ein versicherungsmathematisches Gutachten wurde nicht erstellt.

Die Sonstigen Rückstellungen, die im Wesentlichen ungewisse Verbindlichkeiten beinhalten, betragen zum Abschlussstichtag TEUR 190 (31. Dezember 2014 TEUR 339).

11. VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten das Darlehen der Kreissparkasse Köln zur Finanzierung des Kaufpreises des unbebauten Grundstücks Am Alten Fließ in Bergheim (TEUR 900). Das Darlehen ist durch eine Grundschuld in Höhe von 1.564.000,00 EUR, der Abtretung von Außenständen (Globalabtretung) aus dem finanzierten Objekt, der Abtretung des Miet- und Pachtzinses aus dem finanzierten Objekt sowie durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft (TEUR 300) besichert.

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden mit TEUR 1 unverändert Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Verbindlichkeiten aus Vermietung liegen zum 30. Juni 2015 nicht vor. Die Verbindlichkeiten aus laufenden Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 210 (31. Dezember 2014 TEUR 153). Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betragen TEUR 72. Die Sonstigen Verbindlichkeiten berücksichtigen im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Anteilskäufen mit TEUR 591.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	30.06.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bürgschaften	8.020	6.200

Bei den Bürgschaften handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von verbundenen Unternehmen (TEUR 300), für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen (TEUR 3.260) sowie für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 4.460). Für die übernommenen Bürgschaften besteht zum 30. Juni 2015 kein Risiko einer Inanspruchnahme.

Wesentliche Veränderungen der sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 30. Juni 2015 haben sich gegenüber den Verhältnissen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 nicht ergeben.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Berichtszeitraums betragen TEUR 932 (i. Vj. TEUR 1.180), die im Wesentlichen die Provisionserlöse und die Erlöse aus der Verwaltung der AIF im Sinne des KAGB berücksichtigen.

2. VERÄNDERUNG DES BESTANDS AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN

Die Bestandsveränderung berücksichtigt im Wesentlichen den Erwerb des zum Verkauf bestimmten Grundstücks Am Alten Fließ in Bergheim.

3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge berücksichtigen im Wesentlichen Erträge aus Konzeptionsgebühren TEUR 44, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten TEUR 18, Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen TEUR 75, Sachbezügen TEUR 37 sowie Haftungsvergütungen TEUR 18.

4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Der Zugang berücksichtigt im Wesentlichen den Erwerb des zum Verkauf bestimmten Grundstück Am Alten Fließ in Bergheim (TEUR 1.260).

5. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand, welcher durch einen einmaligen Aufwand belastet ist, beträgt zum 30. Juni 2015 TEUR 1.211 (i. Vj. TEUR 1.102).

6. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen.

7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 857 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Mieten und Raumkosten, Kfz-Kosten, EDV- und Softwarekosten, Porto/Telefon, Kosten des Aufsichtsrats, Kosten für den Börsendienst, Versicherungen und Beiträge, Leasingkosten für Büroeinrichtungen, Werbe- und Reisekosten sowie sonstige Kosten und Unterlagen im Wesentlichen bedingt durch im ersten Halbjahr in Anspruch genommene Beratungsleistungen einem Zuwachs von TEUR 81 zum Vergleichszeitraum.

8. ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN AUS BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Entsprechend dem dargestellten Konsolidierungskreis sind die anteiligen Beteiligungsergebnisse berücksichtigt.

9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigen im Wesentlichen die Aufwendungen in Höhe von TEUR 80 aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung sowie die vereinbarten Zinsen aus der Verbindlichkeit aus Anteilskäufen mit TEUR 21.

10. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN

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

11. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Konzern berechnet die Ertragssteueraufwendungen der Periode unter Einbeziehung des Steuersatzes, der für das Geschäftsjahr erwartet wird. Das bedeutet, dass der geschätzte, effektive Jahresdurchschnittssteuersatz auf die Vorsteuererträge der Zwischenperiode angewendet wird. Die Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern führte zu einem Steueraufwand von TEUR 16.

12. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen unverändert im Wesentlichen Grundsteuern.

SONSTIGE ANGABEN

Die VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln, hat mit Vertrag vom 18. Juni 2015 die Verwaltung der SMC 1 GmbH & Co. KG (vormals VCAP drei GmbH & Co. KG) nach § 17 Abs. 1 KAGB übernommen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst ihre Tätigkeit die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen.

MITGLIEDER DES VORSTANDS

Dem Vorstand gehören an:

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

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER BERICHTSPERIODE

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Berichtsperiode haben sich nicht ergeben.

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

ANSCHRIFTEN

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

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

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

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

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

IMPRESSUM

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln

REALISATION & DESIGN

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

© 2015