

ACCENTRO

REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Übersicht Finanzkennzahlen

ACCENTRO Real Estate AG		2016	2015
Gewinn- und Verlustrechnung		TEUR	TEUR
Rohergebnis		42.548	12.517
EBIT		33.936	6.097
EBT		28.070	814
Konzernergebnis		26.473	22.786

ACCENTRO Real Estate AG		31.12.2016	31.12.2015
Bilanzkennzahlen		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		18.897	189.594
Kurzfristige Vermögenswerte		259.949	188.462
Eigenkapital		136.836	109.241
Eigenkapitalquote		45,5 %	27,6 %
Bilanzsumme		300.546	395.205

ACCENTRO Real Estate AG	
Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2016	24.734.031
Streubesitz/Freefloat	13,22 %
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2016)*	8,07 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2016)*	3,11 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2016*	7,37 EUR
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2016*	182.289.808,47 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Dieser Geschäftsbericht enthält den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG und den Lagebericht des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

Die genannten Fassungen des Geschäftsberichts können Sie im Internet auf unserer Homepage www.accentro.ag abrufen oder unentgeltlich anfordern bei:
ACCENTRO Real Estate AG, Uhlandstraße 165, 10719 Berlin.

Inhalt

BERICHTE

- 7 Vorwort des Vorstands
 - 8 Bericht des Aufsichtsrats
 - 11 Corporate Governance Bericht
 - 14 Die ACCENTRO-Aktie
-

KONZERN-LAGEBERICHT

- 20 Vorbemerkungen
 - 20 Grundlagen des Konzerns
 - 22 Wirtschaftsbericht
 - 32 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 42 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
 - 43 Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB
 - 48 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
 - 49 Vergütungsbericht
-

KONZERN-ABSCHLUSS

- 52 Bilanz
 - 54 Gewinn- und Verlustrechnung
 - 56 Kapitalflussrechnung
 - 58 Eigenkapitalveränderungsrechnung
 - 60 Anhang
 - 120 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
 - 121 Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers
-

WEITERE INFORMATIONEN

- 125 Personalia
- 126 Zukunftsgerichtete Aussagen
- 127 Finanzkalender
- 128 Impressum

Berichte

- 7** Vorwort des Vorstands
- 8** Bericht des Aufsichtsrats
- 11** Corporate Governance Bericht
- 14** Die ACCENTRO-Aktie

■ Vorwort des Vorstands

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



Jacopo Mingazzini

das Geschäftsjahr 2016 war in vielerlei Hinsicht herausragend: Es ist uns nicht nur gelungen ein Nachsteuerergebnis zu erzielen, das unsere ursprünglichen Erwartungen deutlich übertroffen hat (26,5 Mio. EUR statt der ursprünglich avisierten 10 Mio. EUR). Wir konnten auch viele interessante Objekte kaufen und somit die Basis für die Ergebnisse der Zukunft legen. Insgesamt 1.765 beurkundete Einheiten im Einkauf, eine Steigerung um rund 58%, sind im stark umkämpften Wohnimmobilienmarkt ein sehr gutes Ergebnis.

Der wichtigste strategische Erfolg des Jahres 2016 war aber, dass es uns gelungen ist, die Mehrheit an unserem Bestandsportfolio zu verkaufen und gleichzeitig eine Projektentwicklung in Berlin mit 675 Wohnungen zu erwerben. Unser mittelfristiges Ziel haben wir mit diesem Schritt vorzeitig erreicht: Künftig kann sich die gesamte Organisation auf das Kerngeschäft – die Schaffung und den Verkauf von Eigentumswohnungen – konzentrieren. Das ist ein sehr wichtiges Etappenziel und in seiner Wirkung kaum zu überschätzen.

Für das laufende Jahr planen wir die weitere Expansion unseres Kerngeschäfts. Sowohl in unserem Heimatmarkt Berlin als auch in anderen Metropolregionen Deutschlands wollen wir weiter kräftig wachsen.

Die politische Entwicklung gilt es dabei sorgfältig zu beobachten. Der Koalitionsvertrag der neuen Berliner Regierung – insbesondere die Vereinbarungen zur zusätzlichen Ausweisung von Milieuschutzgebieten – wird uns vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Andererseits hat die Bundespolitik das Thema Eigenheimförderung wiederentdeckt. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung (Baukindergeld, Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer usw.), wird dies sicher einen positiven Effekt auf unser Geschäft haben, wenn es denn kommt.

In die Zukunft blicken wir sehr optimistisch. Die Rahmenbedingungen sind für Wohneigentum sehr günstig. Der niedrige Hypothekenzins und das starke Mietenwachstum in Großstädten rücken das Thema Wohneigentum stark in den Fokus. Die gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, Ende November präsentierte Untersuchung belegt eindrucksvoll: Eigentum ist im bundesweiten Schnitt 41% günstiger als Mieten. Diese Studie – über die sehr breit berichtet wurde – werden wir künftig halbjährlich aktualisieren, um die weitere Entwicklung in diesem Bereich zu beobachten.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns auf unserem weiteren Weg begleiten würden.

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

■ Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2016 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen eingebunden, hat sich über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsaufbaus und alle relevanten, die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2016 hat es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat gegeben. Auch im Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG kam es im Geschäftsjahr 2016 zu keinen personellen Veränderungen. Herr Jacopo Mingazzini ist seit dem 1. September 2014 alleiniger Vorstand der Gesellschaft. Er ist in Personalunion auch Geschäftsführer aller im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate vollkonsolidierten Tochterunternehmen.

Sitzungen

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen.

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu fünf Sitzungen zusammen, und zwar am 29. März, am 2. Juni, am 9. August, am 6. September und am 30. November 2016. Auch außerhalb dieser turnusgemäßen Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger Meinungsaustausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten, Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen und der daraus resultierenden Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen.

Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Interessenkonflikte von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weder angezeigt worden noch aufgetreten.

Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Gesellschaft sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.

Der Aufsichtsrat hat aufgrund der Tatsache, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, keine Ausschüsse gebildet. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG vertreten gemeinsam die Auffassung, dass der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) national und international anerkannte Standards guter und verantwortlicher Unternehmensführung enthält, die zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dienen.

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 5. Mai 2015, die am 12. Juni 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft www.accentro.ag und in diesem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Ferner wird die Entsprechenserklärung zusammen mit dem Jahresabschluss und Lagebericht sowie den übrigen offenzulegenden Unterlagen im Bundesanzeiger bekannt gemacht und zum Unternehmensregister eingereicht.

Jahres- und Konzernabschluss

Die Hauptversammlung hat die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss, der Konzernabschluss einschließlich Lagebericht und Konzernlagebericht, die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zur Prüfung ebenso wie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns rechtzeitig vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 2. März 2017 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten beraten und erörtert.

Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des Lageberichts und des Konzernlageberichts für die AG und den Konzern stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 2. März 2017 stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest und billigte den Konzernabschluss.

Abhängigkeitsbericht 2016

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts gemäß § 312 AktG erhoben.

Der Abschlussprüfer, die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen vorgenommen. Das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Der Prüfer hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren.“

Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern der ACCENTRO Real Estate AG für ihre Leistungen, ihr hohes Engagement und ihre Loyalität.

Berlin, 2. März 2017

Axel Harloff
Vorsitzender des Aufsichtsrats

■ Corporate Governance Bericht

Entsprechenserklärung 2017

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jährlich eine Erklärung abzugeben, inwiefern den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird. Die nachfolgende Erklärung bezieht sich auf den Kodex in seiner Fassung vom 5. Mai 2015, die am 12. Juni 2015 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde. Der Wortlaut der Erklärung ist auf der Webseite der Gesellschaft www.accentro.ag veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der ACCENTRO Real Estate AG erklären:

„Die ACCENTRO Real Estate AG hat seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im März 2016 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils aktuellen Fassung mit folgenden Ausnahmen entsprochen und beabsichtigt, den Kodexempfehlungen auch im kommenden Geschäftsjahr mit folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

Kodex Ziffer 2.3.1 und 2.3.2 (Briefwahl)

Die Gesellschaft beabsichtigt derzeit nicht, vor und in der Hauptversammlung zusätzlich zur Stimmrechtsvertretung durch weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter eine Briefwahl durchzuführen, zumal die nach § 118 Abs. 2 AktG dafür erforderliche satzungsmäßige Grundlage nicht vorliegt. Die Einführung der Briefwahl neben der bereits möglichen mittelbaren Mitwirkung an den Abstimmungen der Hauptversammlung in Form einer Stimmrechtsvertretung durch von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter führt nach Ansicht der Gesellschaft nur zu zusätzlichem Aufwand für die Hauptversammlung, ohne wesentliche Vorteile für die Willensbildung der Aktionäre zu bieten. Auch in der letzten Hauptversammlung wurde dies nicht angeboten.

Kodex Ziffer 2.3.3 (Übertragung im Internet)

Die Gesellschaft hat die Hauptversammlungen 2016 nicht übertragen und beabsichtigt auch keine Übertragung der Hauptversammlung 2017 durch moderne Kommunikationsmedien.

Kodex Ziffer 3.8 (D&O-Versicherung)

Die als Gruppenvertrag abgeschlossene D&O-Versicherung sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats derzeitigen keinen Selbstbehalt vor. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ein solcher Selbstbehalt für die Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Überwachungsaufgabe anzuhalten.

Kodex Ziffer 4.1.5 (Diversity)

Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG verfolgt die Zielsetzung, Frauen zu fördern und hat sich zum Ziel gemacht, weitere Frauen für Führungspositionen zu gewinnen. Der Vorstand ist aber der Auffassung, dass der Aspekt der Vielfalt, der die Berücksichtigung von Frauen einschließt, kein allein ausschlaggebendes Kriterium für die Besetzung von Führungspositionen sein sollte. Im Interesse des Unternehmens kommt es vielmehr vorrangig auf Führungs- und Managementfähigkeiten sowie die Fachkompetenz in den jeweiligen Geschäfts- und Verantwortungsbereichen und die gewonnene berufliche Erfahrung an.

Kodex Ziffer 4.2.1 (Zusammensetzung des Vorstands)

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG derzeit nur aus einer Person. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Unternehmensgröße dies rechtfertigt. Gleichwohl prüfen Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig, ob die Unternehmensentwicklung eine Erweiterung des Vorstands erforderlich macht.

Kodex Ziffer 4.2.3 (Vergütung)

Die Gesamtvergütung des Vorstands umfasst derzeit fixe und variable Bestandteile, jedoch keine Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter. Darüber hinaus wurde und wird der Empfehlung nicht entsprochen, bei den variablen Bestandteilen der Gesamtvergütung eine negative Entwicklung der Gesellschaft zu berücksichtigen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist beides nicht erforderlich, um die Loyalität des Vorstands und seinen Einsatz für die Gesellschaft sicherzustellen. Betragsmäßige Höchstgrenzen der Vergütung beziehungsweise ein Abfindungs-Cap für ausscheidende Vorstandsmitglieder sind derzeit nicht vereinbart, da dies der Aufsichtsrat nicht für erforderlich hält.

Kodex Ziffer 5.1.2 (Zusammensetzung des Vorstands, Altersgrenze und Nachfolgeplanung)

Auf die Festlegung einer Altersgrenze und eine langfristige Nachfolgeplanung wird aufgrund der Altersstruktur des Vorstands zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand begrüßen ausdrücklich alle Bestrebungen, die einer geschlechtlichen wie auch jeder anderen Form von Diskriminierung entgegenwirken und die Vielfalt (Diversity) angemessen fördern. Bei der Besetzung des Vorstands legt der Aufsichtsrat ausschließlich Wert auf die Kompetenz, Qualifikation und Erfahrung der infrage kommenden Personen. Weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale Zugehörigkeit waren und sind für diese Entscheidung deshalb ohne Bedeutung.

Kodex Ziffer 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 (Ausschüsse)

Der Aufsichtsrat hat bislang auf die Einrichtung von Ausschüssen verzichtet, insbesondere auch auf die Einrichtung eines Prüfungs- und eines Nominierungsausschusses und wird dies auch zukünftig tun, weil der Aufsichtsrat angesichts der Anzahl von drei Mitgliedern eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich hält und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht angebracht erscheint.

Kodex Ziffer 5.4.1 (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

Der Empfehlung des Kodex zur Formulierung von konkreten Zielen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats und deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht, die insbesondere auch eine angemessene Beteiligung von Frauen beinhaltet, wird derzeit nicht entsprochen. Den gesetzlichen Bestimmungen zur Erfüllung einer vorgegebenen Mindestbeteiligung von Frauen wird bei den kommenden Wahlen des Aufsichtsrats entsprochen. Nach Ansicht des Aufsichtsrats sind sowohl die Altersgrenze als auch die Begrenzung der Zugehörigkeitsdauer für die effektive und erfolgreiche Arbeit des Aufsichtsrats nicht erforderlich. Der Aufsichtsrat wird prüfen, inwieweit diesen Empfehlungen zukünftig entsprochen werden kann.

Kodex Ziffer 5.4.2. (Zusammensetzung des Aufsichtsrats)

Das derzeitige Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Dirk Hoffmann ist Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Mitglied des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich, Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin (bis 30.6.2016), stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bremer Kreditbank AG,

Bremen (bis 31.3.2016), und war bis zum 21.12.2016 Aufsichtsratsvorsitzender der Aggregate Holding SA, Luxemburg. Herr Axel Harloff ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin. Herr Carsten Wolff ist Mitglied des Aufsichtsrats der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin.

Seit Mitte 2012 sollen dem Aufsichtsrat keine Mitglieder angehören, die Organfunktion bei wesentlichen Wettbewerbern angehören. Dies hätte bei allen drei Aufsichtsräten der Fall sein können. Wesentliche Interessenkonflikte sind jedoch nicht aufgetreten.

Kodex Ziffer 7.1.2 (Befassung des Aufsichtsrats mit Zwischenberichten und Veröffentlichung der Zwischenberichte)

Derzeit werden Quartalsberichte vor Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat quartalsweise schriftlich über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte.

Grundsätzlich veröffentlicht die ACCENTRO Real Estate AG ihre Zwischenberichte 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraums. In Ausnahmefällen kann es aufgrund spezieller organisatorischer Abläufe zu einer geringen zeitlichen Verzögerung kommen. Den gesetzlichen Vorgaben nach § 37w WpHG wird in jedem Fall entsprochen.

Berlin, im März 2017

Vorstand und Aufsichtsrat
ACCENTRO Real Estate AG

■ Die Aktie der ACCENTRO Real Estate AG

Zu Beginn des Jahres 2016 führten Einflussfaktoren wie die Schwäche Chinas, die Debatte um die Folgen der Flüchtlingskrise ebenso wie massive Schwankungen von Wechselkursen und Öl- und anderen Rohstoffpreisen zu Unsicherheiten an den Finanzmärkten. Im Februar stürzte der DAX 30 auf sein Jahrestief von 8.752,87 Punkten. Während im Juni 2016 das unerwartete Ergebnis des Volksreferendums in Großbritannien zum erneuten Kurssturz führte, sorgte die Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten im November 2016 nur kurz für einen Kursknick.

Die aus der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank resultierenden niedrigen Zinsen kamen erneut sowohl dem Immobilienmarkt als auch den Immobilienaktien zugute. Der Mangel an Anlagemöglichkeiten forderte Alternativen, welche die Immobilienbranche, die durch niedrige Finanzierungskosten selbst von der Niedrigzinspolitik profitierte, zu bieten hatte.

Dieser positiven Entwicklung folgte auch die Aktie der ACCENTRO AG.

Der Kurs der ACCENTRO-Aktie betrug am ersten Handelstag 2016 (Xetra) 3,59 EUR und konnte sich im Jahresverlauf um 105 % steigern. So erreichte die Aktie am letzten Handelstag 2016 einen Schlusskurs von 7,37 EUR, was einer Marktkapitalisierung von 182,29 Mio. EUR entsprach.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen (Xetra) der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2016 betrug 8.112 Stück. Insgesamt wurden vom 4. Januar 2016 bis zum 30. Dezember 2016 2,07 Mio. Aktien der ACCENTRO Real Estate AG im Handelssystem Xetra umgesetzt. Die relativ geringen Handelsvolumina resultieren vor allem aus dem mit 13,22 % relativ geringen Streubesitz.

Der Aktienverlauf der ACCENTRO-Aktie profitierte neben den weitestgehend günstigen Bedingungen des Gesamtmarkts unter anderem von dem im März 2016 veröffentlichten Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2015, dass das bis dahin erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte darstellte. Positiven Einfluss hatte auch die im August von der Gesellschaft veröffentlichte Meldung über die Verdoppelung der ursprünglichen Jahresprognose und die Ankündigung, der Hauptversammlung erstmals die Ausschüttung einer Dividende vorzuschlagen.

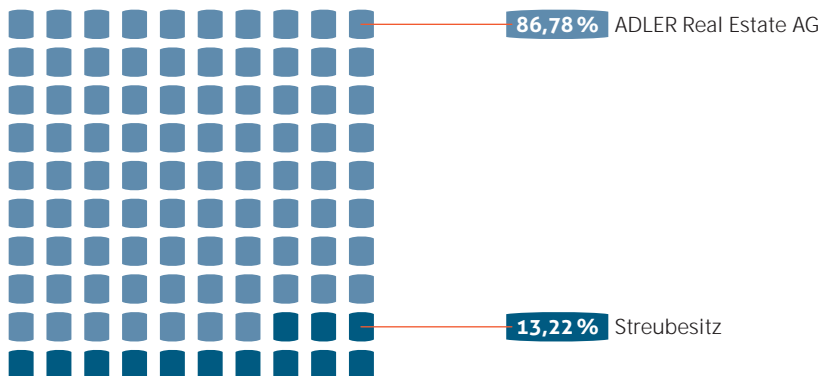


Kursverlauf der ACCENTRO-Aktie im Geschäftsjahr 2016

Aktionärsstruktur

Das gezeichnete Kapital der ACCENTRO Real Estate AG betrug mit Ablauf des Geschäftsjahrs am 31. Dezember 2016 24,73 Mio. EUR. Es handelt sich um 24.734.031 nennwertlose Stückaktien. Zu Beginn des Geschäftsjahrs am 1. Januar 2016 waren es 24.678.200 Stück, das Grundkapital betrug 24.678.200 EUR.

Einen Überblick über die Aktionärsstruktur erhalten Sie in der folgenden Grafik:



Aktionärsstruktur am 31. Dezember 2016 (Angaben gemäß Mitteilungen der Aktionäre)

Die ACCENTRO-Aktie im Überblick

ACCENTRO Real Estate AG

Aktie	
Börsensegment	Prime Standard
ISIN	DE000A0KFKB3
WKN	A0KFKB
Anzahl Aktien am 31. Dezember 2016	24.734.031
Streubesitz/Freefloat	13,22 %
Höchstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2016)*	8,07 EUR
Tiefstkurs (1. Januar – 31. Dezember 2016)*	3,11 EUR
Schlusskurs am 30. Dezember 2016*	7,37 EUR
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2016*	182.289.808,47 EUR

* Schlusskurse Xetra-Handel

Investor-Relations-Aktivitäten

Auch im Geschäftsjahr 2016 hatten eine regelmäßige Berichterstattung und der Dialog mit dem Kapitalmarkt besondere Priorität.

So konnte sich die ACCENTRO Real Estate AG im Februar 2016 auf der Oddo Seydler Small & Mid Cap Conference in Frankfurt am Main mit einem Vortrag und in Einzelgesprächen dem Kapitalmarkt präsentieren. Die Unternehmensentwicklung der ACCENTRO Real Estate AG wird stetig durch Analysten beobachtet. Derzeit liegen folgende Analysteneinschätzungen zur ACCENTRO-Aktie vor:

- 22. August 2016: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 8,30 EUR
- 23. Mai 2016: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Kaufen“, Kursziel 6,70 EUR
- 12. April 2016: SMC-Research, Anlageempfehlung: „Halten“, Kursziel 5,50 EUR

Konzernlagebericht

- 20** Vorbemerkungen
- 20** Grundlagen des Konzerns
- 22** Wirtschaftsbericht
- 32** Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 42** Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 43** Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB
- 48** Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB
- 49** Vergütungsbericht

■ Vorbemerkungen

Der diesem Bericht zugrunde liegende Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Die Währungsangaben dieses Berichts erfolgen in Euro (EUR). Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb geringfügige Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

■ 1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Der ACCENTRO-Konzern ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Seine Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten, insbesondere in sogenannten B- und C-Städten sowie in Berlin. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der ACCENTRO AG liegt seit der Veräußerung des Bestandsportfolios auf dem Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Hiermit verbunden ist auch die Bewirtschaftung dieser Bestände. Es erfolgt in der Berichterstattung an den Vorstand nach dem Verkauf des Bestandsportfolios keine Aufteilung in Segmente.

Die Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, insbesondere den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger im Rahmen der Einzelprivatisierung von Wohnungsbeständen. Der Fokus liegt hierbei auf der mieternahen Wohnungsprivatisierung. Zur Nutzung von Opportunitäten schließt der ACCENTRO-Konzern die Veräußerung großer Wohneinheiten an institutionelle Investoren (Portfolioverkäufe) nicht aus. Die von Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns erbrachten Privatisierungsleistungen umfassen sowohl die Privatisierung von Wohnungen aus Eigenbeständen des ACCENTRO-Konzerns als auch Privatisierungsdienstleistungen im Auftrag Dritter.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände konzentriert sind, sowie einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussiert. Sofern die ACCENTRO AG die Gesellschaften beherrscht, nimmt sie übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr.

Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Asset Management und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus dem Teilkonzern ACCENTRO Gehrensee GmbH, unter dem eine größere Projektentwicklung in Berlin mit 675 Wohnungen gebündelt ist, und mehreren direkt von der ACCENTRO AG geführten Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände der ACCENTRO-Gruppe sind. Der Teilkonzern und alle Objektgesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert. Für eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Der ACCENTRO-Konzern untergliedert sich im Gegensatz zu den Vorjahren in keine Segmente mehr. Durch die Veräußerung eines Großteils der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2016 und den Ausweis der restlichen Bestandsimmobilien als zur Veräußerung gehalten erübrigt sich die bisherige Segmentaufteilung in „Handel“ und „Bestand“. Für den vorliegenden Konzernabschluss wurde entsprechend der Darstellung in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung eine Segmentdarstellung in fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereich gewählt.

Für die ACCENTRO Real Estate AG dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolien beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate wird fortlaufend erstellt. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

1.3 Forschung und Entwicklung

Aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Vermietung von Wohnungen und dem Handel mit Immobilien betreibt der ACCENTRO-Konzern keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

■ 2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Börsenturbulenzen in China, das Brexit-Referendum, die Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten und die Regierungskrise in Italien führten im Geschäftsjahr 2016 zu Verunsicherungen auf den Kapitalmärkten.

In diesem derzeit schwierigen internationalen Umfeld reagierte die deutsche Wirtschaft indes beeindruckend stabil. Seit 2014 befindet sich die gesamtwirtschaftliche Wachstumsrate konstant über 1,5 %. Der derzeitige Aufschwung wird vor allem getragen von steigenden Bauausgaben und dem gestiegenen Konsum sowohl durch die hohe Beschäftigung als auch die staatlichen Mehrausgaben infolge der Flüchtlingskrise.

Die Europäische Zentralbank (EZB) führte den Kurs ihrer deutlich expansiven Geldpolitik weiter fort. Anfang Dezember 2016 kündigte EZB-Präsident Mario Draghi an, bis Ende 2017 Staatsanleihen für weitere 540 Milliarden Euro anzukaufen. Insgesamt summiert sich der Kauf von Staatsanleihen auf rund 2,3 Billionen Euro mit dem Ziel, die Inflation anzukurbeln und die wirtschaftliche Stabilität Europas zu stützen.

Die deutschen Immobilienmärkte profitieren von den günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Wohnimmobilien-Unternehmen, die wie die ACCENTRO Real Estate AG ihre Akquisitionen zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, profitierten vor allem von der Niedrigzinspolitik der EZB.

2.2 Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien befindet sich nach wie vor in einer robusten Verfassung. So konnten im Jahr 2016 Transaktionen mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 13,2 Mrd. EUR verbucht werden. Dies liegt zwar deutlich unter dem Rekordjahr 2015 mit einem Transaktionsvolumen von rund 25 Mrd. EUR, was aber hauptsächlich auf das Fehlen großer Wohnungstransaktionen zurückzuführen ist. So gab es 2016 mit der Übernahme der Conwert durch die Vonovia und dem Verkauf des BGP-Portfolios an die China Investment Corporation (CIC) und Morgan Stanley Real Estate nur zwei Transaktionen mit einem Volumen von über 1 Mrd. EUR.

Für das Jahr 2017 wird bei einem unverändert hohen Investoreninteresse ein leicht abnehmendes Transaktionsvolumen erwartet. Hauptursache hierfür ist eine prognostizierte Knappheit an handelbaren Objekten und ein weiter steigendes Preisniveau. Trotz des steigenden Preisniveaus sind die Immobilienpreise in deutschen Metropolenregionen, mit der Ausnahme Münchens, im internationalen Vergleich immer noch relativ günstig.

Wie schon im Jahr 2015 wurde die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte auch 2016 durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Niedrige Finanzierungskosten, die entspannte Lage auf dem Arbeitsmarkt und Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien hatten einen deutlich positiven Einfluss.

Die Angebotsmieten von Wohnungen sind 2016 in den deutschen Metropolen im Vergleich zum Vorjahrszeitraum nochmals gestiegen. Im für die ACCENTRO Real Estate AG wichtigsten Markt Berlin machten die Mietpreise einen Sprung um 7,0 % im Vergleich zum Vorjahr.

Auch die Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern folgte im Jahr 2016 im Vergleich zu den Vorjahren einem deutlichen Aufwärtstrend. Eigentumswohnungen verteuerten sich 2016 im Vergleich zu 2015 über alle Marktsegmente um 9,6%, wobei das für die ACCENTRO Real Estate AG wichtige Marktsegment mit Quadratmeterpreisen zwischen 1.500 EUR und 2.300 EUR eine Preissteigerung von 14,5% verzeichnete. Auch die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Berlin zeigt deutlich nach oben. Deren Preise stiegen gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um 15,7%.

Für Berlin schätzen wir das Marktumfeld für das Segment Privatisierung weiterhin als sehr günstig ein. Getragen wird diese Einschätzung von der Wirtschaftsdynamik in Berlin, welche zu einem beeindruckenden Beschäftigungswachstum geführt hat. Die Arbeitslosenquote ist erstmals seit 25 Jahren unter die 10%-Marke gesunken, die Zahl der Wohngeldempfänger ist im Vergleich zum Vorjahr um 21% gesunken und liegt nun mit 0,9% aller Berliner Haushalte unter dem Bundesdurchschnitt von 1,1%.

Die deutlich steigenden Mieten in Berlin, gepaart mit der besonders niedrigen Eigentümerquote von 15,6% in der Hauptstadt (laut Zensus 2011) im Vergleich zu anderen Metropolen mit über 20% und deutschlandweit mit 45,9%, werden bei vielen Mietern den Anreiz verstärken, der Mietendynamik durch den Erwerb einer Wohnung zu entkommen. Hier bietet die ACCENTRO Real Estate AG ein breites und interessantes Angebot an Eigentumswohnungen. Weitere ausführliche Informationen zur aktuellen Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland stellen wir in unserem ACCENTRO Wohneigentums-Report sowie dem ACCENTRO-IW Wohnkostenreport zur Verfügung.

Um unser Angebot nicht nur auf Berlin zu beschränken, werden wir, wie schon 2016, auch andere deutsche Metropolen und Schwarmstädte erschließen.

2.3 Geschäftsverlauf

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2016

Der überaus positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2016 in einem insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld, welches in den Metropolregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war. Dies trifft sowohl im Hinblick auf die Vermietungssituation als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage zu.

Der ACCENTRO-Konzern konnte sein Jahresergebnis noch einmal steigern und erwirtschaftete das beste Konzernergebnis seiner Unternehmensgeschichte. Die Prognosen für den Gesamtkonzern wurden im Verlauf des Geschäftsjahrs zweimal nach oben angepasst.

Neben dem herausragenden Verkaufsergebnis ist das Geschäftsjahr 2016 besonders durch den Tausch eines wesentlichen Teils des Bestandsimmobilienportfolios und die damit verbundene Endkonsolidierung eines Großteils der Bestandsimmobilien geprägt. Der ACCENTRO-Konzern hat sich 2016 und im 1. Quartal 2017 fast vollständig von den Immobilien des ehemaligen Segments „Bestand“ getrennt. Wenn auch der im Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ausgewiesene Ergebniseffekt mit knapp 1,6 Mio. EUR nicht einschneidend ist, so zeigt sich durch die Endkonsolidierung und die geplante Aufgabe des Segments „Bestand“ ein völlig verändertes Bild in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und in der Kapitalflussrechnung im Vergleich zu den Vorperioden.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde durch den Erwerb von 1.870 Einheiten die Basis für weitere stabile Erträge aus dem Privatisierungsgeschäft gelegt.

Vorbemerkung – Darstellung des Geschäftsbereichs „Bestand“ im Konzernabschluss 2016 und Asset-Tausch zwischen der ADLER Real Estate AG und der ACCENTRO Real Estate AG

Im Dezember 2016 haben die ACCENTRO Real Estate AG und ihre Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG einander Immobilienportfolien im Wege eines Asset-Tauschs übertragen. Die ADLER Real Estate AG erwarb 53,08% an den Vermögenswerten und Schulden am sogenannten Magnus-Relda Holding Vier Immobilienportfolio der ACCENTRO AG. Im Gegenzug wurden der ACCENTRO AG sämtliche Vermögenswerte und Schulden am sogenannten Magnus-Sieben-Portfolio aus dem ADLER AG-Konzern übertragen. Das Magnus-Relda Holding Vier Immobilienportfolio besteht aus insgesamt 133 Mietobjekten mit 213,7 Tm² Gesamtgebäudenutzfläche, wobei die hauptsächlich in Nordrhein-Westfalen befindlichen Immobilien über neun Tochterunternehmen der Magnus-Relda Holding Vier GmbH gehalten werden. Das Magnus-Sieben-Portfolio besteht aus derzeit mehreren nicht vermieteten Plattenbauten in Berlin-Lichtenberg, welche über fünf Tochtergesellschaften der Magnus-Siebte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Hamburg, gehalten werden. Es ist geplant, den Wohnungsbestand durch eine Komplettsanierung auf insgesamt 675 Wohnungen bzw. 40,2 Tm² Mietfläche aufzuwerten und anschließend zu privatisieren. Die Ermittlung des Tauschverhältnisses erfolgte durch eine große internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft entsprechend der gemeinsamen Beauftragung durch die Vorstände der ADLER Real Estate AG und der ACCENTRO AG. Die Übertragung von mehr als 50% der Stimmrechte führte auf Ebene der ACCENTRO AG zu einer Endkonsolidierung des Magnus-Relda Holding Vier Portfolios.

Infolge der Endkonsolidierung des Teilkonzerns Magnus-Relda Holding Vier GmbH zum 31. Dezember 2016 und der Klassifizierung der noch vorhandenen Bestandsimmobilien als zur Veräußerung gehalten, sind für das Geschäftsjahr 2016 auf das gesamte bisherige Segment „Bestand“ die Regelungen des IFRS 5 zu sogenannten aufgegebenem Geschäftsbereich anzuwenden.

Den Regelungen von IFRS 5 folgend ist der Ergebnisbeitrag des aufgegebenen Geschäftsbereichs „Bestand“ für 2016 und 2015 saldiert in einer zusammenfassenden Zeile oberhalb des Konzernergebnisses darzustellen. Die den aufgegebenen Geschäftsbereich betreffenden Erträge und Aufwendungen sind aus den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bereinigt worden. Daher sind Struktur und Inhalt der Posten der im letztjährigen Konzernabschluss 2015 ausgewiesenen Gewinn- und Verlustrechnung nicht mit der im Konzernabschluss 2016 ausgewiesenen Gewinn- und Verlustrechnung für das Vorjahrgeschäftsjahr 2015 vergleichbar. Die einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (z.B. Mietergebnis, EBIT, Zinsergebnis etc.) stellen ausschließlich die Erträge und Aufwendungen aus dem fortgeführten Geschäftsbereich dar.

Im Gegensatz dazu berücksichtigen der „Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit“, „Cashflow aus der Investitionstätigkeit“ und der „Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit“ weiterhin beide Geschäftsbereiche. Hier erfolgt den Regelungen des IFRS 5 entsprechend eine Separierung anhand eines „davon-Vermerks“.

Zum 31. Dezember 2016 sind noch nicht sämtliche dem Segment „Bestand“ zuzuordnenden Vermögenswerte veräußert worden. Neben der im ACCENTRO-Konzern verbliebenen Minderheitenbeteiligung am Magnus-Relda Holding Vier-Teilkonzern betrifft dies vor allem Immobilien, für die bereits eine Veräußerung vereinbart ist, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang allerdings erst 2017 erwartet wird. Aufgrund der erwarteten zeitnahen Veräußerung werden

die Vermögenswerte und die damit zusammenhängenden Schulden jeweils in einem gesonderten Bilanzposten unterhalb der kurzfristigen Vermögenswerte bzw. Schulden als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bzw. „Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen“ ausgewiesen.

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr 2016	Geschäftsjahr 2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	125,1	39,5
EBIT	33,9	6,1
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	20,7	-0,7
Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	5,8	23,5
Konzernergebnis	26,5	22,8

Der Konzernumsatz aus dem fortgeführten Geschäftsbereich stieg im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 um 85,6 Mio. EUR bzw. 216,7% auf 125,1 Mio. EUR. Einen maßgeblichen Beitrag zu diesem herausragenden Ergebnis haben drei Portfolioverkäufe geleistet. Die Anzahl veräußerter Wohnungen im Wege der Einzelprivatisierung konnte im Geschäftsjahr 2016 auf 271 (basierend auf einem Nutzen-Lasten-Wechsel 2016; Vorjahr: 182) erhöht werden. Das Mietergebnis ist als Folge des weiteren Bestandsaufbaus bei Vorratsimmobilien moderat angestiegen. Im Dienstleistungsergebnis ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen, was dem Auslaufen eines bestehenden Dienstleistungsvertrags geschuldet ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,0 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr moderat zurückgegangen und enthalten weiter keine wesentlichen Einzelpositionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des fortgeführten Geschäftsbereichs in Höhe von 4,6 Mio. EUR (Vergleichsperiode: 3,2 Mio. EUR) enthalten unter anderem Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen, insbesondere in den Bereichen Steuern, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen. Darüber hinaus werden in diesem Posten Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft, Abschlusskosten sowie Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten ausgewiesen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode mit 3,0 Mio. EUR um 0,7 Mio. EUR höher als im Geschäftsjahr 2015 mit 2,3 Mio. EUR. Dies findet zum einen seine Ursache im Ausbau des Personalbestands, der zum 31.12.2016 um 3 Köpfe stärker ist als zum Jahresende 2015, und zum anderen in Gehaltsanpassungen und der Teilhabe der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg.

Das Zinsergebnis für den fortgeführten Geschäftsbereich im Geschäftsjahr 2016 betrug -6,4 Mio. EUR nach -5,9 Mio. EUR im Vorjahr 2015. Die höhere Zinsbelastung ist maßgeblich auf den weiteren Ausbau des zum Teil fremdfinanzierten Vorratsvermögens zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Steuern im fortgeführten Geschäftsbereich belief sich auf 28,1 Mio. EUR nach 0,8 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015. Der Ertragsteueraufwand für den fortgeführten Geschäftsbereich betrug in der Berichtsperiode 7,4 Mio. EUR nach 1,5 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015. Die im Geschäftsjahr 2016 deutlich niedrigere Ertragsteuerquote von 26,3% (Vorjahr:

–187,9%) ist maßgeblich auf den im November 2016 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der ACCENTRO AG und ihrer Tochtergesellschaft ACCENTRO Wohneigentum GmbH und der damit einhergehenden Nutzung von Verlustvorträgen der ACCENTRO AG zurückzuführen, wodurch die Ertragsteuerlast im Jahr 2016 um etwa 2,5 Mio. EUR verringert werden konnte. Aus latenten Steuereffekten resultieren lediglich etwa 0,6 Mio. EUR Ertrag.

Der aufgegebenen Geschäftsbereich hat 2016 mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von 5,8 Mio. EUR (21,9%) (Vorjahr: 23,5 Mio. EUR bzw. 103,1%) zum Gesamtkonzernergebnis 2016 von 26,5 Mio. EUR (Vorjahr: 22,8 Mio. EUR) beigetragen. Der signifikante Anteil des aufgegebenen Geschäftsbereichs am Vorjahrsergebnis ist der Tatsache geschuldet, dass der Verkauf eines Immobilienportfolios in Berlin-Hohenschönhausen dem ehemaligen Segment „Bestand“ zugeordnet war und somit in der angepassten Vergleichsperiode 2015 unter den aufgegebenen Geschäftsbereich fällt.

Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Konzernanhang, Abschnitt 6.16 enthalten.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	Geschäftsjahr 2016	Geschäftsjahr 2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	20,3	–69,0
Aufgegebener Geschäftsbereich	1,4	–5,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	1,2	–0,1
Aufgegebener Geschäftsbereich	20,9	68,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	–5,9	48,1
Aufgegebener Geschäftsbereich	–24,8	–42,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	13,2	–0,1
Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen (aufgegebener Geschäftsbereich)	–5,1	–0,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,0	7,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	15,1	7,0

Der am Ende des Geschäftsjahrs 2016 vollzogene Anteilstausch der Immobilienportfolien Magnus-Relda Holding Vier und Magnus Sieben zwischen der ACCENTRO AG und ihrer Muttergesellschaft ADLER AG war nicht zahlungswirksam und beeinflusst in der Kapitalflussrechnung nur den Posten „Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen“. Dieser Posten beinhaltet die Differenz zwischen den im Teilkonzern Magnus-Relda Holding Vier und Teilkonzern Magnus Sieben gehaltenen liquiden Mitteln.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die hohen Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien in den weiteren Aufbau des Handelsbestands reinvestiert.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf 21,7 Mio. EUR (Geschäftsjahr 2015: –74,6 Mio. EUR). Hierbei stammen 20,3 Mio. EUR aus dem fortgeführten Geschäftsbereich und 1,4 Mio. EUR aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit im fortgeführten Geschäftsbereich setzt sich aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals zusammen.

Auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wirken sich die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien positiv aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Ertragsteuerzahlungen sowie durch die Zahlungen für den Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien. Die Erträge aus den unrealisierten Werterhöhungen auf die Immobilienbestände werden außerdem als nicht zahlungswirksam aus dem operativen Cashflow des aufgegebenen Geschäftsbereichs eliminiert. Wir verweisen auf Abschnitt 6.21 im Konzernanhang.

Vor allem der Verkauf von Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte, worunter ebenfalls zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien gefasst sind, sowie Zahlungseingänge aus bereits Ende 2014 erfolgten Veräußerungen von Immobilien-tochterunternehmen führten zu einem deutlich positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit im aufgegebenen Geschäftsbereich von 20,9 Mio. EUR (Geschäftsjahr 2015: 68,9 Mio. EUR). Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit im fortgeführten Geschäftsbereich in Höhe von 1,2 Mio. EUR (Vergleichsperiode: –0,1 Mio. EUR) resultiert fast ausschließlich aus Ausschüttungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensbeteiligungen, aus denen 1,3 Mio. EUR zuflossen.

Der deutlich negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von –30,7 Mio. EUR (Geschäftsjahr 2015: 5,7 Mio. EUR) resultiert aus Zins- und Tilgungszahlungen im Geschäftsjahr 2016, welche die Kreditaufnahme deutlich übertreffen. Per Saldo setzt sich der Cashflow zusammen aus Mittelabflüssen für Zins- und Tilgungszahlungen im fortgeführten Geschäftsbereich in Höhe von –5,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode 2015: 48,1 Mio. EUR) und Mittelabflüssen aus Tilgungs- und Zinszahlungen in Höhe von –24,8 Mio. EUR (Vergleichsperiode 2015: –42,4 Mio. EUR) im aufgegebenen Geschäftsbereich.

Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2015	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Vermögenswerte	300,5	100,0%	395,2	100,0%
Langfristige Vermögenswerte	18,9	6,3%	189,6	48,0%
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel*	266,5	88,7%	198,7	50,3%
Liquide Mittel	15,1	5,0%	6,9	1,8%
Schulden und Eigenkapital	300,5	100%	395,2	100,0%
Eigenkapital	136,8	45,5%	109,2	27,6%
Langfristige Schulden	65,2	21,7%	186,0	47,1%
Kurzfristige Schulden*	98,5	32,8%	100,0	25,3%

* inklusive zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte/Schulden

Durch die Endkonsolidierung fast des kompletten im Vorjahr als langfristig ausgewiesenen Immobilienbestands und den Ausweis des Restbestands als zur Veräußerung gehaltenes kurzfristiges Vermögen hat sich das Bilanzbild des ACCENTRO-Konzerns im Geschäftsjahr 2016 wesentlich gewandelt.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) hat sich insbesondere durch das deutlich erhöhte Eigenkapital (+27,6 Mio. EUR) und die als Folge der Endkonsolidierung des Magnus-Relda Holding Vier Immobilienportfolios geringere Bilanzsumme (-94,7 Mio. EUR) zum Ende des Berichtsjahrs auf 55,5 % (Vorperiode: 72,4 %) verbessert. Bei den Verbindlichkeiten hat sich dem Privatisierungsgeschäft geschäftsmodellinhärent der Anteil kurzfristiger Verbindlichkeiten von 25,3 % auf 32,8 % erhöht. Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien werden größtenteils durch Darlehen finanziert, die bei Veräußerung einer Wohnung/eines Hauses einen vertraglich vereinbarten Rückzahlungsbetrag vorsehen. Folglich werden diese Verbindlichkeiten insoweit als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen, als mit einer Rückführung im Folgejahr 2017 auf Basis der aktuellen Verkaufsplanung zu rechnen ist. Die Verringerung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist vor allem auf die Endkonsolidierung des Bereichs Bestandsimmobilien und den Abgang der damit verbundenen langfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Die langfristigen Verbindlichkeiten des fortgeführten Geschäftsbereichs enthalten neben Anleihen der ACCENTRO Real Estate AG Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, bei denen auf Basis der aktuellen Verkaufsplanung nicht mit einer Rückzahlung im Geschäftsjahr 2017 gerechnet wird.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Vermögenswerten lag mit 5,0 % deutlich über dem Wert zum Vorjahrstichtag (1,8 %). Die Barliquidität des Konzerns (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) verbesserte sich von 7,0 % auf 15,4 %.

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine rollierende Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen ergriffen.

Die ACCENTRO Real Estate AG stützt ihre Finanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten nutzt die Gesellschaft mit Wandelschuldverschreibungen und Anleihen kapitalmarktbasierende Finanzierungen. Darüber hinaus steht der ACCENTRO-Gruppe ein Darlehensrahmen der Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG in Höhe von 30,0 Mio. EUR zur Verfügung. Zum Berichtstichtag wurde dieser Kreditrahmen nicht (Vorperiode: 2,8 Mio. EUR) in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2016 verringerten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 154,6 Mio. EUR auf 42,7 Mio. EUR. Ursächlich für diesen Rückgang war im Wesentlichen die Endkonsolidierung der Bestandsimmobilien und der damit in Verbindung stehenden Finanzierungen zum Jahresende 2016.

Zum 31. Dezember 2016 betragen die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit von unter einem Jahr 64,8 Mio. EUR beziehungsweise 71,0 Mio. EUR inklusive der Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Vorperiode: 63,8 und 78,2 Mio. EUR).

Die in den Vorjahren ausgegebenen Wandel- und Unternehmensanleihen sind durch die Auflösung von abgegrenzten Kosten der Emissionen und gegenläufig durch Wandlung in Eigenkapital insgesamt von 21,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015 auf 21,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016 leicht gestiegen.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2016 auf 15,1 Mio. EUR gegenüber 7,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015. Die ACCENTRO Real Estate AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2017 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden. In Erwartung weiterhin niedriger Marktzinsen sieht die Gesellschaft hierin eine Chance zur weiteren Optimierung des Zinsaufwands. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO Real Estate AG nicht vereinbart.

Der hohe Konzernjahresüberschuss 2016 und der Vortrag des Bilanzgewinns 2015 auf neue Rechnung führten zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals von 109,2 Mio. EUR zum Jahresende 2015 auf 136,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016. Unter Berücksichtigung der gesunkenen Bilanzsumme konnte die Eigenkapitalquote deutlich von 27,6 % auf 45,5 % verbessert werden.

Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 6.21, dargestellt.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme verringerte sich deutlich um 94,7 Mio. EUR auf 300,5 Mio. EUR (31. Dezember 2015: 395,2 Mio. EUR). Diese Verringerung ist dem Abgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zugehörigen Verbindlichkeiten geschuldet, welche zum 31.12.2016 aus dem Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG endkonsolidiert wurden. Die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen Bilanzposten sind in folgender Zusammenfassung dargestellt und werden im Nachgang erläutert.

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	18,9	189,6	-170,7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	168,3	-168,3
Sonstiges langfristiges Vermögen	18,9	21,3	-2,4
Kurzfristige Vermögenswerte	259,9	188,5	71,4
Vorräte	223,6	156,1	67,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,0	10,4	-8,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	34,4	22,0	12,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	21,7	17,1	4,6
Eigenkapital	136,8	109,2	27,6
Langfristige Schulden	65,2	186,0	-120,8
Finanzverbindlichkeiten	42,7	154,6	-111,9
Gesellschafterdarlehen	0	2,8	-2,8
Andere langfristige Verbindlichkeiten und Anleihen	22,5	28,6	-6,1
Kurzfristige Schulden	92,3	85,5	6,8
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	64,8	63,8	1,0
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27,5	21,7	5,8
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen	6,2	14,4	-8,2

Die langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen einen nicht planmäßig abzuschreibenden Firmenwert in Höhe von 17,8 Mio. EUR. Die deutliche Reduzierung der langfristigen Vermögenswerte um 170,7 Mio. EUR ist maßgeblich auf die Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. deren Umgliederung in die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (168,3 Mio. EUR) zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 71,4 Mio. EUR auf 259,9 Mio. EUR (Vorperiode: 188,5 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden 1.470 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 128,4 Mio. EUR erworben. Für weitere 419 Objekte mit einem Ankaufspreis von 65,8 Mio. EUR wurde bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen, hier erfolgt aber ein Nutzen-Lasten-Wechsel erst 2017. Gleichzeitig wurden 976 Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 80,5 Mio. EUR veräußert, so dass sich das Vorratsvermögen unter Berücksichtigung unterjährig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen um 67,5 Mio. EUR erhöht hat.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund erhaltener Kaufpreiszahlungen aus dem Verkauf von Renditeimmobilien zum Jahresende 2014, der Endkonsolidierung eines Großteils der Bestandsimmobilien und der damit zusammenhängenden Forderungen und Verbindlichkeiten sowie des Ausgleichs offener Dienstleistungsrechnungen von 10,4 Mio. EUR auf 2,0 Mio. EUR gesunken.

Die Zusammensetzung der sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte hat sich im Geschäftsjahr 2016 wesentlich geändert. Die im Vorjahr ausgewiesenen Bankkonten mit Verwendungsrestriktion (2,9 Mio. EUR) und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (9,8 Mio. EUR) haben sich aufgrund der Veräußerung des Magnus-Relda Holding Vier Portfolios auf 0,1 Mio. EUR bzw. 4,3 Mio. EUR reduziert. Mit Veräußerung des Magnus-Relda Holding Vier Portfolios übernahm eine Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG bestehende Darlehensverbindlichkeiten der Magnus-Relda Holding Vier Gesellschaften gegenüber der ACCENTRO AG, so dass zum 31. Dezember 2016 Darlehensforderungen gegen diese Gesellschaft in Höhe von 12,7 Mio. EUR bestehen.

Im Geschäftsjahr 2016 werden in der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ mit 21,7 Mio. EUR mehrere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Wert von 12,0 Mio. EUR ausgewiesen, mit deren Veräußerung im Verlauf des Jahres 2017 zu rechnen ist. Für zwei Objekte existieren rechtsverbindliche Kaufverträge und mit dem Nutzen- und Lastenwechsel ist im 1. Quartal 2017 zu rechnen. Korrespondierend zu dieser Position werden auch die entsprechenden Schulden in Höhe von 6,2 Mio. EUR gesondert ausgewiesen.

Ebenfalls in der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen ist eine Minderheitsbeteiligung in Höhe von 9,5 Mio. EUR an ehemaligen Tochterunternehmen aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich Bestandsimmobilien. Ziel ist es, im Verlauf des Geschäftsjahrs 2017 auch diese Minderheitsbeteiligungen zu veräußern.

Die langfristigen Schulden sind zum Berichtsstichtag mit 65,2 Mio. EUR (Vorjahr: 186,0 Mio. EUR) vor allem infolge der Endkonsolidierung der Bestandsimmobilien und der damit verbundenen Finanzierungen deutlich gesunken.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 6,8 Mio. EUR auf 92,3 Mio. EUR (Vorperiode: 85,5 Mio. EUR). Dies resultierte fast vollständig aus einer deutlichen Zunahme der Ertragsteerverbindlichkeiten, was mit dem guten Konzernergebnis korrespondiert.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im Konzernlagebericht des Vorjahrs haben wir ein deutlich positives operatives Konzernergebnis im zweistelligen Millionenbereich, jedoch unterhalb des Konzernergebnisses 2015, prognostiziert. Mit dem im Geschäftsjahr 2016 erreichten besten Ergebnis der Unternehmensgeschichte wurde diese Prognose deutlich übertroffen. Die Prognose wurde daher im Verlauf des Geschäftsjahrs 2016 zweimal nach oben korrigiert.

Die erwartete weitere Verbesserung des Ergebnisbeitrags im bisherigen Segment „Handel“ ist, im Vergleich zum Kalenderjahr 2016, mit einer Steigerung der Erlöse um über 200 % und der Verkaufsergebnisse um über 500 % beim Verkauf von Vorratsimmobilien eindrucksvoll belegt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass solche Steigerungsraten nicht in jedem Geschäftsjahr zu erzielen sind.

Die Prognosen für das Segment „Bestand“ wurden durch dessen Endkonsolidierung zum 31. Dezember 2016 obsolet.

Vor diesem Hintergrund ist der Vorstand mit der Ergebnisentwicklung sehr zufrieden. Die Voraussetzungen für eine zukünftig weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2016 geschaffen. Auch der Wegfall des Bestandsportfolios erlaubt ab dem Geschäftsjahr 2017 eine volle Fokussierung auf den Handel mit Wohnimmobilien.

Die Eigenkapitalquote konnte auf 45,5 % gesteigert werden (Vorperiode: 27,6%). Hierin spiegelt sich, trotz verringerter Bilanzsumme, auch der Erfolg des Geschäftsjahrs 2016 wider.

2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns dar.

Um Mitarbeiterwissen und -können zu binden, legt der ACCENTRO-Konzern besonderen Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehört insbesondere ein wettbewerbsfähiges Vergütungssystem, das laufend überwacht und bei Bedarf angepasst wird. Zudem werden den Beschäftigten im Konzern bedarfs- und anlassbezogene Fortbildungsmaßnahmen angeboten.

Ein wesentlicher nicht-finanzieller Erfolgsfaktor für die ACCENTRO AG ist zudem die Reputation der Gesellschaft, hier im Besonderen der Tochtergesellschaft Accentro GmbH. Die Accentro GmbH ist seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig und mittlerweile marktführend.

Seit einigen Jahren konzentriert sich die Accentro GmbH auf den boomenden Berliner Markt und profitiert somit von der hervorragenden Entwicklung, die dieser Markt genommen hat. Durch den Aufbau eines eigenen Handelsportfolios außerhalb Berlins wird der ACCENTRO-Konzern auch jenseits der Hauptstadt seine Position als attraktiver und verlässlicher Partner im Bereich der miernahen Wohnungsprivatisierung weiter ausbauen. Der Geschäftserfolg der ACCENTRO-Gruppe im Privatisierungsgeschäft wird durch die laufende Kontrolle der Anzahl verkaufter Wohnungen überwacht, so dass die kontinuierliche Entwicklung des Vertriebsbestands ebenfalls einen nicht-finanziellen Leistungsindikator darstellt.

Zur Erweiterung des Erwerberkreises über ein deutschsprachiges Publikum hinaus arbeitet die Accentro GmbH weiter am Ausbau ihres internationalen Auftritts, um neue Käuferschichten mit Interesse an deutschen Immobilien unterhalb der Portfolioschwelle zu erschließen.

■ 3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der ACCENTRO AG und der Unternehmensplanung aus dem Dezember 2016. Wir gehen bei der Planung von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sowie einem moderaten Wirtschaftswachstum, niedrigen Arbeitslosenzahlen und einer weiter andauernden Niedrigzinsphase aus. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Mit dem Wegfall des Segments „Bestand“ werden im Geschäftsjahr 2017 sowie in den Folgejahren die Privatisierung von Wohnimmobilien und die Schaffung von Möglichkeiten des Immobilienerwerbs für breite Bevölkerungsschichten im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird sich die ACCENTRO AG auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Die verfolgte Ankaufstrategie der ACCENTRO AG folgt dieser Schwerpunktsetzung.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2017 einen deutlich wachsenden Umsatz im zweistelligen Prozentbereich verbunden mit einem moderat im einstelligen Prozentbereich wachsenden Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in einer Spanne zwischen 34 Mio. EUR und 36 Mio. EUR. Aufbauend auf der erfolgten Ausweitung des Handelsbestands und der ausschließlichen Fokussierung auf die Privatisierungsaktivitäten wird somit eine weitgehend stabile Ergebnisentwicklung erwartet.

Trotz des weiteren Ausbaus des Handelsvolumens an Wohnungen um 1.470 Einheiten und einem Investitionsvolumen von über 128,4 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2016 wurde entgegen der Prognose im Geschäftsbericht 2015 ein positiver operativer Cashflow im fortgeführten Geschäftsbereich erwirtschaftet. Ursächlich hierfür ist der nicht-zahlungswirksame Tausch von Bestandsimmobilien gegen 675 Handelsimmobilien.

Der weitere Ausbau des Handelsbestands und die daraus resultierenden Investitionsauszahlungen werden voraussichtlich zu einem negativen operativen Cashflow führen, da diese Investitionen dem operativen Bereich zugerechnet werden.

Die Eigenkapitalquote konnte wie prognostiziert gesteigert werden und beträgt zum Ende des Geschäftsjahrs 45,5 %. Aufgrund der positiven Ertragsprognose geht der Vorstand von einer weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote im Jahr 2017 aus. Sollte jedoch die Bilanzsumme aufgrund der geplanten Ausweitung der Geschäftstätigkeit im Segment „Handel“ als Folge zu nutzender Opportunitäten überproportional steigen, kann die Eigenkapitalquote trotz absoluter Zunahme des Eigenkapitals sinken.

Bezüglich der wesentlichen nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir eine deutliche Erhöhung der Vertriebszahlen im Handelsbereich und damit einhergehend eine weitere Stärkung des Markennamens ACCENTRO. Hinsichtlich der Mitarbeiterbindung werden wir auch 2017 an unserer bisherigen Strategie zur langfristigen Mitarbeiterbindung festhalten, so dass wir keine hohe Fluktuation erwarten. Der Personalbestand wird sich weiter leicht erhöhen, da eine Anpassung an das Unternehmenswachstum nötig sein wird.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns ist darauf ausgerichtet, die Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, welche zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Mit der Aufgabe, insbesondere erhebliche ertrags- und liquiditätsrelevante und damit potenziell bestandsgefährdende Risikofaktoren rechtzeitig aufzudecken und gegenüber den Unternehmensorganen zu kommunizieren, ist das Risikomanagementsystem des ACCENTRO-Konzerns organisatorisch in die Planungs-, Reporting- und Controllingprozesse der ACCENTRO AG integriert. Es wird zentral von der ACCENTRO AG gesteuert und umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering.

Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte wird ein laufendes Monitoring über die auftretenden Risiken sichergestellt. Im Monatsreporting an den Vorstand wird auch explizit über Risiken der ACCENTRO AG und deren Minimierung berichtet.

Das vom ACCENTRO-Konzern eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der Unternehmensführung;
- eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand der ACCENTRO AG.

Im Detail spiegeln sich die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems im nachfolgend aufgeführten Risikomanagementprozess wider:

1. Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.
2. Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in 3 Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.
3. Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.
4. Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand wird in dieser Phase auf die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.
5. Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems der ACCENTRO AG. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht es dem Vorstand, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

Darstellung der Einzelrisiken

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für den ACCENTRO-Konzern relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2015 auch während des Geschäftsjahrs 2016 fortgesetzt haben.

Die mit dem beendeten Projektentwicklungsgeschäft und dem ebenfalls beendeten Einzelwohnungsverkauf im Bereich denkmalgeschützter Immobilien verbundenen Risiken haben weiterhin an Bedeutung verloren, insbesondere da im Verlauf des Geschäftsjahrs 2016 Streitfälle aus diesem Bereich durch Vergleiche beigelegt werden konnten.

Durch den Wegfall eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands haben sich auch die damit verbundenen Risiken für die Gesellschaft spürbar verringert. Somit ist die ACCENTRO Real Estate AG derzeit nur Risiken aus dem Wohnungsprivatisierungsgeschäft ausgesetzt, wozu auch ein Vermietungsrisiko aus dem Vorratsimmobilienbestand zählt.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg des ACCENTRO-Konzerns ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien für den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen.

Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt, beziehungsweise dass sich zur Privatisierung bestimmte Wohnungen nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkonformen Maßstäben untersucht.

b) Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die von Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Konzerns haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Property-Management begegnet. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein, wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter und Käufer zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

c) Baurisiken

Soweit bauliche Maßnahmen an den vermieteten oder zur Privatisierung erworbenen Objekten erforderlich sind, besteht das Risiko, dass die Baukosten die Sollwerte erheblich übersteigen. Diesem Risiko wird durch eine detaillierte Planung der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet.

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Diese Umstände können dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen entweder nicht zu den angenommenen Kosten oder nicht im geplanten Zeitrahmen oder überhaupt durchgeführt werden können. Deshalb werden derartige Risikofaktoren bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

Der ACCENTRO-Konzern erwartet zukünftig deutlich steigende Risiken in diesem Bereich. Beschränkten sich in der Vergangenheit die Baurisiken im Wesentlichen auf wenig komplexe Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermarktbarkeit des Wohnungsbestands, wird mit Erwerb des Magnus-Sieben-Portfolios ein deutlich höherer Investitionsbedarf notwendig. Das im Dezember 2016 erworbene Wohnungsportfolio mit insgesamt 675 Wohnungen ist derzeit nicht in einem vertriebsfähigen Zustand. Zur Herstellung eines vertriebsfähigen Zustands sind nach heutiger Kenntnis umfangreiche Investitionen in einem Umfang von über 60,0 Mio. EUR notwendig.

Die ACCENTRO AG hat zur Steuerung dieser Risiken Mitarbeiter mit entsprechenden Erfahrungen eingestellt.

d) Absatz- und Vertriebsrisiken

Soweit sich der ACCENTRO-Konzern bei der Wohnungsprivatisierung externer Vertriebspartner bedient, hängt der geschäftliche Erfolg in hohem Maße davon ab, qualifizierte Vermittler zu gewinnen und längerfristig zu binden. Dies soll vor allem durch attraktive Vergütungsbedingungen und ein großes Objektangebot erreicht werden.

Im Bereich Wohnungsprivatisierung wird der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns zudem maßgeblich von der Bereitschaft von Eigennutzern und Kapitalanlegern zum Kauf der angebotenen Wohnungen beeinflusst. Diese Bereitschaft kann zum einen durch Entwicklungen in der Sphäre der betreffenden Immobilien, beispielsweise durch eine Verschlechterung des sozialen Umfelds am Standort oder durch bauliche Probleme, zum anderen aber auch durch allgemeine Entwicklungen, beispielsweise der Konjunktur und des Arbeitsmarkts, beeinflusst werden. Es besteht das Risiko, dass derartige Entwicklungen die Kaufbereitschaft insoweit beeinträchtigen, als zum Verkauf bestimmte Wohnungen sich nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern der ACCENTRO AG einer Reihe von Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, zu deren Reduzierung die im Folgenden genannten Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen dienen.

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich werden auf Ebene des Gesamtkonzerns, der Geschäftsbereiche und wesentlicher Tochtergesellschaften die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität und eine Liquiditätsvorschau.

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit und die für die Akquisition weiterer Immobilien erforderliche Aufnahme neuer Fremdmittel besteht das Risiko, dass unternehmens- und marktbezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die ACCENTRO AG führen. Diesem Risiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt. Zum Beispiel streut der Konzern der ACCENTRO AG Finanzierungsrisiken durch die Nutzung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten neben den klassischen Darlehensfinanzierungen beispielsweise durch Emission von Anleihen und Wandelschuldverschreibungen.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns wird in erheblichem Maße auch dadurch beeinflusst, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten verfügbar sind. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken über längere Zeiträume könnte die Geschäftsentwicklung und das Wachstum des ACCENTRO-Konzerns negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet der ACCENTRO-Konzern mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts. Zudem werden neben der Bankenfinanzierung unterschiedliche Möglichkeiten der Finanzierung über den Kapitalmarkt genutzt, beispielsweise durch Emission von Anleihen.

Bei Privatisierungen besteht das Risiko, dass eine Maßnahme bis zum Ende der Darlehenslaufzeit nicht abgeschlossen werden kann und eine Prolongation gar nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen und/oder mit höheren Kosten gelingt. Diesem Risiko wird durch eine überproportionale Kreditrückführung aus Teilverkäufen und längeren Kreditlaufzeiten Rechnung getragen. Auch hat der ACCENTRO-Konzern Darlehensverträge mit mehreren Kreditinstituten abgeschlossen, um entsprechende Risiken zu begrenzen.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 33,5 Mio. EUR (Vorjahr: 175,5 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Der Rückgang ist maßgeblich auf die im Zuge des bereits erläuterten Asset-Tauschs mitübertragenen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Gleichmaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, können die Wandelanleihe und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Durch eine entsprechende Überwachung soll ein sich abzeichnender Bruch der Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Im Geschäftsjahr 2016 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

Liquiditätsrisiken bestehen darüber hinaus auch als Folge möglicher Mietausfälle. Um diese Risiken weitestgehend zu reduzieren, erfolgt im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt der ACCENTRO-Konzern für die Finanzierungen im Bereich der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven Zinsfestschreibungen. Im Bereich Privatisierung hingegen werden im Rahmen der Erstellung von Businessplänen sowie auch zur laufenden Risikoüberwachung Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um mögliche Folgen von Zinssatzänderungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns prognostizieren zu können. Wegen der laufenden überproportionalen Rückführungen aus Verkäufen sind lange Zinsfestschreibungszeiträume im Privatisierungsbereich meist nicht sinnvoll.

Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage (siehe dazu die Ausführungen zu den konjunkturellen Risiken).

f) Forderungsausfallrisiken

Das Risiko von Forderungsausfällen beim Handel mit Wohnimmobilien wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken in Bezug auf die Kaufpreiszahlungen bei den privatisierten Einzelwohnungen, isoliert betrachtet, von eher nachrangiger Bedeutung. Letzteres gilt auch für das Ausfallrisiko hinsichtlich der Mietforderungen gegen einzelne Mieter im Bereich Wohnungsvermietung. Aufgrund dieser Risikostreuung sind im Berichtsjahr nur geringfügige Wertberichtigungen auf Mietforderungen im Gesamtbetrag von 0,1 Mio. EUR erforderlich geworden.

Ein Bonitätsrisiko trägt der Konzern auch für den Fall, dass er Rücktritts- oder Gewährleistungsrechte gegenüber einem Verkäufer von Immobilien geltend macht und der Verkäufer mit der Rückzahlung des Kaufpreises oder der Erfüllung der Gewährleistungsrechte ausfällt.

Schließlich besteht ein Bonitätsrisiko bei Immobilienerwerben, weil Mietzahlungen häufiger auch nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten weiterhin an den Verkäufer erfolgen, der diese Zahlungen dann an den ACCENTRO-Konzern weiterzuleiten hat. Dies betrifft jedoch nur die Mietanteile, die nicht durch Lastschriftverfahren gezahlt werden und unter 10% der Nettokaltmieten bei den Erwerben liegen.

g) Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit können die Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können. Gewährleistungsrisiken ergeben sich insbesondere in den Fällen, in denen bei Immobilienverkäufen kein Haftungsausschluss vereinbart wird.

Im Rahmen des Verkaufs von Einzelwohnungen erbringen die Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns und ihre externen Vertriebspartner auch Beratungsleistungen, die zu Schadensersatzansprüchen Dritter führen könnten.

Aus einer Immobilientransaktion aus dem Jahr 2015 könnten mögliche Schadensersatzansprüche gegen die ACCENTRO Real Estate AG geltend gemacht werden, da die im Wege eines Share Deals veräußerte Immobilienobjektgesellschaft Prozessbeteiligte eines Verfahrens war und ACCENTRO den Erwerber von möglichen Ansprüchen des Klagegegners befreit. Gleichzeitig besteht ein Rückgriffsrecht gegen den ursprünglichen Inhaber dieser Immobilienobjektgesellschaften, da dieser Rechtsprozess bereits bei Erwerb der Immobiliengesellschaften durch die ACCENTRO Real Estate AG durch den seinerzeitigen Veräußerer geführt wurde und insoweit Rückgriffsansprüche der ACCENTRO ihrerseits bestehen. Das Risiko wird zum derzeitigen Zeitpunkt als gering angesehen.

Für derzeit bestehende rechtliche Risiken sind ausreichende Rückstellungen gebildet worden. Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des ACCENTRO-Konzerns haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Der ACCENTRO-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen, negative Einflüsse auf das Miet- und Preisniveau haben und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Hierbei stehen 2017 vor allem Wahlen in europäischen Nachbarstaaten sowie die Entwicklung des internationalen Freihandels im Fokus.

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von den Unternehmen des ACCENTRO-Konzerns aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

b) Branchenrisiken

Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung des ACCENTRO-Konzerns auswirken. Ein Rückgang der Immobilienpreise würde die Realisierung von Verkaufsgewinnen erschweren und die Erträge im Bereich Privatisierung schmälern. Gleichzeitig könnte der Zugang zu günstigen Immobilien eingeschränkt sein, da potenzielle Verkäufer aufgrund des gesunkenen Preisniveaus von einem Verkauf Abstand nehmen.

Die Entwicklung der Immobilienbranche wird darüber hinaus entscheidend von der Verfügbarkeit von Finanzierungsinstrumenten beeinflusst. Eine anhaltend restriktive Kreditvergabe könnte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt negativ beeinflussen und somit zu Wertverlusten bei den Vorratsimmobilien der ACCENTRO AG sowie zu geringeren Privatisierungserlösen führen.

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führt. Im Bereich der Accentro GmbH kommt diesem Risiko aufgrund des Abschlusses von Provisionsvereinbarungen eine besondere Relevanz zu.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien könnte schließlich durch den erwarteten Rückgang der Bevölkerungszahl in Deutschland und einen damit möglicherweise verbundenen sinkenden Wohnraumbedarf negativ beeinflusst werden.

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

Da die Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht.

ACCENTRO ist bisher schwerpunktmäßig im Berliner Immobilienmarkt tätig. Politische Entscheidungen mit Auswirkungen auf unseren Kernmarkt Berlin gilt es daher sorgfältig zu beobachten. Dies betrifft zum einen die möglichen Auswirkungen der am 5. März 2015 gesetzlich beschlossenen Mietpreisbremse auf den ACCENTRO-Konzern. Zum anderen könnte uns der Koalitionsvertrag der neuen Berliner Regierung – insbesondere die Vereinbarungen zur zusätzlichen Ausweisung von Milieuschutzgebieten – vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Allerdings geht der Vorstand auf Basis des derzeitigen Immobilienportfolios von keinen wesentlichen Veränderungen aus, da die derzeit erzielten Mieten in Berlin in der Regel der Marktmiete entsprechen.

Risikokonzentrationen

Der Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns hängt teilweise überproportional von wenigen Projekten und Beständen ab, auf die ein erheblicher Teil des Umsatzes entfällt. Neben der damit allgemein verbundenen Kundenabhängigkeit besteht das Risiko, dass sich eventuelle Verzögerungen oder Probleme bei der Privatisierung dieser Bestände überproportional auf den Geschäftserfolg des ACCENTRO-Konzerns auswirken können.

ACCENTRO tätigt Investitionen insbesondere im Berliner Immobilienmarkt. Daher könnte eine insgesamt negative Entwicklung des Berliner Immobilienstandorts die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns maßgeblich beeinflussen. Derzeit schätzt der Vorstand die Chancen im Berliner Immobilienmarkt deutlich höher ein als mögliche Risiken, insbesondere vor dem Hintergrund der langjährigen Expertise auf dem Berliner Immobilien-sektor. Eine Überhitzung des Immobilienmarkts in Berlin ist derzeit nicht erkennbar.

Zudem bestehen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen regelmäßig spezifische Einzelrisiken, vor allem Kostensteigerungs-, Projektverzögerungs- und Zahlungsausfallrisiken, die sich im Fall von Baumaßnahmen in vom ACCENTRO-Konzern erworbenen Beständen, etwa im Rahmen von Modernisierungen, manifestieren können.

Sonstige Einflüsse

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse könnten negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns beeinträchtigen.

Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode konnte die Finanzierungsstruktur des ACCENTRO-Konzerns weiter optimiert werden, da beim Erwerb der Handelsimmobilien im Jahr 2016 vom niedrigen allgemeinen Zinsniveau profitiert werden konnte. Die Risikosituation des ACCENTRO-Konzerns im Finanzierungsbereich hat sich daher deutlich verbessert. Durch das weiterhin positive Marktumfeld und die nach den erfolgten Immobilienerwerben guten Vermarktungsperspektiven sind derzeit keine wesentlichen und insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich.

Chancen der künftigen Entwicklung

Nach erfolgreicher Endkonsolidierung des Bestandsimmobilienportfolios zum 31. Dezember 2016 kann die ACCENTRO Real Estate AG den Fokus nun vollständig auf die Privatisierung und Entwicklung von Wohnungsimmobilien richten.

Durch die im Geschäftsjahr 2016 getätigten Zukäufe und den Tausch von Immobilienbeständen konnte der ACCENTRO AG ihren Handelsbestand weiter ausbauen. Dieser erstreckt sich deutschlandweit über Standorte in Bayern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, der Metropolenregion Hamburg und Berlin. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG die Chance, von der außerordentlichen Dynamik des Berliner Wohnungsmarkts zu profitieren. Durch die flächendeckende Präsenz im Privatisierungssegment zeigt sich die ACCENTRO AG auch in der Kooperation mit ihren Geschäftspartnern als wachstumsstarker und verlässlicher Partner im Vertriebsgeschäft.

Die Accentro GmbH hat im Bereich der Privatisierung eine führende Marktstellung in Deutschland inne. Dies bietet auch der ACCENTRO AG die Chance, in diesem Segment schneller expandieren zu können als andere Wettbewerber und zugleich leichteren Zugang zu neuen Privatisierungsobjekten zu erhalten. Darüber hinaus bietet die starke Marktposition in Verbindung mit den nachweisbaren bisherigen Vertriebsereignissen die Chance, weitere Aufträge für Privatisierungsdienstleistungen für Dritte akquirieren zu können.

Außerdem hat die Bundespolitik das Thema Eigenheimförderung wiederentdeckt. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung (Baukindergeld, Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer etc.) würde dies sicher einen positiven Effekt auf unser Geschäft haben, wenn eine Umsetzung erfolgt.

Alle diese Fakten bilden zusammen die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden zukünftig die Kapitalbeschaffung sowohl am Kapitalmarkt als auch bei Banken erleichtern.

Gesamteinschätzung

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Diese Einschätzung wird auch durch das rege Interesse von Eigennutzern und privaten Anlegern an Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen – gestützt, die zur Kapitalanlage erworben oder, im Fall der Eigennutzer, auch als Komponente der privaten Altersvorsorge genutzt werden, die künftig voraussichtlich noch erheblich an Bedeutung gewinnen wird.

Die ACCENTRO-Gruppe beabsichtigt insbesondere durch eine Ausweitung der Aktivitäten im Bereich Wohnungsprivatisierung ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau. Der Konzern plant im kommenden Jahr einen deutlich steigenden Umsatz bei einem moderat steigenden operativen Konzernergebnis (EBIT) zwischen 34 und 36 Mio. EUR zu erreichen.

■ 4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das finanzwirtschaftliche Risikomanagement des ACCENTRO-Konzerns ist zum einen auf die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Tätigkeit gerichtet. Insbesondere soll dadurch wesentlichen Forderungsausfällen, die zu einer Gefährdung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens führen könnten, entgegengewirkt werden. Zum anderen hat das finanzwirtschaftliche Risikomanagement das Ziel, eine optimierte Konzernfinanzierung zu gewährleisten. Die fortlaufend angemessene Ausstattung des Unternehmens mit Finanzmitteln wird durch ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling überwacht.

Die Angemessenheit des implementierten Risikofrüherkennungssystems wird im Rahmen der jährlichen Prüfung der externen Finanzberichterstattung der ACCENTRO AG durch den Abschlussprüfer überprüft. Dabei erkannte Verbesserungspotenziale werden anschließend in das System umgesetzt.

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ACCENTRO AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungsbezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über den Einsatz externer Berater abgedeckt.

Zur Verbesserung der Effektivität der Geschäftsprozesse wurde im Geschäftsjahr 2016 im Konzern der ACCENTRO Real Estate AG eine interne Revision implementiert. Sie unterstützt die einzelnen Abteilungen der ACCENTRO Real Estate AG bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen und der Führungs- und Überwachungsprozesse bewertet und diese verbessern hilft. Dabei unterstützt sie den Vorstand der ACCENTRO AG bei der Wahrnehmung seiner Kontroll- und Überwachungsaufgaben. Im Geschäftsjahr 2016 hat eine Revisionsprüfung stattgefunden, für das Geschäftsjahr 2017 sind zwei Revisionsprüfungen geplant.

Die Einheitlichkeit der Rechnungslegungsprozesse der in den Konzernabschluss eingehenden Tochterunternehmen ist durch eine grundsätzlich zentrale Koordination und Durchführung der Buchführung beim Mutterunternehmen gewährleistet. Die Verlässlichkeit der IFRS-Buchhaltungswerke der einbezogenen Gesellschaften und ihre Zusammenführung zur Konzernrechnungslegung ist im Wesentlichen durch die Zentralisierung der Konzernbuchführung im Mutterunternehmen gewährleistet. Die aus der Zusammenführung der IFRS-Einzelrechnungslegungen der einbezogenen Gesellschaften erstellte Konzernrechnungslegung wird von verschiedenen Mitarbeitern des Mutterunternehmens überprüft und in die Finanzberichterstattung des Konzerns übernommen.

■ 5 Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB

Die ACCENTRO Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland und hat stimm-berechtigte Aktien ausgegeben, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 7 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG), namentlich im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard), notiert sind.

Leitungsorgan

Gesetzliches Leitungs- und Vertretungsorgan der ACCENTRO Real Estate AG ist der Vorstand der Gesellschaft. Seine Zusammensetzung und die Ernennung der Vorstandsmitglieder richtet sich nach §§ 76, 84, 85 AktG in Verbindung mit § 6 der Satzung. Der Vorstand besteht danach aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann bis zu fünf Mitglieder des Vorstands bestellen und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Derzeit besteht der Vorstand der Gesellschaft aus einer Person.

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von maximal fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Gegenwärtig sieht der mit dem Vorstand abgeschlossene Vertrag eine Amtszeit von drei Jahren vor. Die Bestellung und die Wiederbestellung bedürfen eines Beschlusses des Aufsichtsrats, der grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des § 84 AktG gefasst werden darf. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Änderungen der Satzung

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG grundsätzlich eines Beschlusses der Hauptversammlung. Ausgenommen hiervon sind Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen; die Befugnis zu solchen Änderungen und Ergänzungen ist gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Hauptversammlungsbeschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen gemäß §§ 133, 179 AktG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 der Satzung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht Gesetz oder Satzung im Einzelfall zwingend eine größere Mehrheit vorschreiben.

Kapitalverhältnisse

Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 24.734.031,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 24.734.031 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2016 hatte das Grundkapital 24.678.200 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung der Wandlungsrechte einer Wandelschuldverschreibung der ACCENTRO Real Estate AG erhöht.

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 ist der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. EUR zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000 EUR gewährt werden. Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Regelungen haben die Aktionäre ein Bezugsrecht.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- I. um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- II. um die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder die Genussrechte, die mit einem Wandlungs- oder Bezugsrecht versehen sind, einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit unter entsprechender Beachtung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG der Anteil der aufgrund dieser Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien 10% des bei Wirksamwerden dieser Ermächtigung und bei der Beschlussfassung über die Ausübung der Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist;
- III. um die Genussrechte ohne Wandlungs- oder Bezugsrecht einzelnen Investoren zur Zeichnung anzubieten, soweit der Ausgabepreis den nach anerkannten Methoden der Finanzmathematik ermittelten theoretischen Marktwert der Genussrechte nicht wesentlich unterschreitet und soweit die Genussrechte lediglich obligationsähnlich ausgestaltet sind, d. h. weder mitgliedschaftsähnliche Rechte noch Wandlungs- oder Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und sich die Höhe der Ausschüttung nicht nach der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende richtet;
- IV. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Umtausch- und Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder Konzernunternehmen der Gesellschaft auf Aktien der Gesellschaft eingeräumt wurden, in dem Umfang ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung ihres Wandlungs- oder Bezugsrechts bzw. nach Erfüllung einer etwaigen Wandlungspflicht zustünde (Verwässerungsschutz), oder
- V. soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

Es obliegt dem Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Laufzeit, Ausgabe- und Ausübungszeiträume sowie Kündigung, Ausgabepreis der Schuldverschreibungen, Zinssatz, Stückelung und Anpassung des Bezugspreises und Begründung einer Wandlungspflicht festzusetzen.

Ermächtigung zum Auflegen eines Stock Option Programms 2013

Ferner war der Vorstand gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2016 einmalig oder mehrmals bis zu 1.400.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue Aktien der ACCENTRO Real Estate AG zu erwerben (Stock Option Programm 2013). Soweit Optionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt. Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – sofern der Vorstand selbst betroffen ist, wurde der Aufsichtsrat allein ermächtigt – die weiteren Einzelheiten zur Ausgestaltung des Stock Option Programms 2013, insbesondere die Festlegung der Anzahl der auf den Einzelnen oder eine Gruppe von Berechtigten entfallenden ausgegebenen Optionen, die Regelungen über die Behandlung von Optionen in Sonderfällen, die Regelung weiterer Verfallgründe, Ausnahmen in den Verfallgründen sowie der Verfallmodalitäten im Einzelnen, die Anpassung des Aktienbezugs bei Kapitalmaßnahmen und Umwandlung der ACCENTRO Real Estate AG zu bestimmen. Der Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG hat von der Ermächtigung der Hauptversammlung keinen Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital**Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)**

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurden gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 10. Januar 2014 wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus diesen Schuldverschreibungen zu bedienen (Bedingtes Kapital 2014).

Im März 2014 hat die Gesellschaft Wandelanleihen mit einem Nominalvolumen von 15.000.000 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 1. Juli 2014 möglich.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 wurde das Bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu EUR 10.534.529,00 durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- I. die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen, oder

- II. die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im Xetra-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 lit. g) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital 2014 abzuändern.

Im Geschäftsjahr 2016 verringerte sich das neu gefasste Bedingte Kapital 2014 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen um 55.831 EUR auf 10.478.298 EUR.

Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)

Zur Erfüllung von Stock Options, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 bis zum 26. Februar 2016 gewährt werden, wurde das Bedingte Kapital 2013/II geschaffen. Danach ist das Grundkapital der Gesellschaft gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 um bis zu 1.400.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionen auf dieses Bedingte Kapital 2013/II zurückgreift.

Die Ausgabe der Aktien aus dem Bedingten Kapital 2013/II erfolgt zu dem Ausgabebetrag, wie er sich aus der Ermächtigung ergibt. Von dieser Ermächtigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2015

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 12.218.232,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.218.232 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Des Weiteren ist der Vorstand hierbei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- I. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesell-

schaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabepreis bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- II. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- III. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde; oder
- IV. für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- V. in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ACCENTRO Real Estate AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2016 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

Kapitalbeteiligungen und Kontrollrechte

Zum 31. Dezember 2016 hielt die ADLER Real Estate AG mit Sitz in Berlin 86,78 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG. Zu einer Verringerung der prozentualen Beteiligung der ADLER Real Estate AG an der ACCENTRO Real Estate AG im Vergleich zum Stichtag des letzten Jahresabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG zum 31. Dezember 2015 von 86,98 % ist es aufgrund der Erhöhung des Grundkapitals der ACCENTRO Real Estate AG infolge der Ausübung der Wandlungsrechte einer Wandelschuldverschreibung gekommen.

Keine von der ACCENTRO Real Estate AG ausgegebenen Aktien beinhalten Rechte, die deren Inhabern besondere Kontrollbefugnisse verleihen.

Informationen über die Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Gesellschaftskapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben, liegen nicht vor.

Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

Es bestehen folgende wesentliche Vereinbarungen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beinhalten, wie er unter anderem aufgrund eines Übernahmeangebots eintreten kann:

Finanzierungsverträge

Der ACCENTRO-Konzern hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Die Klauseln beinhalten eine Mitteilungspflicht des Darlehnsnehmers gegenüber dem Darlehensgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehensgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum Abschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 104,6 Mio. EUR Klauseln zum Kontrollwechsel.

Wandelschuldverschreibungen und Anleihe

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO Real Estate AG begebene Wandelschuldverschreibung 2014/2019 mit einem zum Stichtag ausstehenden Nominalbetrag von 13.349.187,50 EUR eine Kontrollwechselklausel. Im Falle ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie (I.) die vorzeitige Rückzahlung der Wandelteilschuldverschreibung zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen oder (II.) die Wandlung in ACCENTRO-Real-Estate-AG-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis verlangen. In den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2014/2019 ist diesbezüglich jedoch spezifiziert, dass kein Kontrollwechsel im Sinne der Anleihebedingungen vorliegt, wenn die ADLER Real Estate AG der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50% der Stimmrechte der ACCENTRO Real Estate AG geworden ist.

Auch die Anleihe 2013/2018 (ausstehender Nominalbetrag 10.000.000,00 EUR) enthält eine Kontrollwechselklausel, nach der jeder Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels berechtigt ist, von der ACCENTRO Real Estate AG Rückzahlung oder, nach Wahl der ACCENTRO Real Estate AG, den Ankauf seiner Schuldverschreibungen zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag insgesamt oder teilweise zu verlangen („Put-Option“). Eine solche Ausübung der Put-Option wird jedoch nur wirksam, wenn innerhalb des Put-Rückzahlungszeitraums Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen im Nennbetrag von mindestens 30% des Gesamtnennbetrags der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen von der Put-Option Gebrauch gemacht haben.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat keine Vereinbarungen geschlossen, die Entschädigungen von Mitgliedern des Vorstandes oder Arbeitnehmern im Fall eines Übernahmeangebots vorsehen.

■ 6 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar:

<http://www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gemaess-289a-hgb.html>

■ 7 Vergütungsbericht

Der im Geschäftsjahr 2016 gültige Vertrag von Vorstand Jacopo Mingazzini wurde für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Vertrag wurde im März 2015 angepasst.

Während der Laufzeit des Vertrags von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Falle eines Kontrollwechsels sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor. Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegende Tantieme zusammen.

Der Vorstand erhält außerdem einen Zuschuss zur Krankenversicherung und es ist für ihn eine Unfall- und Invaliditätsversicherung abgeschlossen. Dem Vorstand steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und die ACCENTRO Real Estate AG hat für ihn eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung sind mit dem Vorstand derzeit nicht vereinbart. Dem Vorstand wurden auch weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit dem Vorstand über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, den Vorstand während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht des Vorstands, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. Des Weiteren sieht der Anstellungsvertrag ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat.

Die Gesamtbezüge und die individuellen Vergütungen der Organmitglieder sind im Konzernanhang sowie im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt.

Berlin, den 2. März 2017

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Konzern-Abschluss

- 52** Bilanz
- 54** Gewinn- und Verlustrechnung
- 56** Kapitalflussrechnung
- 58** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 60** Anhang
- 120** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 121** Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

Konzern-Bilanz Aktiva

ACCENTRO Real Estate AG		Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Vermögenswerte			TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte				
Goodwill	6.1.1		17.776	17.776
Sonstiges immaterielles Vermögen			30	47
Sachanlagen			185	188
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1.3		0	168.337
Beteiligungen	6.1.6		26	1.188
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	6.1.5		472	1.593
Latente Steueransprüche	6.10		408	465
Summe langfristige Vermögenswerte			18.897	189.594
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorratsimmobilien	6.2		223.565	156.121
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.3		2.010	10.422
Sonstige Forderungen und andere kurzfristige Vermögenswerte	6.3		18.751	14.885
Laufende Ertragsteuerforderungen	6.3		480	54
Liquide Mittel	6.4		15.143	6.981
Summe kurzfristige Vermögenswerte			259.949	188.462
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.5		21.700	17.149
Bilanzsumme			300.546	395.205

■ Konzern-Bilanz Passiva

	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
ACCENTRO Real Estate AG			
Eigenkapital		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	6.6	24.734	24.678
Kapitalrücklage	6.6	53.180	53.095
Noch nicht verwendete Ergebnisse	6.6	57.164	30.873
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		135.078	108.646
Auf nicht-beherrschende Gesellschaften entfallend	6.1.4	1.758	595
Summe Eigenkapital		136.836	109.241
Schulden			
		TEUR	TEUR
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	6.8	17	17
Finanzverbindlichkeiten	6.7	42.716	154.562
Anleihen	6.7	21.644	21.338
Gesellschafterdarlehen	6.7	0	2.824
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.11	851	7.288
Summe langfristige Schulden		65.228	186.027
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	6.8	3.030	2.540
Finanzverbindlichkeiten	6.7	64.807	63.804
Anleihen	6.7	138	137
Erhaltene Anzahlungen	6.9	8.503	9.253
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.10	9.269	2.014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.9	3.365	4.114
Sonstige Verbindlichkeiten	6.9	3.178	3.655
Summe kurzfristige Schulden		92.290	85.515
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen	6.5	6.192	14.421
Bilanzsumme		300.546	395.205

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
		TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.12	116.920	31.429
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.13	-80.543	-25.876
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		36.377	5.553
Umsätze aus Vermietung	6.12	6.597	5.754
Aufwendungen aus Vermietung	6.13	-2.032	-1.453
Mietergebnis		4.565	4.301
Dienstleistungsumsätze	6.12	1.588	2.314
Aufwendungen aus Dienstleistungen	6.13	-979	-942
Dienstleistungsergebnis		608	1.372
Sonstige betriebliche Erträge	6.16	997	1.291
Rohergebnis		42.548	12.517
Personalaufwand	6.14	-2.986	-2.256
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	6.1	-114	-97
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	6.15	-951	-884
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.16	-4.561	-3.183
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)		33.936	6.097
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.1.5	514	525
Übriges Beteiligungsergebnis	6.1.6	18	48
Zinserträge	6.7	298	306
Zinsaufwendungen	6.7	-6.695	-6.163
Zinsergebnis		-6.397	-5.856
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)		28.070	814
Ertragsteuern	6.18	-7.390	-1.530
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		20.680	-716
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	6.19	5.792	23.502
Aufgebener Geschäftsbereich		5.792	23.502
Konzernergebnis		26.473	22.786
davon auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend		181	148
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		26.291	22.638

Fortsetzung auf Seite 55

Fortsetzung von Seite 54

ACCENTRO Real Estate AG	Anhang	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
		EUR	EUR
Ergebnis je Aktie (Gesamtergebnis)			
Unverwässertes Ergebnis (24.734.000 Aktien; Vorjahr: 24.678.000 Aktien)	6.20	1,09	0,92
Verwässertes Ergebnis je Aktie (30.039.000 Aktien; Vorjahr: 29.930.000 Aktien)	6.20	0,90	0,78
Ergebnis je Aktie (Fortgeführter Geschäftsbereich)			
Unverwässertes Ergebnis (24.734.000 Aktien; Vorjahr: 24.678.000 Aktien)	6.20	0,87	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (30.039.000 Aktien; Vorjahr: 29.930.000 Aktien)	6.20	0,72	0,0

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

ACCENTRO Real Estate AG	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)	26.473	22.786
+ Abschreibungen Anlagevermögen	114	97
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/ Beteiligungserträge	-532	-525
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	520	461
+/- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.702	-10.465
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	11.393	4.007
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.133	10.739
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13.032	-5.518
-/+ Ergebnis aus Abgängen von Renditeliegenschaften	157	-15.775
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	-275	-150
+/- Sonstige Ertragsteuerzahlungen	-721	-26
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	48.592	5.631
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-26.877	-80.224
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.715	-74.593
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	20.311	-69.046
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	1.404	-5.547
+ Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	23.371	71.581
+ Erhaltene Zinsen	61	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-14	-35
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-96	-88
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.440	-2.682
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-26	0
+ Einzahlungen aus Ausschüttungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Anteilen	1.314	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	22.170	68.776
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	1.239	-123
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	20.931	68.899

Fortsetzung auf Seite 57

Fortsetzung von Seite 56

ACCENTRO Real Estate AG	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	87.702	75.814
– Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–107.923	–57.477
– Gezahlte Zinsen	–10.916	–12.747
+ Erhaltene Zinsen	20	108
+ Rückzahlung ausgereichter Darlehen	435	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–30.682	5.698
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	–5.841	48.099
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	–24.841	–42.401
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	13.204	–118
+ Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Erwerb vollkonsolidierter Unternehmen	94	0
– Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	–5.133	–583
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.981	7.681
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	15.143	6.981

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile nicht- beherr- schende Gesell- schaften	Summe
ACCENTRO Real Estate AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2016	24.678	53.095	30.873	595	109.241
Konzernergebnis	–	–	26.291	181	26.472
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	26.291	181	26.472
Veränderung nicht-beherrschende Anteile aus Zugang im Konsolidierungskreis	–	–	–	1.148	1.148
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter	–	–	–	–165	–165
Wandlungen aus Wandelanleihen	56	84	–	–	140
Stand 31. Dezember 2016*	24.734	53.180	57.164	1.758	136.836

* Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Anteile nicht- beherr- schende Gesell- schaften	Summe
ACCENTRO Real Estate AG					
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2015	24.436	52.756	8.225	432	85.851
Konzernergebnis	–	–	22.638	148	22.786
Sonstiges Ergebnis	–	–	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	22.638	148	22.786
Veränderung nicht-beherrschende Anteile	–	–	10	15	25
Wandlungen aus Wandelanleihen	242	338	–	–	580
Stand 31. Dezember 2015*	24.678	53.095	30.873	595	109.241

* Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Konzern-Anhang

- 61** 1 Grundlegende Informationen
- 61** 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 80** 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 81** 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung
- 83** 5 Segmentberichterstattung
- 86** 6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- 118** 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 119** 8 Sonstige Angaben

■ 1 Grundlegende Informationen

Die ACCENTRO Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotierter Immobilienkonzern, dessen Kerngeschäft im Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung besteht. Der Sitz der Gesellschaft ist in der Uhlandstraße 165, 10719 Berlin, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im Regulierten Markt (Prime Standard) zugelassen.

Die ACCENTRO Real Estate AG fungiert am 31. Dezember 2016 als operativ tätige Holding zahlreicher Objektgesellschaften.

Der vorliegende Konzernabschluss wird voraussichtlich nach der Aufsichtsratssitzung am 2. März 2017 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

■ 2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Anforderungen der in der EU verpflichtend anzuwendenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns. Einzelne Posten der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft, der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Berichtsjahr wurden durch Geschäftsanteilstausch- und Übertragungsvertrag knapp über 50% der Anteile an zehn Gesellschaften aus dem Segment „Bestand“ an ein Tochterunternehmen aus dem Konzern der Muttergesellschaft ADLER Real Estate AG übertragen. Dies führte im Konzern der ACCENTRO Real Estate AG zum Kontrollverlust an diesen Gesellschaften und in der Konsequenz daraus zur Endkonsolidierung. Die verbleibenden knapp 49% der von

der ACCENTRO Real Estate AG gehaltenen Anteile werden nach der Equity-Methode bewertet und als zur Veräußerung vorgesehen ausgewiesen. Der restliche Wohnimmobilienbestand an Renditeliegenschaften im Sinne des IAS 40, an dem vormaligen Segment „Bestand“ wurde ebenfalls als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte klassifiziert. Dies führt dazu, dass die bisherige Darstellung des Konzerns in die Segmente „Bestand“ und „Handel“ entfällt, da das Segment „Bestand“ aufgegeben wurde. Stattdessen erfolgt im vorliegenden Konzernabschluss zum 31.12.2016 eine Darstellung des ACCENTRO Real Estate Konzerns aufgegliedert in einen fortgeführten und einen aufgegebenen Geschäftsbereich, gemäß der Anforderungen des IFRS 5. Der Ausweis der Vorjahrswerte wurde rückwirkend angepasst.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine wesentliche Ausnahme von diesem Grundsatz stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. zur Veräußerung vorgesehenen langfristigen Vermögenswerte dar, die zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value), bzw. zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet sind.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zugrunde lagen.

Im Geschäftsjahr 2016 erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IFRS 10/12/ IAS 28	Investmentgesellschaften	geändert
IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	geändert
IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	geändert
IAS 16/IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethode	geändert
IAS 16/IAS 41	Bilanzierung fruchttragender Gewächse	geändert
IAS 1	Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten	geändert
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	geändert
IASB 2010–2012	Verbesserungsprozess IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38 und IAS 24	geändert
IASB 2012–2014	Verbesserungsprozess IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34	geändert

IAS 11 – Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten

Die Änderungen stellen klar, dass beim Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, welche einen Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 darstellt, alle Prinzipien in Bezug auf die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen aus IFRS 3 und anderen IFRS anzuwenden sind, solange diese nicht in Widerspruch zu den Leitlinien in IFRS 11 stehen. Auf den Konzernabschluss hat die neue Interpretation keine Auswirkungen.

IAS 16/38 – Klarstellung zulässiger Abschreibungsmethode

Der geänderte IAS 16 stellt klar, dass umsatzbasierte Abschreibungsmethoden für Sachanlagen nicht sachgerecht sind, da diese nicht den Verbrauch des Vermögenswerts repräsentiert. Diese Bestimmung wurde als widerlegbare Vermutung in IAS 38 übernommen. Da in der ACCENTRO Real Estate AG keine erlösbasierten Abschreibungen erfolgten, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Verbesserungsprojekt IFRS 2010–2012

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 13, IAS 24, IFRS 8 und IAS 16/38.

Verbesserungsprojekt IFRS 2012–2014

Im Rahmen der jährlichen Verbesserungen 2012–2014 wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in den einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen für die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34 erreicht.

Die erstmals zum 1. Januar 2016 verpflichtend in der EU anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG.

Veröffentlichte, aber noch nicht anzuwendende neue Rechnungslegungsvorschriften

Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt. Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf den ACCENTRO-Konzernabschluss derzeit geprüft.

Standard/Interpretation		Anwendungs- pflicht für ACCENTRO AG	Übernahme durch die EU	Voraussichtliche Auswirkungen
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018	ja	Ersetzt den IAS 39. Die möglichen Auswirkungen werden noch analysiert
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	ja	keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
IFRS 10/ IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	*	nein	keine
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten bei Preisregulierung	1. Januar 2016	keine	keine
IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	1. Januar 2017	nein	keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
IAS 7	Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017	nein	Die möglichen Auswirkungen werden noch analysiert.
IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Januar 2018	nein	keine
IFRS 4	Anwendung IFRS 9 und IFRS 4 Versicherungserträge	1. Januar 2018	nein	keine
IASB 2014–2016	Verbesserungsprozess IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28	1. Januar 2018	nein	keine
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	1. Januar 2018	nein	keine
IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1. Januar 2018	nein	Die möglichen Auswirkungen werden noch analysiert.
IFRS 16	Leasing	1. Januar 2019	nein	Die möglichen Auswirkungen werden noch analysiert.

* Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben

IFRS 9 – Finanzinstrumente

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39.

IFRS 9 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Da im ACCENTRO-Konzern Sicherungsbeziehungen und Wertberichtigungen auf Forderungen derzeit von insgesamt untergeordneter Bedeutung sind, führt die Anwendung von IFRS 9 voraussichtlich zu keinen wesentlichen Anpassungen.

IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme.

IFRS 15 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig.

Die Einführung des IFRS 15 führt in Bezug auf die Identifizierung und Realisierung von Leistungsverpflichtungen und die Aktivierung von Kosten der Auftragserlangung zu keiner wesentlichen Änderung in der Darstellung der Umsatzrealisierung im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG.

2.2 Konsolidierung

a) Grundsätze zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises

Im Konzernabschluss werden das Mutterunternehmen, die ACCENTRO Real Estate AG, sowie die in den Konsolidierungskreis einbezogenen beherrschten Tochterunternehmen als eine wirtschaftliche Einheit dargestellt.

Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die ACCENTRO Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable Rückflüsse gelten sämtliche Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der ACCENTRO Real Estate AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist. Sonstige vertragliche Rechte, die einen beherrschenden Einfluss ermöglichen können, sind im Wesentlichen Organbestellungs-, Abberufungs-, Liquidations- und sonstige Entscheidungsrechte. Vertragliche Vereinbarungen, die der ACCENTRO Real Estate AG keine Gestaltungsrechte einräumen, sondern lediglich ihre Interessen als Gläubiger schützen und insoweit der Sicherung eines Kredits dienen, werden bei der Beurteilung der Entscheidungsgewalt nicht berücksichtigt. Die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht ein Tochterunternehmen, sofern sie auf Basis der Gesamtheit der vertraglichen Rechte die Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens besitzt.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden endkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Tochterunternehmen umfassen grundsätzlich auch strukturierte Einheiten, die durch die ACCENTRO Real Estate AG beherrscht werden. Strukturierte Einheiten sind solche, bei denen Stimmrechte oder ähnliche Rechte nicht den dominierenden Faktor zur Beurteilung der Beherrschung darstellen. Es bestehen derzeit zwei strukturierte Einheiten, die der Konzern trotz fehlender Stimmrechtsmehrheit faktisch kontrolliert. Hierbei handelt es sich um Objektgesellschaften, bei denen der Privatisierungsprozess und die Finanzierung vom ACCENTRO-Konzern kontrolliert und gesteuert wurden, so dass der ACCENTRO-Konzern maßgeblich an variablen Rückflüssen partizipiert.

b) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2e. Alle Tochterunternehmen wurden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG einbezogen.

Die Bilanzierung von Unternehmenserwerben erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt bewertet. Ein Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Unternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Prüfung direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden Minderheitenanteil wird direkt im Eigenkapital mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen, sofern es sich nicht um Anteile außenstehender Gesellschafter an konsolidierten Personengesellschaften handelt. Der Anteil ohne beherrschenden Einfluss ist der Teil des Periodenergebnisses und des Reinvermögens eines Tochterunternehmens, der auf Anteile entfällt, die nicht direkt vom Mutterunternehmen oder einem Konzerntochterunternehmen gehalten werden. Nicht-beherrschende Eigentumsanteile an Tochterunternehmen und der daraus resultierende Gewinn beziehungsweise Verlust sowie zusammengefasste Finanzinformationen von Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen werden im Abschnitt 6.1.4 bereitgestellt.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- beziehungsweise der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften werden konzerneinheitlich ausgeübt.

c) Joint Ventures

Gemeinschaftliche Vereinbarungen (Joint Arrangements) basieren auf vertraglichen Vereinbarungen, auf deren Grundlage zwei oder mehr Partner eine wirtschaftliche Aktivität begründen, die der gemeinschaftlichen Führung unterliegt. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn die Partner zusammenwirken müssen, um die relevanten Aktivitäten der gemeinschaftlichen Vereinbarung zu steuern und Entscheidungen die einstimmige Zustimmung der beteiligten Partner erfordern. Um ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) handelt es sich bei einer solchen gemeinschaftlichen Vereinbarung dann, wenn die Partner, die die gemeinschaftliche Führung ausüben, Rechte und Pflichten am Nettoreinvermögen der Vereinbarung besitzen.

Im Konzernabschluss der ACCENTRO Real Estate AG besteht wie im Vorjahr ein Joint Venture, das gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert wird.

d) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die die ACCENTRO Real Estate AG direkt oder indirekt über Tochterunternehmen zwar einen maßgeblichen, jedoch keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Als maßgeblichen Einfluss bezeichnet man die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen eines anderen Unternehmens mitzuwirken, ohne dieses jedoch zu beherrschen. Maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die ACCENTRO Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20% oder mehr der Stimmrechte hält. Um ein assoziiertes Unternehmen kann es sich auch dann handeln, wenn die ACCENTRO Real Estate AG über weniger als 20% der Stimmrechte verfügt, aber aufgrund von anderen Faktoren die Möglichkeit der Mitwirkung an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens hat. Dazu zählen insbesondere die Vertretung der ACCENTRO Real Estate AG im Entscheidungsgremium des Unternehmens sowie vertragliche Rechte zur Bewirtschaftung oder Verwertung von Vermögenswerten. Verfügt die ACCENTRO Real Estate AG lediglich über Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Vetorechte, wird nicht von einem maßgeblichen Einfluss ausgegangen.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bedeutsam sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Anteile des Konzerns an dem Gemeinschaftsunternehmen beziehungsweise assoziierten Unternehmen bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und nachfolgend um den Anteil des Konzerns am Gewinn beziehungsweise Verlust des Gemeinschaftsunternehmens beziehungsweise assoziierten Unternehmens erhöht beziehungsweise vermindert. Die betreffenden Anteile werden in der Bilanz in einem separaten Posten ausgewiesen. Angaben zu den mit den Anteilen der ACCENTRO Real Estate AG an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen verbundenen Risiken sowie zusammengefasste Finanzinformationen zu diesen Unternehmen werden im Abschnitt 6.1.5 dargestellt. In Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die für sich genommen nicht wesentlich sind, werden die zusammengefassten Finanzinformationen in aggregierter Form dargestellt.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen beziehungsweise assoziierten Unternehmen, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO Real Estate AG Konzerns nicht nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden, werden nach den Ansatz- und Bewertungsvorschriften des IAS 39 als Finanzinstrumente der Kategorie Available for Sale (AfS) bilanziert und unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Liegen der ACCENTRO Real Estate AG zum Bilanzstichtag keine Informationen vor, die eine zuverlässige Ermittlung des Fair Values für diese Anteile ermöglichen, erfolgt wie auch für nicht-konsolidierte Tochterunternehmen eine Bewertung mit den Anschaffungskosten.

e) Konsolidierungskreis

Die ACCENTRO Real Estate AG bezieht zum 31. Dezember 2016 24 (Vorjahr: 26) Tochterunternehmen, ein Joint Venture und zwölf assoziierte Gesellschaften (Vorjahr: 2) in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 31. Dezember 2015 haben sich folgende Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Neugründung von Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr 2016 wurde der Konsolidierungskreis im Zuge von Neugründungen um fünf Vorratsgesellschaften für den Privatisierungsbereich erweitert.

Tausch von Anteilen an Tochtergesellschaften

Im Zuge der stärkeren strategischen Fokussierung auf das Kerngeschäft, den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen, veräußerte die Gesellschaft mit Tausch- und Übertragungsvertrag vom 28. Dezember 2016 53,09 % ihrer Anteile an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH an ein Tochterunternehmen der ADLER Real Estate AG. Der übertragene Teilkonzern umfasst mit insgesamt 3.073 Wohneinheiten den Großteil des bisherigen Bestandsportfolios. Er umfasst die Gesellschaften ESTAVIS 6. Wohnen GmbH, ESTAVIS 7. Wohnen GmbH, ESTAVIS 8. Wohnen GmbH, ESTAVIS 9. Wohnen GmbH, RELDA 36. Wohnen GmbH, RELDA 38. Wohnen GmbH, RELDA 39. Wohnen GmbH und RELDA 45. Wohnen GmbH, von denen indirekt jeweils 50,39 % der Anteile übertragen wurden, sowie die RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH. Von dieser Gesellschaft wurden indirekt 49,91 % der Anteile veräußert. Der Unterschied zwischen der Anteilsquote an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH (46,91 %) und den Anteilsquoten an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften (49,91 %) liegt in der Tatsache begründet, dass die ACCENTRO Real Estate AG neben der indirekten Beteiligung an den immobilienhaltenden Tochtergesellschaften über die Magnus-Relda Holding Vier GmbH auch direkt an Objektgesellschaften mit jeweils 5,1 % (bzw. an der RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH mit 0 %) beteiligt ist.

Im Gegenzug wurden 100 % der Geschäftsanteile an der Holding-Gesellschaft ACCENTRO Gehrensee GmbH (vormals Magnus Siebte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH) von der ACCENTRO Real Estate AG übernommen, die wertmäßig den übertragenen Geschäftsanteilen an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH entsprechen. Indirekt wurden damit gleichzeitig jeweils 94,9 % der Anteile am dazugehörigen Teilkonzern erworben, bestehend aus den Gesellschaften WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 1 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 2 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 3 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 4 GmbH und der WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 5 GmbH. Diese Gesellschaften beinhalten eine Projektentwicklung mit 675 Wohneinheiten in Berlin. Es wurde kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 übernommen.

Der Tausch und die Abtretung erfolgten mit Wirkung zum 31. Dezember 2016. Eine über den Tausch hinausgehende Gegenleistung ist nicht geschuldet.

Die dem Tauschvorgang zugrunde liegenden Wertverhältnisse wurden durch ein unabhängiges Bewertungsgutachten einer international tätigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt.

Zusätzlich zum Anteilstausch wurden auch die in den veräußerten Tochtergesellschaften gebundenen konzerninternen Forderungen mit einem Nominalbetrag von 38.580 TEUR auf den Erwerber übertragen. Im Gegenzug übernahm die ACCENTRO Real Estate AG Forderungen mit einem Nominalbetrag von 26.129 TEUR. In Höhe des übersteigenden Betrags von 12.661 TEUR bestehen insoweit Forderungen gegen die Erwerberin Münchener Baugesellschaft mbH, eine Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG.

Veräußerung von Tochtergesellschaften

Im 1. Quartal wurden die im letzten Geschäftsjahr erworbenen Anteile an der Stresemannstr. 32 Projekt GmbH verkauft. Daraus erzielte der ACCENTRO-Konzern einen Gewinn von 275 TEUR.

Nachfolgend sind die neben der ACCENTRO Real Estate AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

Anteilstliste der Tochtergesellschaften, bei denen 100 % der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eins ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

Gesellschaft	Sitz	31.12.2016 Anteil am Eigenkapital (in %)*	31.12.2015 Anteil am Eigenkapital (in %)*
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	Berlin	100 %	100 %
ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG	Berlin	100 %	100 %
Accentro GmbH (Vermittlungsdienstleistungen)	Berlin	100 %	100 %
Accentro Wohneigentum GmbH	Berlin	100 %	100 %
ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH (vormals ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH)	Berlin	100 %	100 %
MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH	Berlin	100 %	100 %
Accentro Verwaltungs GmbH	Berlin	100 %	100 %
Koppenstraße Wohneigentum GmbH	Berlin	100 %	100 %
ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH (gegründet im 1. Quartal 2016)	Berlin	100 %	
ACCENTRO 3. Wohneigentum GmbH (gegründet im 1. Quartal 2016)	Berlin	100 %	
ACCENTRO 4. Wohneigentum GmbH (gegründet im 1. Quartal 2016)	Berlin	100 %	
ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH (gegründet im 4. Quartal 2016)	Berlin	100 %	
ACCENTRO 7. Wohneigentum GmbH (gegründet im 4. Quartal 2016)	Berlin	100 %	
ACCENTRO Gehrensee GmbH (erworben durch Tausch im 4. Quartal 2016)	Hamburg	100 %	
WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 1 GmbH (erworben im Tausch im 4. Quartal 2016)	Berlin	94,9 %	
WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 2 GmbH (erworben im Tausch im 4. Quartal 2016)	Berlin	94,9 %	
WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 3 GmbH (erworben im Tausch im 4. Quartal 2016)	Berlin	94,9 %	
WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 4 GmbH (erworben im Tausch im 4. Quartal 2016)	Berlin	94,9 %	
WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 5 GmbH (erworben im Tausch im 4. Quartal 2016)	Berlin	94,9 %	

* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

Anteilsliste der Tochtergesellschaften, bei denen 100 % der Kapitalanteile durch die ACCENTRO Real Estate AG oder eins ihrer Tochterunternehmen gehalten werden

Gesellschaft	Sitz	31.12.2016 Anteil am Eigenkapital (in %)*	31.12.2015 Anteil am Eigenkapital (in %)*
Tochterunternehmen mit nicht-beherrschenden Anteilen			
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	Erlangen	94,9%	94,9%
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	Berlin	50% + 1 Stimme	50% + 1 Stimme
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94%	94%
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR	Berlin	38,40%	38,40%
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	Berlin	40,80%	40,80%
Im Geschäftsjahr abgegangene Gesellschaften			
Stresemannstr. 32 Projekt GmbH	Berlin	100%	100%

* Die Angaben dieser Tabelle erfolgen nach den Vorschriften des HGB.

Im Geschäftsjahr 2016 sind zudem folgende Gesellschaften im Rahmen der Vereinfachung der Konzernstruktur angewachsen beziehungsweise verschmolzen worden:

Verschmelzungen im Geschäftsjahr

Gesellschaft	Sitz	31.12.2016 Anteil am Eigenkapital (in %)	31.12.2015 Anteil am Eigenkapital (in %)
ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH (Verschmelzung auf die ACCENTRO Real Estate AG zum 1. Januar 2016)	Berlin	100%	100%
ESTAVIS 37. Wohnen GmbH & Co. KG (Anwachsung auf die ACCENTRO Real Estate AG zum 1. Januar 2016)	Berlin	100%	100%

Anteilsliste der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile

Gesellschaft	Sitz	31.12.2016 Anteil am Eigenkapital (in %)	31.12.2015 Anteil am Eigenkapital (in %)
Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)	Berlin	33,33%	33,33%
SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	50%	50%
Malplaquetstr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	50%	50%
Magnus-Relda Holding Vier GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	46,91%	100%
RELDA 36. Wohnen GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	49,61%	100%
RELDA 38. Wohnen GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	49,61%	100%
RELDA 39. Wohnen GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	49,61%	100%
RELDA 45. Wohnen GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	49,61%	100%
RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	44,09%	94%
ESTAVIS 6. Wohnen GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	49,61%	100%
ESTAVIS 7. Wohnen GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	49,61%	100%
ESTAVIS 8. Wohnen GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	49,61%	100%
ESTAVIS 9. Wohnen GmbH (assoziiertes Unternehmen)	Berlin	49,61%	100%

Konzernzugehörigkeit und Befreiungen

Die nachstehend als Tochtergesellschaften angeführten Gesellschaften sind nach § 264 Abs.3 HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit:

Gesellschaft	Sitz
MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH	Berlin
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	Erlangen
Koppenstraße Wohneigentum GmbH	Berlin
Accentro 2. Wohneigentum GmbH	Berlin
Accentro 3. Wohneigentum GmbH	Berlin
Accentro 4. Wohneigentum GmbH	Berlin

Konzernzugehörigkeit

Der ACCENTRO-Konzern wird in den Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Berlin, als oberstes Mutterunternehmen einbezogen.

2.3 Segmentberichterstattung

Im Zuge der strategischen Ausrichtung auf den Handel mit Wohnimmobilien im Rahmen der Wohnungsprivatisierung und durch die Endkonsolidierung eines Großteils der Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2016 sowie die Klassifizierung der restlichen Bestandsobjekte als zur Veräußerung gehalten entfällt die bisherige Segmentaufteilung in „Handel“ und „Bestand“. Für den vorliegenden Konzernabschluss wurde für die Darstellung in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung eine Berichterstattung als fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich vorgenommen. Die noch vorhandenen Bestandsimmobilien werden im Segment „aufgegebener Geschäftsbereich“ gezeigt. Hier ist eine Veräußerung innerhalb eines Jahres geplant. Die Darstellung der Vorjahrszahlen wurde entsprechend angepasst.

Die Segmentberichterstattung folgt dem internen Berichtswesen an den Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach). Der Konzern handelt nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

2.4 Fremdwährungsumrechnung

a) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die ACCENTRO Real Estate AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem die ACCENTRO Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung. Geschäfte in anderen Währungen sind daher Fremdwährungsgeschäfte.

b) Geschäftsvorfälle und Salden

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet.

Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder -verluste erfasst.

2.5 Beizulegender Zeitwert

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasiereten Ansatzes, des kostenbasiereten Ansatzes oder des einkommensbasiereten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende Bewertungshierarchie unterteilt:

- Stufe 1: Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- Stufe 2: Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- Stufe 3: Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden. Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestufteten signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73 ff.).

2.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Für diese Objekte werden im Unterschied zu den Immobilien des Vorratsvermögens in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer im Rahmen von Bestandsumschichtungen aktive Wiederverkaufsaktivitäten entfaltet. Sie werden zum Zugangszeitpunkt zu Anschaffungskosten und nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gesondert ausgewiesen.

Sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind zum 31. Dezember 2016 veräußert oder werden als zur Veräußerung verfügbar ausgewiesen. IFRS 5.5 folgend sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien weiterhin mit dem beizulegenden Zeitwert nach IFRS 13 zu bewerten. Da jedoch für einen Großteil der Immobilien bereits Kaufverträge vorliegen, werden zum Stichtag lediglich drei Immobilien mit einem gutachterlich ermittelten Fair Value von 9.210 TEUR bewertet.

2.7 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

a) Goodwill

Der Goodwill stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten. Der Goodwill wird mindestens einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen einem Werthaltigkeitstest unterzogen und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Hierunter fällt gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt drei bis fünf Jahre.

2.8 Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware, sonstiger Büroausstattung und Kraftfahrzeugen. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und der Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

- Computer-Hardware 3 Jahre
- Sonstige Büroausstattung 8–13 Jahre
- Kraftfahrzeuge 6 Jahre

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Sofern der Buchwert eines Vermögenswerts seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben (siehe hierzu auch Abschnitt 2.9).

Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden durch einen Vergleich des Veräußerungserlöses mit dem Buchwert ermittelt und im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

2.9 Wertminderungen von Vermögenswerten

Der Goodwill wird mindestens jährlich und beim Vorliegen von Ereignissen oder Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwill erfolgt auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der er zugeordnet ist.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für Goodwill werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

2.10 Finanzinstrumente

2.10.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Kategorisierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. Eine Änderung der Zuordnung ist nach IFRIC 9 bei einer Vertragsänderung möglich oder wenn die besonderen Voraussetzungen des IAS 39.50 ff. vorliegen. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Darlehen und Forderungen (LaR)

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerten enthalten. Sie werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge, soweit sie nicht kurzfristig sind, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind.

Für erkennbare Einzelrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen, die im ausgewiesenen Nettobuchwert enthalten sind. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils eines Forderungsbestands wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der dem erwarteten Nutzensausfall entspricht. Objektive Hinweise auf Wertminderungen von Forderungen sind gegeben bei Ausfall oder Verzug des Schuldners, einer drohenden Insolvenz oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mit Ausfällen positiv korrelieren. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst.

Aus Gründen der Vereinheitlichung im Gesamtkonzern der ADLER Real Estate AG werden ab dem Geschäftsjahr 2016 überfällige Forderungen aus Vermietung um 40 % wertberichtigt, soweit sie gegen noch wohnende Mieter bestehen. Bei ausgezogenen Mietern erfolgt eine Wertberichtigung in Höhe von 90 %.

Bis zum Vorjahr wurde bei Forderungen aus Vermietung, die länger als drei Monate bestanden, deren Buchwert um folgende Anteile wertberichtigt:

- 3 bis 6 Monate: 25 %
- 6 bis 9 Monate: 50 %
- 9 bis 12 Monate: 75 %
- über 12 Monate: 100 %

Sobald ersichtlich ist, dass eine Mietforderung uneinbringlich ist, wird der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Zu den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten zählen Beteiligungen, Wertpapiere des Anlagevermögens sowie sonstige langfristige Finanzanlagen.

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung angefallener Transaktionskosten. Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert resultierende unrealisierte Gewinne und Verluste werden nach Abzug von latenten Steuern bis zur Realisierung als Eigenkapitalbestandteil (Sonstiges Ergebnis) ausgewiesen. Bei Verkauf ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital ausgewiesener unrealisierter Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen.

Die ACCENTRO Real Estate AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im Eigenkapital berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt. Hierbei werden alle verfügbaren Informationen, wie Marktbedingungen, Dauer und Ausmaß des Wertrückgangs berücksichtigt. Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung wird angenommen, wenn bei zur Veräußerung klassifizierten Eigenkapitalinstrumenten der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag mindestens 20 % unterhalb der Anschaffungskosten liegt oder wenn der beizulegende Zeitwert seit mehr als einem Jahr durchschnittlich mindestens 10 % niedriger als die Anschaffungskosten ist. Für zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente werden Wertaufholungen ausschließlich erfolgsneutral vorgenommen. Finanzinstrumente, die anderen Kategorien zuzuordnen sind, werden derzeit nicht genutzt und sind deshalb nicht gesondert erläutert.

2.10.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortized Cost) bewertet. Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

Der beizulegende Zeitwert für die sich im ACCENTRO-Konzern befindlichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.

2.11 Vorratsimmobilien

Die Vorräte des ACCENTRO-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorräte mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Sanierungskosten, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Immobilien führen, werden aktiviert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

2.12 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer Restlaufzeit bei Erwerb von nicht mehr als drei Monaten.

2.13 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrags erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

2.14 Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

Ein langfristiger Vermögenswert beziehungsweise eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte beziehungsweise Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

Wenn die ACCENTRO Real Estate AG einen Entschluss zum Verkauf von Renditeliegenschaften trifft, werden die betroffenen Immobilien als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, insofern die Immobilien sofort veräußerbar sind und ab dem Entschlusszeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres zu rechnen ist. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Sollte der Verkaufsentschluss einen gesamten Geschäftsbereich umfassen, werden alle Vermögenswerte und Schulden des Geschäftsbereichs als aufgegebener Geschäftsbereich klassifiziert. Die Bewertung erfolgt mit dem geringeren Betrag aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Gesamtergebnisrechnung bildet der aufgegebene Geschäftsbereich einen gesonderten Bestandteil. Die Vorjahresvergleichswerte werden angepasst.

2.15 Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit im Sonstigen Ergebnis zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls im Sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

2.16 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum daran verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch im Verhältnis zum Volumen der Gesamttransaktion geringfügige Sanierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Gesellschaft die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Nebenkosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

2.17 Provisionen für Geschäftsvermittlung

Provisionen für das Vermitteln eines konkreten Geschäftsabschlusses werden zum Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts durch den Konzern als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits gezahlte Provisionen unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

2.18 Leasingverhältnisse

Konzerngesellschaften sind Leasingnehmer.

Leasingverhältnisse, bei denen Konzerngesellschaften die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt tragen, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von zwölf Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das unter einem Finanzierungsleasing gehaltene Sachanlagevermögen wird über dessen gegebenenfalls durch den Leasingvertrag beschränkte Nutzungsdauer unter Berücksichtigung eines etwaigen Restwerts abgeschrieben.

Leasingverhältnisse, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, behandelt die Gesellschaft als Mietleasing. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten

keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen. Im Zusammenhang mit Mietleasing-Verträgen geleistete Zahlungen (netto nach Berücksichtigung von Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt 6.21.

2.19 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

Die ACCENTRO Real Estate AG bezieht in ihren Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld unter Berücksichtigung der Ergebnisverteilung fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen dem Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen.

2.20 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme (Cashflows) des Konzerns im Geschäftsjahr dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Gliederung nach der indirekten Methode, wobei das Konzernergebnis um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Positionen ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der operativen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

■ 3 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt die ACCENTRO Real Estate AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Im Rahmen der objektbezogenen Geschäftstätigkeit des ACCENTRO-Konzerns werden aufgrund der weiterhin relativ günstigen Refinanzierungssituation die Ankaufsvolumina unter Beachtung steuerlicher Implikationen weitestmöglich mit Fremdkapital unterlegt. Das buchhalterische Eigenkapital des Konzerns fungiert als passives Steuerungskriterium. Als aktive Steuerungsgrößen werden Umsatz und EBIT herangezogen.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns sowie bei anstehenden großvolumigen Transaktionen. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie gegebenenfalls vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Konzernlagebericht) beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier sind insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlusts, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein. Zur weiteren Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen.

■ 4 Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über die zukünftig zu erwartende Entwicklung werttreibender Inputfaktoren auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Folgende Schätzungen wurden im Rahmen der Bewertung von Bilanzpositionen angesetzt:

- Im Rahmen des Impairmenttests für den Goodwill, welcher dem Segment „fortgeführter Geschäftsbereich“ zugeordnet ist, bestehen Schätzbandbreiten insbesondere im Hinblick auf die zukünftig erzielbaren Umsatzerlöse sowie die zukünftig erzielbaren Handelsmargen. Die diesen Werten zugrunde liegenden Verkaufspreise und Absatzmengen fließen aufgrund von prognostizierten Marktentwicklungen und vergangenen Erfahrungswerten in einen Planungszeitraum von 10 Jahren (Vorjahr: 5 Jahre) ein. Die hierbei ermittelten Zahlungsüberschüsse werden unter Einbeziehung marktgerechter Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten sowie eines marktgerechten Risikozinses auf ihren Barwert diskontiert.
- Die Fair Values der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf Wertgutachten unabhängiger, externer Sachverständiger. Diese ermitteln auf Basis künftig zu erwartender Einnahmeüberschüsse mithilfe der Barwertmethode (DCF-Verfahren). Hierbei werden zukünftige Mieterträge, Leerstände und eventuelle Sanierungsmaßnahmen geschätzt. Unsicherheiten in Bezug auf die Entwicklung der Marktlage sowie der Beschaffenheit und Nutzung der Immobilien werden durch einen marktgerechten Diskontierungszins unter Einbeziehung eines Risikozuschlags abgebildet.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Handelsimmobilien bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise unsichere Faktoren. Grundlage für den Ansatz von Verkaufspreisen sind Einschätzungen zur Attraktivität von Mikrolagen und zur Entwicklung der Kaufkraft. Die Spannbreite in den Verkaufspreisen richtet sich nach dem jeweiligen Standort eines Handelsobjekts. Die Angemessenheit eines Preises und somit der Wertansatz in der Bilanz werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.
- Schätzungen prägen vor allem die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Vermietung. Grundlage für Annahmen über die Einbringlichkeit einer offenen Forderung bildet die Struktur der offenen Forderungen. Aufgrund von Erfahrungswerten wird unterstellt, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen, die von ausgezogenen Mietern stammen, 90 % beträgt und Forderungen von Bestandsmietern zu 40 % ausfallgefährdet sind.
- Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuersachverhalte, so dass Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können.

Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln hat die ACCENTRO Real Estate AG folgende Ermessensentscheidungen getroffen:

- Beim Zugang und der Veräußerung von Immobilienpaketen ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb oder der Verkauf eines Geschäftsbetriebs einhergeht.
- Für die im Konzern gehaltenen Immobilien ist zu jedem Bilanzstichtag zu entscheiden, ob diese als Finanzinvestition oder als Vorratsimmobilien zu bilanzieren sind.
- Beim Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher der vier Bewertungskategorien sie zuzuordnen sind: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.
- Die Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR sowie die Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH werden unter 6.1.4 als Tochterunternehmen des Konzerns dargestellt, obwohl der Konzern nur eine Beteiligung von 39 % beziehungsweise 41 % hält, da der Konzern die wesentlichen operativen Entscheidungen innehat und über Finanzierungen sowie Vertriebsverträge maßgeblich an den Rückflüssen partizipiert.

Sofern in Perioden nach dem Abschlussstichtag Fehler in den rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Wertansätzen einer Berichtsperiode ersichtlich werden, finden die Regelungen nach IAS 8 Anwendung. Demnach werden wesentliche Auslassungen oder fehlerhafte Darstellungen rückwirkend für alle sie betreffenden Berichtsperioden, bis hin zum aktuellen Abschluss, korrigiert, wenn sie die auf der Basis des Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen der Adressaten beeinflussen könnten.

■ 5 Segmentberichterstattung

Der ACCENTRO-Konzern ist in folgende Geschäftsbereiche (2016) bzw. Segmente (2015) organisiert:

- Fortgeführter Geschäftsbereich:** der An- und Verkauf von Immobilien, bei dem in der Regel einzelne Wohnungen an Privatinvestoren verkauft werden. Auch das Vermittlungsgeschäft im Rahmen der Wohnungsprivatisierung ist in diesem Geschäftsbereich enthalten. Der fortgeführte Geschäftsbereich entspricht dem ehemaligen Segment „Handel“.
- Aufgegebener Geschäftsbereich:** Dieses Segment umfasst die Abwicklung der Restaktivitäten aus dem ehemaligen Bestandssegment.

Bezüglich der Änderungen in der Darstellung wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.3 Segmentberichterstattung verwiesen.

Die Segmentergebnisse für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr stellen sich im Vorjahrsvergleich wie folgt dar:

	Fortgeführter Geschäftsbereich*		Aufgegebener Geschäftsbereich*		Konzern	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	125.105	39.497	31.127	117.482	156.232	156.979
davon						
Vermietung	6.597	5.754	11.401	15.703	17.998	21.457
Verkäufe/Privatisierung	116.920	31.429	0	0	116.920	31.429
Verkäufe/Renditegesellschaften	0	0	19.726	101.779	19.726	101.779
Vermittlung	1.588	2.314	0	0	1.588	2.314
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	9.702	10.465	9.702	10.465
EBIT	33.936	6.097	15.300	32.835	49.236	38.932
Ergebnis aus Finanzanlagen	532	573	0	0	532	573
Zinsergebnis	-6.397	-5.856	-7.184	-8.117	-13.581	-13.973
Ergebnis vor Ertragsteuern	28.070	814	8.116	24.719	36.186	25.533

* Der Ausweis der Vorjahrszahlen wurde angepasst.

Der Konzerngesamtumsatz verteilt sich wie folgt:

- Fortgeführter Geschäftsbereich: 125,1 Mio. EUR (Vorjahr: 39,5 Mio. EUR)
- Aufgegebener Geschäftsbereich: 31,1 Mio. EUR (Vorjahr: 117,5 Mio. EUR)

Im Segment „Fortgeführter Geschäftsbereich“ konnten die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 85,6 Mio. EUR gesteigert werden. Ein Großteil dieses überaus positiven Ergebnisses wurde durch die Globalverkäufe von drei größeren Portfolien mit einem Gesamtumsatz in Höhe von 75,2 Mio. EUR realisiert.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments „Fortgeführter Geschäftsbereich“ fiel im Berichtsjahr 2016 mit 33,9 Mio. EUR ebenfalls deutlich positiv aus (Vorjahr: 6,1 Mio. EUR). Diese Erhöhung beruht ausschließlich auf der kontinuierlichen Ergebnissteigerung aus den Verkäufen von Vorratsimmobilien im Rahmen des Privatisierungsgeschäfts.

Der Umsatz im Segment „Aufgegebener Geschäftsbereich“ belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf 31,1 Mio. EUR (Vorjahr: 117,5 Mio. EUR) und resultiert überwiegend aus dem Verkauf von Immobilien im Rahmen der Portfoliobereinigung. Das Betriebsergebnis (EBIT) im Segment „Aufgegebener Geschäftsbereich“ ging im Berichtsjahr auf 15,3 Mio. EUR zurück (Vorjahr 32,8 Mio. EUR). Die starken Abweichungen im Vergleich zu den Vorjahreszahlen resultieren zum einen aus der Tatsache, dass hier der Verkauf der Immobilie in Berlin Hohenschönhausen einen maßgeblichen Anteil hatte und zum anderen aus dem Wegfall der im Geschäftsjahr 2016 verkauften Objekte.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte sowie die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren wie folgt auf die Segmente auf:

	Fortgeführter Geschäftsbereich		Aufgegebener Geschäftsbereich		Konzern	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	-85	-68	0	0	-85	-68
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-28	-29	0	0	-28	-29
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	9.702	10.465	9.702	10.465

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

	Fortgeführter Geschäftsbereich	Aufgegebener Geschäftsbereich	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	278.374	12.245	290.619
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	472	9.455	9.927
Gesamtes Segmentvermögen	278.846	21.700	300.546
Segmentschulden	157.520	6.192	163.712
Segmentinvestitionen	136.620	1.774	138.394

Für das Geschäftsjahr 2015 ergaben sich folgende Werte:

	Fortgeführter Geschäftsbereich	Aufgegebener Geschäftsbereich	Konzern
	TEUR	TEUR	TEUR
Segmentvermögenswerte	187.549	206.063	393.612
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.593	0	1.593
Gesamtes Segmentvermögen	189.142	206.063	395.205
Segmentschulden	126.811	159.153	285.964
Segmentinvestitionen	102.409	3.164	105.696

Aufgrund der geänderten Darstellung des Segmentvermögens, der Segmentschulden und der Segmentinvestitionen im Geschäftsjahr 2016 infolge der Klassifizierung des ehemaligen Segments „Bestand“ als aufgegebener Geschäftsbereich ist eine Vergleichbarkeit mit der Segmentberichterstattung des Vorjahrs nur eingeschränkt möglich.

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, Vorräte, Forderungen gegen Dritte sowie Darlehensforderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen. Der Goodwill ist dem Segment „Fortgeführter Geschäftsbereich“ bzw. „Handel“ zugeordnet.

Darüber hinaus haben sich das Segmentvermögen und die Segmentschulden im fortgeführten Geschäftsbereich aufgrund des weiteren Ausbaus des Privatisierungsportfolios erhöht.

Die Segmentschulden umfassen im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber der ADLER Real Estate AG und sonstige Verbindlichkeiten.

Die ACCENTRO Real Estate AG wird 2016 letztmalig eine Segmentberichterstattung erstellen, da mit Veräußerung der Renditeimmobilien eine Darstellung von Segmenten nicht mehr Bestandteil der internen Berichterstattung ist.

6 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses

6.1 Entwicklung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 wie folgt:

	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	209	773
Kumulierte Abschreibungen	162	585
Buchwert zum 1. Januar 2016	47	188
Zugänge (+)	14	96
Abgänge (-)	3	14
Abschreibungen (-)	28	85
Buchwert zum 31. Dezember 2016	30	185
Anschaffungs-/Herstellungskosten	273	777
Kumulierte Abschreibungen	243	592

Im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 entwickelte sich das Anlagevermögen wie folgt:

	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagevermögen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	174	688
Kumulierte Abschreibungen	133	517
Buchwert zum 1. Januar 2015	41	171
Zugänge (+)	35	88
Abgänge (-)	0	3
Abschreibungen (-)	29	68
Buchwert zum 31. Dezember 2015	47	188
Anschaffungs-/Herstellungskosten	209	773
Kumulierte Abschreibungen	162	585

6.1.1 Immaterielle Vermögenswerte und Goodwill

Die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte während der vergangenen beiden Berichtsperioden zeigt die Darstellung in Abschnitt 6.1.

Der Goodwill ist dem Segment „Fortgeführter Geschäftsbereich“ bzw. „Handel“ zugeordnet. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags des Segments für Zwecke des Impairmenttests erfolgte durch die Ermittlung des Nutzungswerts des Segments.

Die verpflichtende jährliche Werthaltigkeitsprüfung wurde im 4. Quartal des Berichtsjahrs durchgeführt. Im Rahmen der Bestimmung der erzielbaren Beträge der Geschäftsbereiche wurde zunächst der jeweilige Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand verabschiedeten Unternehmensplanung mit einem Planungszeitraum von zehn Jahren (Vorjahr: fünf Jahre) ermittelt. Aus dem letzten Planungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet. Die Planung wurde unter Berücksichtigung beeinflussbarer sowie nicht beeinflussbarer Faktoren ermittelt.

Der Vorstand hat die budgetierten Cashflows der Detailplanungsphase basierend auf den positiven Entwicklungen des Privatisierungsgeschäfts in der Vergangenheit und den positiven Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung bestimmt. Sie gründen auf einer prognostizierten Entwicklung der verkauften beziehungsweise vermittelten Wohnungseinheiten, wobei – ausgehend von einer steigenden Lernkurve im Handelssegment – mit einem wachsenden Ergebnisbeitrag pro Wohneinheit kalkuliert wird.

Weitere wesentliche Parameter für die Ermittlung des erzielbaren Betrags sind die gewichteten durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) vor Steuern und die nachhaltige Wachstumsrate der ewigen Rente. Die WACC berücksichtigen mit der Kapitalstruktur gewichtete marktgerechte Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten. Die Ermittlung erfolgte auf Basis des in Theorie und Praxis verwendeten Capital Asset Pricing Models (CAPM). Dabei werden ein risikofreier Zinssatz, eine marktgerechte Risikoprämie (Marktrisikoprämie und Beta-Faktor) sowie ein Risikoaufschlag von Industrieanleihen berücksichtigt. Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung von Vergleichsdaten einer sogenannten Peer-Group. Die nachhaltige Wachstumsrate bildet die künftig erwartete Marktentwicklung ab.

Die budgetierten Cashflows des fortgeführten Geschäftsbereichs wurden mit einem gewichteten Kapitalkostensatz nach Steuern von 4,5% (Vorjahr: 7,8%) diskontiert. Dieser Nachsteuerzins reflektiert die spezifischen Risiken des Handelssegments im Vergleich zum Marktportfolio. Darüber hinaus ist zur Abbildung der zukünftigen Marktentwicklung eine nachhaltige Wachstumsrate in Höhe von 0,8% (Vorjahr: 0,5%) angenommen worden. Der Buchwert der Cash Generating Unit (CGU) inklusive Goodwill betrug zum 30. September 2016 222.852 TEUR, wobei angemessenes und von einem potenziellen Erwerber mit zu übernehmendes Working Capital im Buchwert der CGU berücksichtigt wurde.

Der Werthaltigkeitstest für den Goodwill wurde zum 30. September 2016 durchgeführt und führte zu einer deutlichen Überdeckung der Buchwerte. Im Rahmen von Sensitivitätsanalysen wurden die Auswirkungen von Veränderungen der wesentlichen Parameter unter Beibehaltung der übrigen Annahmen untersucht. Eine Halbierung des geplanten Cashflows nach Ende des Detailplanungszeitraums würde nicht zu einer Wertminderung des Buchwerts des Geschäftsbereichs „Handel“ führen. Auch eine Erhöhung der gewichteten durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) um 2,5 Prozentpunkte bei einem gleichzeitigen Entfall der nachhaltigen Wachstumsrate bliebe ohne Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Goodwills.

6.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware, sonstiger Büroausstattung und Kraftfahrzeugen. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

- Computer-Hardware 3 Jahre
- Sonstige Büroausstattung 8–13 Jahre
- Kraftfahrzeuge 6 Jahre

Im Lauf des Geschäftsjahrs 2016 wurden Sachanlagen wie Computer-Hardware und sonstige Büroausstattung in Höhe von 96 TEUR erworben. Den Zugängen stehen Abgänge in Höhe von 14 TEUR gegenüber. Die Werte der übrigen Sachanlagen stellen fortgeführte Anschaffungskosten nach Abschreibungen dar.

6.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	168.337	257.861
Sonstige Zugänge nach Erwerb	0	600
Sanierungen	2.260	2.564
Abgänge	-4.941	-86.003
Aufwertungen	12.234	23.427
Abwertungen	-2.532	-12.963
Abgang aufgegebener Geschäftsbereich	-166.648	0
Umgliederungen	-8.710	-17.149
Ende des Geschäftsjahrs	0	168.337

Die Wertveränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von per Saldo 9.702 TEUR entfallen mit 9.256 TEUR auf unterjährig veräußerte Immobilien und mit 446 TEUR auf Immobilien, die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehalten bilanziert werden. Aufgrund des in den nächsten zwölf Monaten geplanten Verkaufs der im aufgegebenen Geschäftsbereich noch vorhandenen Immobilien erfolgte gemäß IFRS 5 eine Umgliederung in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“.

Für die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im aufgegebenen Geschäftsbereich, neben der Wertveränderung aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von 446 TEUR, per Saldo noch folgende Positionen enthalten:

	2016*	2015
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse) (aufgegebener Geschäftsbereich)	287	15.703
Materialaufwand (aufgegebener Geschäftsbereich)	-267	-4.433
Instandhaltungsaufwand (Materialaufwand) (aufgegebener Geschäftsbereich)	-68	-3.854

* bezogen auf die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Von den Aufwendungen entfallen 14 TEUR (Vorjahr: 973 TEUR) auf Leerstände in den als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Der Ergebnisbeitrag der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich enthalten.

Zum Jahresende 2016 erfolgte eine Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in den Posten „Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von 8.710 TEUR. Die Klassifizierung erfolgte aufgrund der Entscheidung der ACCENTRO Real Estate AG zum Verkauf der Renditeliegenschaften. Der Konzern geht von einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb eines Jahres aus (siehe Abschnitt 6.5).

6.1.4 Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen

Die nachfolgende Tabelle enthält detaillierte Informationen zu Tochterunternehmen der ACCENTRO Real Estate AG mit wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen Dritter:

Name	Kapitalanteil der nicht-beherrschenden Anteile in % (Stimmrechtsanteil in %)	Auf die nicht-beherrschenden Anteile entfallendes Konzernergebnis	Buchwert der nicht-beherrschenden Anteile zum 31.12.2016	In der Berichtsperiode an die nicht-beherrschenden Anteile geleistete Dividenden
	%	TEUR	TEUR	TEUR
Kapitalgesellschaften				
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	5,1	108	439	9
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	50 -1 Stimme	-38	177	-
RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH (aufgegebener Geschäftsbereich)	6	165	407	-
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	59	-54	-54	-
Div. Minderheiten an den Immobilienobjektgesellschaften der ACCENTRO Gehrensee	5,1	0	789	-
Summe		181	1.758	
Personengesellschaften				
Kantstraße 130b/Leibnizstraße 36, 36a GbR*	61	473	439	-

* in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2015 dargestellt:

31.12.2016 Fortgeführter Geschäftsbereich	Phoenix F1 Neu- brandenburg- strasse GmbH	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	Kantstraße 130b/Leibniz- straße 36, 36a GbR	Kantstraße 130b/Leibniz- straße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH	Div. Minder- heiten an den Im- mobilienobjekt- gesellschaften der ACCENTRO Gehrensee
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	13.425	1.405	1.620	522	40.661
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	17	30	4	0
Summe der kurzfristigen Schulden	4.799	1.069	1.131	618	14.358
Summe der langfristigen Schulden	0	0	245	0	3.689
Erträge/Umsatzerlöse	9.922	1.139	4.245	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.114	-76	803	-92	0
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	2.006	-38	329	-38	21.245
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	108	-38	473	-54	1.269

Die Ergebnisanteile der nicht beherrschenden Gesellschaften der Personengesellschaft werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

31.12.2015	Phoenix F1 Neu- brandenburg- strasse GmbH	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	RELDA Bernau Wohnen Ver- waltungs GmbH (aufgegebener Geschäftsbe- reich)	Kantstraße 130b/Leibniz- straße 36, 36a GbR	Kantstraße 130b/Leibniz- straße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	13.412	2.646	2.661	4.287	522
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	54	13.434	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	6.179	2.271	2.157	4.342	523
Summe der langfristigen Schulden	721	0	9.898	0	0
Erträge/Umsatzerlöse	5.462	6.031	819	145	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-75	336	-12	-143	-26
davon den Anteilseignern der ACCENTRO Real Estate AG zuzurechnen	-71	168	-11	-55	-11
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-4	168	-1	-88	-15

6.1.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile haben sich wie folgt entwickelt:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	1.593	1.068
Abgänge	-1.635	0
Abschreibungen	0	-122
Anteile an Gewinnen und Verlusten	514	647
Ende des Geschäftsjahrs	472	1.593

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der für die ACCENTRO Real Estate AG wesentlichen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie eine Überleitung auf den nach der Equity-Methode bewerteten Buchwert des von der ACCENTRO Real Estate AG gehaltenen Anteils zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2015 dargestellt:

31.12.2016	Malplaquetstr. 23 Grundstücks- verwaltungs- gesellschaft mbH	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	679	0	7.377
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	-65	0	1.634
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	116	0	2.296
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	98	0	880
Summe der langfristigen Schulden	0	0	0
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	18	0	1.416
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	49,82 %	47 %	33,33 %
Buchwert des nach der Equity-Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	0	0	472

31.12.2015	Malplaquetstr. 23 Grundstücks- verwaltungs- gesellschaft mbH	SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG	Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge/Umsatzerlöse	1.565	0	7.428
Jahresergebnis/Gesamtergebnis	142	-263	1.734
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	886	118	7.931
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	718	161	3.668
Summe der langfristigen Schulden	0	0	0
Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	186	-48	4.527
Auf die ACCENTRO Real Estate AG entfallender Anteil am Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens	49,82 %	47 %	33,33 %
Buchwert des nach der Equity- Methode bewerteten Anteils der ACCENTRO Real Estate AG	83	0	1.509

Zu den Risiken und Beschränkungen der ACCENTRO Real Estate AG gegenüber den einzelnen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt 6.24.

6.1.6 Beteiligungen

Die im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesene 5,1-prozentige Beteiligung an der Immeo Berlin C GmbH mit einem Buchwert in Höhe von 1.188 TEUR wurde mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 27. Juli 2016 veräußert. Es entstand hieraus im Konzern ein Gewinn in Höhe von 137 TEUR.

Im 4. Quartal 2016 hat die ACCENTRO Real Estate AG Genossenschaftsanteile an der Berliner Volksbank in Höhe von 26 TEUR erworben.

6.2 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien der Gesellschaft umfassen verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen auf solche Immobilien. Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Verkaufsfertige Immobilien	216.080	155.337
Geleistete Anzahlungen	7.485	784
Summe	223.565	156.121

Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert in Höhe von 99.667 TEUR (Vorperiode: 76.652 TEUR) wird der Verkauf voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

Die Immobilien sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Aufwendungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit bewertet. Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2016 keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die ausgewiesenen Immobilien dienen in Höhe von 211.344 TEUR als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

6.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Kaufpreisforderungen und aus Mietforderungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	2.068	10.926
Wertberichtigungen	-58	-504
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	2.010	10.422

Die Fälligkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.010	10.422
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	158	1.980
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	54	1.347
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	207	514
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	60	370
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	87	297
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	342	1.261
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	1.044	4.545
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58	108

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Kunden wird als gering eingeschätzt, da die Bonität der Mieter und Kunden laufend überprüft wird. Soweit bei den Forderungen ein Ausfallrisiko vorhanden ist, werden diese wertberichtigt. Die Forderungen mit einer Fälligkeit von über 360 Tagen sind durch die Verpfändung von Anteilen an einer börsennotierten Gesellschaft voll werthaltig besichert.

Die Einzelwertberichtigungen (EWB) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar	504	274
Veränderung Konsolidierungskreis	-1.338	-1
Zuführungen (Wertminderungen)	1.128	327
Auflösungen	-235	-93
Ausbuchungen	0	-4
Stand zum 31. Dezember	58	504

Die sonstigen Forderungen und anderen Vermögenswerte enthalten:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Darlehen gegen Münchener Baugesellschaft mbH (nahestehendes Unternehmen)	13.044	0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	4.261	9.843
Forderungen aus Umsatzsteuer	975	975
Bankguthaben mit Verwendungsrestriktion	142	2.898
Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften	0	426
Übrige sonstige Forderungen	329	743
Summe	18.751	14.885

Das Darlehen gegen das nahestehende Unternehmen Münchener Baugesellschaft mbH, eine Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG, kann jederzeit liquidiert werden und ist daher kurzfristiger Natur. Das Darlehen ist im Rahmen des Anteilstauschs von Tochtergesellschaften, wie unter Abschnitt 2.e Konsolidierungskreis erläutert, entstanden.

Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten und die verfügungsbeschränkten Bankguthaben sind im Zuge der Veräußerung der Anteile am Magnus-Relda Vier Portfolio mit-übertragen worden und daher im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften wurden im Berichtsjahr beglichen.

Der Umsatzsteuererstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 975 TEUR (Vorjahr: 975 TEUR) resultiert aus einer Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG. Diesem Forderungsposten stehen Verbindlichkeiten in Höhe von 975 TEUR gegenüber. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

Auf sonstige Forderungen bestehen Wertberichtigungen in Höhe von 442 TEUR (Vorjahr: 442 TEUR).

Die Forderungen haben einen kurzfristigen Charakter.

6.4 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten in geringem Umfang Barbestände und überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben.

6.5 Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte und Schulden

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
At-equity-Beteiligung Magnus-Relda Vier Teilkonzern	9.455	0
Immobilien	12.010	17.149
Sonstige	235	0
Summe zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	21.700	17.149
Schulden und latente Steuern im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6.192	14.421

Für Immobilien mit einem Buchwert von 9.210 TEUR liegen Immobiliengutachten zum Bewertungsstichtag 30. November 2016 vor. Die Anpassung einzelner Parameter in den Immobiliengutachten würde aufgrund der insgesamt untergeordneten Bedeutung dieses Bilanzpostens zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen. Für einen bereits im Vorjahr ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert in Höhe von 2.800 TEUR wurde unterjährig ein Verkaufsvertrag abgeschlossen, der im Januar 2017 mit Zahlung des Kaufpreises vollzogen wurde und dementsprechend zum 31. Dezember 2016 weiterhin als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen wird. Sämtliche weitere zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte des Vorjahrs wurden unterjährig veräußert.

Die At-equity-Beteiligung wurde mit ihren Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2016 bilanziert.

6.6 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 24.734.031,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 24.734.031 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiegattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2016 hatte das Grundkapital 24.678.200 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung des Wandlungsrechts einer Wandelschuldverschreibung der ACCENTRO Real Estate AG um 55.831 EUR erhöht. Im Übrigen verweisen wir hinsichtlich der nach § 315 Abs. 4 HGB notwendigen Angaben auf den Konzernlagebericht.

Die Zusammensetzung und Veränderung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Bedingtes Kapital und Genehmigtes Kapital

Auf Basis der Hauptversammlungsbeschlüsse der vergangenen Jahre steht folgendes Bedingtes und Genehmigtes Kapital zur Verfügung:

Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Februar 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Februar 2018 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von bis längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR zu gewähren. Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. Dezember 2010 in der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Dezember 2011 modifizierten Fassung, die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Februar 2010 sowie die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. Februar 2009 zur Ausgabe von Wandel-, Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten wurden gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 aufgehoben, soweit sie nicht ausgenutzt wurden. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 10. Januar 2014 wurde das Grundkapital um bis zu 4.136.631 EUR durch Ausgabe von bis zu 4.136.631 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht, um Wandlungs- und Bezugsrechte aus diesen Schuldverschreibungen zu bedienen (Bedingtes Kapital 2014).

Im März 2014 hat die Gesellschaft Wandelanleihen mit einem Gesamtnominalvolumen von 15.000.000 EUR ausgegeben. Die Ausübung des Wandlungsrechts ist seit dem 1. Juli 2014 möglich.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 wurde das Bedingte Kapital 2014 wie folgt neu gefasst: Das Grundkapital ist um bis zu 10.534.529,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.534.529 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie

- I. die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen, oder
- II. die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 gefassten Ermächtigungsbeschlusses ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital zu bedienen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der Eröffnungsauktion im Xetra-Handel (oder einem Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstandes über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der in dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 lit. g) bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital 2014 abzuändern.

Im Geschäftsjahr 2016 verringerte sich das neu gefasste Bedingte Kapital 2014 durch Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen um 55.831 EUR auf 10.478.298 EUR.

Bedingtes Kapital 2013/II (Bedienung Stock Options)

Zur Erfüllung von Stock Options, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Februar 2013 bis zum 26. Februar 2016 gewährt werden, wurde das Bedingte Kapital 2013/II geschaffen. Danach war das Grundkapital der Gesellschaft gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Februar 2013 um bis zu 1.400.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wurde nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionen auf dieses Bedingte Kapital 2013/II zurückgreift. Die Ausgabe der Aktien aus dem Bedingten Kapital 2013/II erfolgt zu dem Ausgabebetrag, wie er sich aus der Ermächtigung ergibt. Von dieser Ermächtigung wurde kein Gebrauch gemacht. Das Bedingte Kapital lief unterjährig aus.

Genehmigtes Kapital**Genehmigtes Kapital 2015**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2015 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 12.218.232,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.218.232 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmalig oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Des Weiteren ist der Vorstand hierbei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- I. bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabepreis bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- II. bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- III. soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde; oder
- IV. für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- V. in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

6.7 Finanzverbindlichkeiten

Nachfolgend sind die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns dargestellt:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.716	154.562
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.644	21.338
Gesellschafterdarlehen	0	2.824
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	64.360	178.724
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.807	63.804
Verbindlichkeiten aus Anleihen	138	137
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	64.945	63.941
Summe Finanzverbindlichkeiten	129.305	242.665

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensbeträge mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 42.716 TEUR (Vorjahr: 37.388 TEUR) und mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren 0 TEUR (Geschäftsjahr 2015: 117.175 TEUR).

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 111.846 TEUR resultiert im Wesentlichen aus der Endkonsolidierung der Bestandsimmobilien aus dem Teilkonzern Magnus-Relda Holding Vier mit abgegangenen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 104.899 TEUR.

Der geringfügige Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 1.003 TEUR begründet sich hauptsächlich aus der Verkaufsplanung von Immobilien aus dem Vorratsvermögen für das Geschäftsjahr 2017, mit denen Sondertilgungen der Kreditverbindlichkeiten verbunden sind. Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Immobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2017 voraussichtlich auf 64.807 TEUR.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Am 5. März 2014 wurden 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von 2,50 EUR ausgegeben (Wandelanleihe 2014/2019). Der ursprüngliche Nominalbetrag der auf den Inhaber lauteten Schuldverschreibungen betrug 15.000 TEUR. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 6,25 % verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 27. März 2019. Bis zum 31. Dezember 2016 wurden 600.000 Anleihen zurückerworben und 60.325 Anleihen wurden in Aktien umgewandelt. Vom Buchwert der Anleiheverbindlichkeiten entfallen auf die Wandelanleihe 2014/2019 mit einer Restlaufzeit von 3 Jahren 11.936 TEUR (Geschäftsjahr 2015: 11.768 TEUR).

In den kurzfristigen Schulden sind ausstehende Zinsen auf Anleihen in Höhe von 136 TEUR (Vergleichsperiode 2015: 137 TEUR) enthalten.

Darüber hinaus enthalten die Verbindlichkeiten aus Anleihen eine im November 2013 platzierte Unternehmensanleihe mit fünfjähriger Laufzeit und einem Volumen von 10 Mio. EUR. Die Stückelung beträgt 1.000,00 EUR je Anleihe. Die Anleihe wird mit 9,25 % verzinst. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 14. November 2018 und wird vollständig in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Der Buchwert der Anleihe beträgt 9.708 TEUR (Vorjahr: 9.570 TEUR).

Gesellschafterdarlehen

Die Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG hat der ACCENTRO Real Estate AG zum Zwecke des Erwerbs von Immobilienportfolien einen Darlehensrahmen in Höhe von 30.000 TEUR gewährt. Von den 30.000 TEUR wurden zum 31. Dezember 2016 0 TEUR (31.12.2015: 2.824 TEUR) abgerufen. Ein eventuell in Anspruch genommener Darlehensrahmen ist am 30. Juni 2017 vollständig zu tilgen. Das Gesellschafterdarlehen verzinst sich mit 5 % auf den abgerufenen Betrag. Das Gesellschafterdarlehen ist durch die Verpfändung der Anteile an der Accentro Wohneigentum GmbH besichert.

Sicherheiten und Financial Covenants

Die Bankschulden sind durch den Immobilienbestand mit einem Buchwert in Höhe von 211.344 TEUR (Vorjahr: 155.044 TEUR) und die daraus resultierenden Miet- und Verkaufsforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Es handelt sich bei diesem Immobilienbestand um Objekte aus dem Vorratsvermögen. Des Weiteren bestehen verfügbungsbeschränkte Guthaben in Höhe von 142 TEUR (Vorperiode: 2.898 TEUR).

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 33.548 TEUR vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants). Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf sogenannte Debt Service Cover Ratios bzw. Zinsdeckungsgrade, also die Fähigkeit den erwarteten Kapitaldienst durch Mieten zu bedienen. Darüber hinaus sind Konzerngesellschaften verpflichtet, Kredite im Falle einer Veräußerung von Wohnungen außerplanmäßig zurückzuzahlen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

Zinsaufwendungen

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern entstanden im fortgeführten Geschäftsbereich erfolgswirksame Zinsaufwendungen in Höhe von 4.483 TEUR (Vorjahr: 6.163 TEUR) und für Anleihen entstanden erfolgswirksame Zinsaufwendungen und andere Aufwendungen in Höhe von 2.212 TEUR (Vorjahr: 2.341 TEUR). Dem Zinsaufwand stand ein Zinsertrag im fortgeführten Geschäftsbereich in Höhe von 298 TEUR (Vorjahr: 306 TEUR) gegenüber.

6.8 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

	31.12.2015	Abgang aus Unternehmens- verkäufen	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen	1.052	0	152	10	750	1.640
Rückstellungen für Personalkosten	15	0	8	1	209	216
Rückstellungen für sonstige Kosten	1.473	30	540	108	380	1.174
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	17	0	0	0	0	17
Summe	2.557	30	700	119	1.339	3.047

Die Zuführung zu den Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen beinhaltet eine Garantie gegenüber dem Erwerber aus dem Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH in Höhe von 1.528 TEUR, die im Berichtsjahr zu weiteren Aufwendungen von 500 TEUR geführt hat. Weiterhin wurde zur Risikovorsorge aus dem im letzten Geschäftsjahr erfolgten Verkauf der Anteile an der ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG eine Rückstellung für Garantieleistungen in Höhe von 250 TEUR gebildet.

Die am 31. Dezember 2016 bestehenden Rückstellungen für Personalkosten betreffen im Wesentlichen Bonus- und Prämienzahlungen sowie Urlaubsrückstellungen.

Die Rückstellungen für sonstige Kosten enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für noch anfallende Bauleistungen in Höhe von 539 TEUR, Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von 268 TEUR sowie Rückstellungen für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 129 TEUR.

Es wird erwartet, dass sonstige Rückstellungen mit einem Buchwert in Höhe von 2.649 TEUR (Vorjahr: 2.540 TEUR) in den nächsten zwölf Monaten zu Mittelabflüssen führen.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zum Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2015 stellte sich die Rückstellungsentwicklung wie folgt dar:

	31.12.2014	Abgang aus Unternehmens- verkäufen	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen	10	0	0	0	1.042	1.052
Rückstellungen für Personalkosten	377	0	371	0	9	15
Rückstellungen für sonstige Kosten	1.679	12	655	134	595	1.473
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	30	0	0	16	3	17
Summe	2.096	12	1.026	150	1.648	2.557

6.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltenen Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der übrigen Verbindlichkeiten ist folgender Darstellung zu entnehmen:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.365	4.114
Erhaltene Anzahlungen	8.503	9.253
Verbindlichkeiten § 13b UStG	975	975
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	17	346
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.186	2.334
Summe	15.046	17.022

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 4.087 TEUR (Vorjahr: 8.581 TEUR) und in Höhe von 4.416 TEUR (Vorjahr: 672 TEUR) aus Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke.

Verbindlichkeiten in Höhe von 975 TEUR (Vorjahr: 975 TEUR) stehen mit dem Ausweis eines Umsatzsteuererstattungsanspruchs gegenüber dem Finanzamt aus der Rückforderung von Steuern im Zusammenhang mit neuer Steuerrechtsprechung zu Bauträgerprojekten und dem Regelungskreis des § 13b UStG in Verbindung (Abschnitt 6.3). Aufgrund der gesetzlichen Regelungen geht die ACCENTRO Real Estate AG davon aus, dass die Finanzverwaltung die ehemaligen Lieferanten auffordern wird, berichtigte Rechnungen zu erstellen.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten summieren sich auf 2.186 TEUR. Sie enthalten unter anderem Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 327 TEUR, Verbindlichkeiten aus Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 445 TEUR und Verbindlichkeiten aus Kautionen in Höhe von 199 TEUR.

6.10 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 9.269 TEUR (Vorjahr: 2.014 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 4.590 TEUR (Vorjahr: 967 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 4.679 TEUR (Vorjahr: 1.047 TEUR).

6.11 Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuern ausgewiesen:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	408	465
Latente Steuerverbindlichkeiten	851	7.288

Die Veränderung der latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	-7.288	-11.086
Latente Steuerforderungen	465	1.227
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	-6.823	-9.859
Aufwand (-)/Ertrag (+) im Steueraufwand	-1.651	-1.034
Abgänge aus Endkonsolidierung von Objektgesellschaften	7.840	4.070
Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	314	0
Zugänge aus Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften	-123	0
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	-443	-6.823

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Aus Differenzen bei	als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	Immobilien im Vorrats- vermögen	sonstigen Forde- rungen	sonstigen Posten	Verlustvor- trägen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
31. Dezember 2015 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten	-8.336	-1.780	0	-1.319	0	-11.435
31. Dezember 2015 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen	0	56	0	1.062	3.495	4.613
31. Dezember 2015 (nach Saldierung)						-6.823
Im Steueraufwand erfasste Beträge	-2.155	1.724	0	-1.330	110	-1.651
Abgang durch Endkonsolidierung von Objektgesellschaften	10.045	0	0	745	-2.950	7.840
Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	446	-	-	-	-132	314
Zugang durch Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften	-	-123	-	-	-	-123
31. Dezember 2016 (vor Saldierung) – latente Steuerverbindlichkeiten	0	-123	0	-1.029	-	-2.859
31. Dezember 2016 (vor Saldierung) – latente Steuerforderungen	0	0	0	187	523	2.417
31. Dezember 2016 (nach Saldierung)						-443

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus den Abweichungen zwischen steuerlichen Wertansätzen und IFRS-Wertansätzen bei der Bewertung von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode).

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist.

6.12 Umsatzerlöse

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	116.920	31.429
Vermittlungsumsätze	1.588	2.314
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	6.597	5.754
Summe fortgeführter Geschäftsbereich	125.105	39.497
Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.401	15.748
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19.726	101.779
Summe aufgegebener Geschäftsbereich	31.127	117.527
Gesamte Umsatzerlöse	156.232	156.979

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 um 85.491 TEUR erhöht. Maßgeblich für diese Steigerung war der Verkauf dreier größerer Immobilienportfolien mit einem Umsatzvolumen von zusammen 75.200 TEUR.

Die Mieterlöse sind für die Immobilien aus dem fortgeführten Geschäftsbereich um 843 TEUR gestiegen. Hintergrund ist der planmäßig erfolgte Ausbau des Handelsbestands an Vorratsimmobilien. Die Mieterlöse der Immobilien aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich sind im Vergleich zum Vorjahrszeitraum um 4.347 TEUR gesunken. Eine wesentliche Ursache hierfür ist der Wegfall der Mieterlöse aus dem unterjährig im Jahr 2015 verkauften Bestand in Berlin-Hohenschönhausen, welche in den Vorjahrsumsätzen noch in Höhe von 2.322 TEUR enthalten waren, sowie der Wegfall der Mieterlöse aus den im Geschäftsjahr 2016 verkauften Objekten.

Der Umsatz aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften im aufgegebenen Geschäftsbereich in Höhe von 19.726 TEUR beinhaltet ausschließlich Umsätze, welche im Rahmen von Portfoliobereinigungen ausgeführt wurden. Hierbei wurden renditeschwache Immobilien oder kleinere Immobilien an unwirtschaftlichen Einzelstandorten veräußert. Die Vergleichsperiode 2015 war geprägt durch den Umsatz aus dem Verkauf der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH mit einem Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche von 76.386 m².

6.13 Materialaufwand

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	80.543	25.876
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	979	942
Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens	2.032	1.453
Summe fortgeführter Geschäftsbereich	83.554	28.271
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.432	8.287
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19.883	86.004
Summe aufgegebener Geschäftsbereich	27.315	94.291
Gesamte Materialaufwendungen	110.869	122.562

Der im fortgeführten Geschäftsbereich gestiegene Umsatz spiegelt sich auch in den Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten wider.

Die Bewirtschaftungskosten der Immobilien im aufgegebenen Geschäftsbereich wie auch die Bewirtschaftungskosten der Immobilien im fortgeführten Geschäftsbereich entwickelten sich entsprechend der Bestandsgrößenentwicklung der jeweiligen Immobilienbestände.

In den Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften befinden sich ausschließlich die Aufwendungen aus dem Verkauf der Objekte aus der Portfoliobereinigung im aufgegebenen Geschäftsbereich.

6.14 Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 33 Mitarbeiter (Vorjahr: 30). Hiervon sind keine Mitarbeiter (Vorjahr: 3 Mitarbeiter) mehr im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse unter Vertrag.

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.688	2.051
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	298	205
Summe	2.986	2.256

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 730 TEUR im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 resultiert zum einen aus der erhöhten Anzahl an Beschäftigten und zum anderen aus der Partizipation der Beschäftigten am Unternehmenserfolg. Alle Beschäftigten sind im Bereich des fortgeführten Geschäftsbereichs angestellt.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 144 TEUR (Vorjahr: 107 TEUR) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt.

6.15 Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen im fortgeführten Geschäftsbereich in Höhe von 951 TEUR (Vorjahr: 884 TEUR) enthalten seit 1. Januar 2016 keine Wertberichtigungen auf Mietforderungen, da diese Aufwendungen aus Wertberichtigungen von 138 TEUR im Geschäftsjahr 2016 in der Position Bewirtschaftungskosten des Vorratsvermögens gezeigt werden. Der Vorjahresbetrag von 305 TEUR wurde aufgrund der geringen Höhe nicht umgegliedert. Die Wertminderungen resultieren in voller Höhe aus Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte (Vorjahr: 574 TEUR) und betreffen im Wesentlichen die Abwertung von Kaufpreisforderungen im Zusammenhang mit der Abwicklung des ehemaligen Segments „übriger Handel“.

6.16 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2016 Fortgeführter Geschäfts- bereich	2016 Aufgegebener Geschäfts- bereich	2015 Fortgeführter Geschäfts- bereich	2015 Aufgegebener Geschäfts- bereich
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und abgegrenzten Schulden	281	1	383	132
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	230	5	57	37
Ertrag aus der Endkonsolidierung	0	1.665	0	0
Übrige sonstige betriebliche Erträge	486	360	851	649
Summe	997	2.031	1.291	818

Die Erträge aus der Endkonsolidierung im aufgegebenen Geschäftsbereich betreffen den Abgang des Magnus-Relda Holding Vier Portfolios im Anteilstausch gegen das ACCENTRO-Gehrensee-Portfolio.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2016 Fortgeführter Geschäfts- bereich	2016 Aufgegebener Geschäfts- bereich	2015 Fortgeführter Geschäfts- bereich	2015 Aufgegebener Geschäfts- bereich
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungskosten	1.178	153	1.264	267
Risikovorsorge für in Vorjahren veräußerte Immobilienobjektgesellschaften	750	0	0	0
Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten	658	5	818	1
Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung	367	9	425	9
EDV-Kosten	289	0	337	0
Mietaufwendungen	232	0	233	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.087	76	106	1.244
Summe	4.561	243	3.183	1.521

Die Beratungskosten für allgemeine Beratungsleistungen in Höhe von 1.178 TEUR setzen sich hauptsächlich aus Beratungsleistungen für Steuern, Kapitalmarkttransaktionen, Immobilien-transaktionen, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen zusammen.

Der Aufwand aus der Risikovorsorge für in Vorjahren realisierte Anteilverkäufe steht im Zusammenhang mit branchenüblichen Steuerfreistellungs- und vergleichbaren Klauseln.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im fortgeführten Geschäftsbereich in Höhe von 1.087 TEUR (Vergleichsperiode: 1.244 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen wie Büromaterial, Reisekosten, Pkw-Kosten und Fortbildungsmaßnahmen in Höhe von zusammen 314 TEUR sowie Aufwendungen für Aufsichtsräte in Höhe von 107 TEUR.

6.17 Bewertungsergebnis aus Renditeliegenschaften

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter 6.1.3. Diese Position ist komplett dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzurechnen.

6.18 Ertragsteuern

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand für den fortgeführten Geschäftsbereich umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	7.998	1.453
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-608	77
Summe	7.390	1.530

Im laufenden Steueraufwand sind 512 TEUR für Vorjahre im fortgeführten Geschäftsbereich (Vergleichsperiode: Ertrag 197 TEUR) enthalten.

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

Steuerüberleitungsrechnung

Fortgeführter Geschäftsbereich	2016	2015
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	28.070	814
Steuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln (30,175 %)	8.470	246
Effekte aus Gewerbesteuer	-244	142
Saldo aus steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	491	1.133
Vornahme einer Wertberichtigung/ Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	278	0
Zuschreibung /nachträglicher Ansatz von latenten Steuern	-2.389	0
Steuern für Vorjahre		
Latente Steuern	0	0
Originäre Steuern	512	9
Sonstige Ursachen	272	0
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	7.390	1.530

Die rechnerische Steuerquote von 26,3% (Vorjahr: 188,1%) ist maßgeblich durch den im November 2016 abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der ACCENTRO Real Estate AG und der Accentro Wohneigentum GmbH geprägt, der eine Nutzung der in der ACCENTRO Real Estate AG vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge ermöglichte.

6.19 Ergebnis nach Steuern aufgebener Geschäftsbereich

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19.726	101.779
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-19.882	-86.004
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-156	15.775
Umsätze aus Vermietung	11.401	15.703
Aufwendungen aus Vermietung	-7.432	-8.287
Mietergebnis	3.969	7.416
Sonstige betriebliche Erträge	2.031	818
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	9.702	10.465
Rohergebnis	15.546	34.474
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-3	-117
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-243	-1.521
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	15.300	32.836
Zinsergebnis	-7.184	-8.117
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	8.116	24.719
Ertragsteuern	-2.324	-1.217
Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	5.792	23.502

6.20 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2016 Fortgeführter Geschäfts- bereich	2016 Gesamter- gebnis	2015 Fortgeführter Geschäfts- bereich	2015 Gesamter- gebnis
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Konzernergebnis				
Ergebnis ohne Minderheiten – unverwässert	20.680	26.291	-716	22.638
Zinsaufwendungen auf Anleihen	816	816	612	612
Konzernergebnis ohne Minderheiten – verwässert	21.496	27.107	-104	23.250
Anzahl der Aktien	Tausend Stück	Tausend Stück	Tausend Stück	Tausend Stück
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	24.734	24.734	24.678	24.678
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien – unverwässert	24.699	24.699	24.534	24.534
Auswirkung der Umwandlung von Wandel- anleihen	5.340	5.340	5.396	5.396
Gewichtete Anzahl der Aktien – verwässert	30.039	30.039	29.930	29.930
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	EUR	EUR	EUR
ungewichtet – unverwässert	0,87	1,09	0,00	0,92
gewichtet – unverwässert	0,87	1,09	0,00	0,92
gewichtet – verwässert	0,72	0,90	0,00	0,78

Die von der Gesellschaft begebene Wandelanleihe 2014/2019 wurde in den Abschnitten 6.6 und 6.7 beschrieben. Zum Stichtag bestehen aus der Wandelanleihe 2014/2019 5.339.675 Wandlungsrechte, die das Ergebnis je Aktie verwässern können.

6.21 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt.

Der nach dieser Methode ermittelte Cashflow aus laufender Tätigkeit ist mit 21.714 TEUR positiv (Vorjahr: –74.593 TEUR), wobei 20.310 TEUR auf den fortgeführten Geschäftsbereich entfallen und –1.404 TEUR auf den aufgegebenen Geschäftsbereich. Der Cashflow aus der laufenden Tätigkeit war maßgeblich durch die Mittelzuflüsse aus den Immobilienverkäufen und den planmäßigen weiteren Aufbau des Handelsbestands geprägt. Das Vorratsvermögen veränderte sich durch Investitionen in den Handelsbestand und durch Verkäufe um 67.444 TEUR (Vorjahr: 80.224 TEUR), wobei nur 26.877 TEUR zu Zahlungsmittelabflüssen führten. Ein Zuwachs des Vorratsvermögens in Höhe von 40.567 TEUR wurde durch einen Tauschvorgang erworben, wobei kein Zahlungsmittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgte.

Der operative Cashflow wurde des Weiteren um nicht-zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen aus dem Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (9.702 TEUR; Vorjahr: 10.465 TEUR), sonstige zahlungsunwirksame Positionen (11.393 TEUR; Vorjahr: 4.016 TEUR) und das Verkaufsergebnis aus Renditeliegenschaften von –156 TEUR (Vorjahr: 15.775 TEUR) bereinigt. Das Verkaufsergebnis aus Renditeliegenschaften wird, soweit zahlungswirksam, im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf 22.169 TEUR (Vergleichsperiode: 68.776 TEUR) und resultiert überwiegend aus Einzahlungen aus Abgängen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten) in Höhe von 23.371 TEUR. Die Einzahlungen betreffen zum einen Kaufpreiseingänge von in Vorjahren bereits veräußerten Immobiliengesellschaften in Höhe von 4.150 TEUR und zum anderen die Kaufpreiszahlung aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien im Jahr 2016. Das gegen die Münchener Baugesellschaft mbH bestehende Darlehen von 13.044 TEUR wurde nicht zahlungswirksam im Wege eines Darlehenstauschs erworben.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf –30.683 TEUR (Vergleichsperiode: 5.698 TEUR) und beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 107.923 TEUR und Zinszahlungen in Höhe von 10.916 TEUR. Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 87.702 TEUR zum weiteren Erwerb von Immobilien zu Handelszwecken. Mit dem Ende Dezember 2016 vollzogenen Anteilstausch ACCENTRO Gehrensee und Magnus-Relda Holding Vier haben sich Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 104.899 TEUR nicht zahlungswirksam reduziert.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 11 vollkonsolidierte Gesellschaften veräußert und 6 vollkonsolidierte Gesellschaften erworben. In diesem Zusammenhang reduzierten sich die Barmittel um 5.133 TEUR.

6.22 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen nach IAS 17 unkündbare Mietleasingverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen und von Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	246	296
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	181	341
Mehr als 5 Jahre	0	0

Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Kaufverträgen aus dem Erwerb von 7 Mehrfamilienhäusern in Berlin und Brandenburg in Höhe von 58.040 TEUR, deren Eigentumsübergang im Zeitraum zwischen Januar und Juni 2017 erwartet wird.

Konzerngesellschaften haften aus ihrer Stellung als Gesellschafter für Schulden einer Gesellschaft in der Rechtsform einer GbR in Höhe von 914 TEUR.

Die ACCENTRO Real Estate AG haftet gegenüber einem Erwerber einer Konzerngesellschaft für das Risiko aus einem Rechtsprozess. Der bisherige Streitwert des Rechtsprozesses beträgt 8.321 TEUR und könnte auf 17.845 TEUR erweitert werden. Die ACCENTRO Real Estate AG besitzt ihrerseits Rückgriffsansprüche in gleicher Höhe und schätzt nach Rücksprache mit ihren Anwälten das Risiko einer Inanspruchnahme als gering ein. Die Rückgriffsansprüche sind durch Barmittelhinterlegung von 1.000 TEUR besichert.

6.23 Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten. Darüber hinaus gehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56				
	31.12.2016	2017	2018 bis 2021	ab 2022
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	größer 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	2.024	2.024	0	0

Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56				
	31.12.2015	2016	2017 bis 2020	ab 2021
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	größer 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	6.877	6.877	0	0

6.24 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben. Die Angaben beziehen sich auf den fortgeführten Geschäftsbereich:

31. Dezember 2016	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Beteiligungen*	26	AfS	26	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.010	LaR	2.010	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	17.776	LaR	17.776	Stufe 3
Liquide Mittel	15.143	–	15.143	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	34.955		34.955	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.716	AmC	42.716	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.783	AmC	47.818	Stufe 1
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	70.502	AmC	70.502	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.365	AmC	3.365	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.203	AmC	2.203	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	140.569		166.604	

* Da für die Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gemäß IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

** In dieser Position sind Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen miteinbezogen.

AfS = Available for Sale; LaR = Loans and Receivables; AmC = Amortized Cost

31. Dezember 2015	Buchwert	IAS 39 Kategorie	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	TEUR		TEUR	
Aktiva				
Beteiligungen*	1.188	AfS	1.188	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.422	LaR	10.422	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.497	LaR	10.497	Stufe 3
Liquide Mittel	6.981	–	6.981	Stufe 2
Summe finanzieller Vermögenswerte	29.088		29.088	
Passiva				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.562	AmC	154.562	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.474	AmC	27.637	Stufe 1
Gesellschafterdarlehen	2.824	AmC	2.824	Stufe 3
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	78.224	AmC	78.224	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.114	AmC	4.114	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.608	AmC	1.608	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	262.807		262.969	

* Da für die Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gemäß IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

** In dieser Position sind die zur Veräußerung gehaltene Schulden miteinbezogen.
AfS = Available for Sale; LaR = Loans and Receivables; AmC = Amortized Cost

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten des ACCENTRO-Konzerns gegenüber Kreditinstituten wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei neu erworbenen Gesellschaften wurden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt.

Die Bewertung der Anleihe ohne Wandlungsrecht erfolgte bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten, der den Anschaffungskosten unter Einbeziehung der Transaktionskosten entsprach und in der Folge zum Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Anleihen mit Wandlungsrecht wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung eines marktgerechten Vergleichszinses abzüglich der Transaktionskosten bewertet. Dieser Barwert stellt die Fremdkapitalkomponente der Anleihen dar, welche in den Verbindlichkeiten aus Anleihen dargestellt ist. Ihr Buchwert zum Bilanzstichtag stellt eine Fortschreibung unter Anwendung der Effektivzinsmethode dar.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

Fortgeführter Geschäftsbereich	Loans and Receivables (LaR)		Financial Liabilities measured at Amortized Cost (AmC)	
	2016	2015	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	298	306	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	–6.695	–6.163
Ergebnis aus Wertberichtigungen	–2.079	–562	–	–
Ertrag/Aufwand aus Ausbuchung von Finanzinstrumenten	23	317	–	–
Nettoergebnis	–1.758	–694	–6.841	–6.163

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Alle übrigen Aufwendungen und Erträge werden in den Posten sonstige betriebliche Aufwendungen, sonstige betriebliche Erträge und Wertminderung von Vorräten und Forderungen ausgewiesen. Der Wertminderungsaufwand entfällt mit einem Betrag von 1.128 TEUR (Vorperiode: 327 TEUR) auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit einem Betrag von 951 TEUR (Vorperiode: 574 TEUR) auf die sonstigen Forderungen. Der Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten resultiert aus der Möglichkeit zur Geltendmachung der Einrede der Verjährung.

b) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 4 im Lagebericht verwiesen.

Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten, vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

	31. Dezember 2016					
	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	135.001	135.475	68.681	58.241	8.553	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.365	3.365	3.365	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	2.203	2.203	2.203	–	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.568	5.568	5.568	–	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	140.569	141.043	74.249	58.241	8.553	–

	31. Dezember 2015					
	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss bis 1 Jahr	Mittelabfluss 1 bis 3 Jahre	Mittelabfluss 3 bis 5 Jahre	Mittelabfluss nach 5 Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	256.947	324.309	87.886	70.033	35.976	130.414
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.114	4.114	4.114	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	1.530	1.530	1.530	–	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.644	5.644	5.644	–	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	262.592	329.954	93.531	70.033	35.976	130.414

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt.

Der Anteil der Rückführungen aus den Verkäufen von Handelsimmobilien in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie aus zur Veräußerung gehaltenen Schulden beläuft sich planmäßig im Geschäftsjahr 2017 auf 70.999 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zins und Regeltigung werden im nächsten Jahr insgesamt kurzfristige Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 78.091 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen im ACCENTRO-Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 15.143 TEUR (Vorperiode: 6.981 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe 2.010 TEUR sowie geschätzte Vorratsimmobilien in Höhe von 123.898 TEUR innerhalb eines Jahres liquidierbar. Den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 4.087 TEUR stehen kurzfristige Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 4.261 TEUR gegenüber.

Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Anleihen über insgesamt rund 33,5 Mio. EUR (Vorjahr: 175,5 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Gleichermaßen sind für die emittierten Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, können diese Wandelanleihen und die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird im Rahmen eines regelmäßigen Kontakts mit den Banken frühzeitig begegnet. Des Weiteren wird durch eine entsprechende Überwachung versucht, dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Ein Bruch von Covenants kann dazu führen, dass die Bank berechtigt ist, Teile von Darlehen fällig zu stellen und die Gesellschaft mit ungeplanten Liquiditätsabflüssen rechnen muss.

Die wesentlichen bestehenden Financial Covenants sind in Abschnitt 6.7 des Konzernanhangs bei den Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dargestellt.

Forderungsausfallrisiko

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko des ACCENTRO-Konzerns dar. Aufgrund seiner Geschäftstätigkeit ist der ACCENTRO-Konzern keinen wesentlichen Risiken aus Forderungsausfällen ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiko

Ein Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Fall einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Die im Konzern bestehenden variabel verzinslichen Kreditfazilitäten sind überwiegend kurzfristig und können damit in lediglich begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen.

Durch eine Sensitivitätsanalyse wurde für alle kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Konzern mit variabler Verzinsung das Zinsänderungsrisiko unter Berücksichtigung der Zinsbindungsfristen ermittelt. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2016 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um 456 TEUR (Vorjahr: 459 TEUR) geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

6.25 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der ACCENTRO-Konzern hat gegenüber dem assoziierten Unternehmen SIAG Sechzehnte Wohnen GmbH & Co. KG eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 17 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR). Dieser Betrag resultiert aus dem Abrechnungsverkehr zwischen den Gesellschaften.

Eine Tochtergesellschaft des ACCENTRO-Konzerns (ESTAVIS Wohneigentum GmbH) ist persönlich haftender Gesellschafter des Joint Ventures Wohneigentum Berlin GbR. Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 211 TEUR sowie die Verbindlichkeit gegenüber der Wohneigentum Berlin GbR in Höhe von 329 TEUR wurden im Geschäftsjahr 2016 zurückgeführt und bestehen zum Abschlussstichtag nicht mehr.

Die Mehrheitsgesellschafterin ADLER Real Estate AG hat der ACCENTRO Real Estate AG zum Zwecke des Erwerbs von Immobilienportfolien einen Kreditrahmen in Höhe von 30.000 TEUR gewährt. Von den 30.000 TEUR wurden zum 31. Dezember 2016 0 TEUR (Vorjahr: 2.824 TEUR) abgerufen. Der in Anspruch genommene Darlehensbetrag ist am 30. Juni 2017 vollständig zu tilgen. Die Verzinsung erfolgte ursprünglich mit 6,25 % p. a. und reduzierte sich ab dem 1. Juli 2015 auf 5 % p. a. Das Gesellschafterdarlehen ist durch die Verpfändung der Anteile an der Accentro Wohneigentum GmbH besichert.

Die ADLER Real Estate AG erbrachte im Geschäftsjahr 2016 für mehrere Objektgesellschaften im Konzernkreis der ACCENTRO Real Estate AG Asset-Managementdienstleistungen sowie rechtliche und technische Beratungsdienstleistungen für insgesamt 373 TEUR (Vorjahr 480 TEUR). Darüber hinaus sind mit Geschäftsanteilstausch- und Übertragungsvertrag 53,09 % der Anteile an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH von der ACCENTRO Real Estate AG auf die Münchener Baugesellschaft mbH übergegangen. Im Gegenzug wurden sämtliche Geschäftsanteile der ACCENTRO Gehrensee GmbH (vormals Magnus Siebte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH) auf die ACCENTRO Real Estate AG übertragen, die wertmäßig den übertragenen Geschäftsanteilen an der Magnus-Relda Holding Vier GmbH entsprechen. Indirekt wurden so 94,9 % der Anteile an den Gesellschaften WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 1 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 2 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 3 GmbH, WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 4 GmbH und der WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 5 GmbH an die ACCENTRO Real Estate AG übertragen. Die Münchener Baugesellschaft mbH ist eine Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG.

Die Vorstände der ACCENTRO Real Estate AG haben folgende Bezüge und Leistungen erhalten:

	2016			2015		
	fest	variabel	gesamt	fest	variabel	gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jacopo Mingazzini	281	353	634	271	204	475
Torsten Cejka (bis 31.8.2014)	0	35	35	280	47	327

Insgesamt beliefen sich die ausgezahlten Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2016 auf 669 TEUR. Die Bezüge enthalten neben der gezahlten Festvergütung inkl. Sachbezug von 281 TEUR noch den unterjährig ausgezahlten Tantiemeanspruch für Vorjahre (388 TEUR, davon 230 für das Geschäftsjahr 2015).

Die im Einzelabschluss für den aktiven Vorstand erfassten Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 511 TEUR und entfallen auf feste Bezüge von 281 TEUR (Gehalt und Sachbezug) und die im Abschluss erfasste Rückstellung für Tantieme (180 TEUR) sowie eine im Geschäftsjahr aufwandswirksam erfasste Sondertantieme von 50 TEUR für das Geschäftsjahr 2015. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2016 war im Jahr 2016 noch nicht zur Zahlung fällig.

Für den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 ausgeschiedenen Vorstand wurden variable Vergütungen in Höhe von 35 TEUR gezahlt. Bereits zuvor gebildete Rückstellungen wurden verbraucht.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben für die dargestellten Geschäftsjahre ausschließlich fixe Vergütungen erhalten:

	2016	2015
	fest	fest
	TEUR	TEUR
Axel Harloff (Vorsitzender)	40	40
Dr. Dirk Hoffmann (stellv. Vorsitzender)	30	30
Carsten Wolff	20	20
Summe	90	90

■ 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach dem Geschäftsjahr 2016 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns haben.

■ 8 Sonstige Angaben

Der Abschlussprüfer hat folgende Vergütungen für an den ACCENTRO-Konzern erbrachte Leistungen erhalten:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	210	302*
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	9	3
Summe	219	305

* Die Honorare und Auslagen für Abschlussprüferleistungen entfallen mit 63 TEUR auf das Vorjahr. Darüber hinaus sind in diesem Posten 29 TEUR aus einem einmaligen Aufwand im Zusammenhang mit der Prüfung der unterjährig veräußerten ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH enthalten.

Die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG wurde am 2. März 2017 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 2. März 2017

Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, den 2. März 2017

Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

Wir haben den von der **ACCENTRO Real Estate AG, Berlin**, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 2. März 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

weitere Informationen

- 125** Personalia
- 126** Zukunftsgerichtete Aussagen
- 127** Finanzkalender
- 128** Impressum

■ Personalia

Der Aufsichtsrat

Axel Harloff (Vorsitzender)

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- Kaufmann
- weitere Mandate:
 - Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin

Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender)

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- Rechtsanwalt
- weitere Mandate:
 - Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Berlin
 - Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
 - Mitglied des Verwaltungsrats der conwert Immobilien Invest SE, Wien/Österreich
 - Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bremer Kreditbank AG, Bremen (bis 31.3.2016)
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin (bis 30.6.2016)
 - Aufsichtsratsvorsitzender der Aggregate Holding SA, Luxemburg (bis 21.12.2016)

Carsten Wolff

- Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. September 2014
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG
- weitere Mandate:
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

- Erstmals bestellt am 16. März 2012
- Zurzeit bestellt bis 15. März 2018
- Kaufmann

■ Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und das Management der ACCENTRO Real Estate AG, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die ACCENTRO ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und unterliegen Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ACCENTRO wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird.

■ Finanzkalender

2017

8.–10. Mai 2017	DVFA Frühjahrskonferenz, Frankfurt
12. Mai 2017	Quartalsmitteilung 1. Quartal 2017
15. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
11. August 2017	Halbjahresfinanzbericht 2017
10. November 2017	Quartalsmitteilung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2017

Termine vorläufig. Bitte entnehmen Sie die endgültigen Termine unserer Website www.accentro.ag.

■ Impressum

ACCENTRO Real Estate AG
Uhlandstraße 165
10719 Berlin
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 0
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 11
E-Mail: mail@accentro.ag
Home: www.accentro.ag

Vorstand

Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

ACCENTRO Real Estate AG
Investor & Public Relations
Telefon: +49 (0)30 887 181 - 799
Telefax: +49 (0)30 887 181 - 779
E-Mail: ir@accentro.ag

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Vorstandsfoto: Art & Photo Urbschat, Marco Urban



ACCENTRO

REAL ESTATE AG