

GESCHÄFTSBERICHT  
2017

## FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2017	2016	Veränderung absolut
<b>VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR</b>			
Langfristiges Vermögen	9.659	5.209	4.450
Kurzfristiges Vermögen	14.144	14.284	-140
Eigenkapital	15.364	10.891	4.473
Eigenkapitalquote (in %)	64,55 %	55,87 %	
Langfristige Schulden	1.660	1.589	71
Kurzfristige Schulden	6.779	7.013	-234
Bilanzsumme	23.803	19.493	4.310
<b>UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE</b>			
Umsatzerlöse (inklusive Erträge aus Beteiligungen)	8.312	7.770	542
Gesamtleistung	8.892	8.419	473
EBITDA	2.640	2.990	-350
EBIT	2.543	2.151	392
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.043	1.679	364
Konzernjahresüberschuss	1.918	1.559	359
<b>WEITERE KENNZAHLEN</b>			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.746	-1.707	5.453
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-4.497	-1.172	-3.325
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.192	2.991	-799
Ergebnis je Aktie	0,19	0,17	0,02
Mitarbeiter zum 31.12.	28	25	3
<b>STAMMDATEN</b>			
WKN / Symbol		A0Z2Y4 / VROS	
ISIN		DE000A0Z2Y48	
Wertpapierart		Inlandsaktie	
Bezeichnung	VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft	Inhaberaktien o. N.	
Handelssegment		Basic Board	
Währung		EURO	
Branche		Immobilien	
Anzahl der Aktien		11.375.000 (aktuell)	
Marktkapitalisierung		17,08 Mio. (31.12.2017)	
Börse		Frankfurt (Xetra)	

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

# GESCHÄFTSBERICHT 2017



## INHALT

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	6
<b>UNTERNEHMEN</b>	8
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	10
<b>LAGEBERICHT</b>	
I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	15
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	26
IV. SONSTIGES	30
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	
KONZERNBILANZ	34
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	36
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	37
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	38
KONZERNANHANG	39
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	58
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	60
<b>TERMINE / ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM</b>	62

## VORWORT DES VORSTANDS

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

das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2017 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 23 % auf TEUR 1.918 erhöht und bewegt sich damit am oberen Ende des mit TEUR 1.600 bis TEUR 2.000 geplanten Zielkorridors. Hiermit wurde das Ergebnis zum fünften Mal in Folge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesteigert.

### STRATEGIE

Die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung wird unverändert fortgeführt, dabei werden die Aktivitäten gleichzeitig ausgebaut und weiterentwickelt. Hierbei stehen die geographische und produktmäßige Diversifikation im Vordergrund.

Hintergrund ist der fortgeschrittene Immobilienzyklus im Heimatmarkt Deutschland, der für einen Value-Investor einen zunehmenden Blick auf alternative Märkte und Investmentstrategien erfordert.

In diesem Zusammenhang haben wir zwischenzeitlich operative Büros in Madrid, Mailand und Valencia etabliert. Darüber hinaus haben wir von der Luxemburger Finanzaufsicht die Zulassung unseres ersten Real Estate Debt Funds erhalten. Auch erwarten wir im Laufe des Jahres die beantragte Erlaubnis als volllizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIFM).

### GESCHÄFTSFELDER

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben unsere Investmentaktivitäten wesentlich zur positiven Geschäftsentwicklung beigetragen. Neben der Fokussierung auf das Value-Management bei unseren bestehenden Investments haben wir begonnen, zwei wohnwirtschaftlich geprägte Portfolios in Deutschland (Rheinland) und Spanien (Valencia) mit einem Zielvolumen von insgesamt EUR 100 Mio. aufzubauen.

Im Beratungsbereich sind wir derzeit schwerpunktmäßig in der Strukturierung und Eigenkapitalplatzierung für nationale und internationale Fondsgesellschaften tätig. Unter anderem haben wir ein Mandat eines internationalen Fondsmanagers zur Platzierung eines neuen Fondsprodukts bei institutionellen Anlegern in Deutschland, Spanien und Italien erhalten.

### AKTIE UND KAPITALMARKT

Im Februar und November 2017 haben wir im Rahmen des genehmigten Kapitals jeweils begrenzte Kapitalerhöhungen unter Bezugsrechtsausschluss durchgeführt und unser Grundkapital auf insgesamt EUR 11,375 Mio. erhöht. Der Kurs unserer Aktie (WKN A0Z2Y4) hat sich im abgelaufenen Jahr 2017 mit einem Wertzuwachs von rund 60 % überdurchschnittlich entwickelt.

Ergänzend haben wir im laufenden Jahr 2018 eine an der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Unternehmensanleihe (WKN A2G8VP) über insgesamt EUR 6 Mio. mit einem Kupon von 6,5 % und einer Laufzeit bis 2023 begeben.

Insgesamt haben wir so den Mittelzufluß für weitere Wachstumsschritte der VERIANOS Gruppe sichergestellt.

### MARKTSITUATION

Unverändert befindet sich der deutsche Immobilienmarkt im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Durch den Mangel an Anlagealternativen und das anhaltend niedrige Zinsniveau entsteht so ein kontinuierlicher Aufwärtsdruck bei den Kaufpreisen. Insgesamt wird für das Jahr 2018 ein Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau erwartet.

Die Rahmenbedingungen insbesondere für den deutschen Immobilienmarkt sehen wir wenig verändert und wesentlich von der atypischen Zinssituation geprägt. Ein Anstieg auf der Zinsseite ist in der gegenwärtigen Konstellation allerdings nicht auszuschließen. Wir agieren dementsprechend zurückhaltend und befinden uns unverändert im „Sichtflugmodus“.

Im spanischen Markt hingegen sehen wir derzeit nach den Jahren der tiefen Krise und deutlich einsetzender Erholung noch attraktive Einstiegsmöglichkeiten für unseren Investmentansatz.

Für unseren Einstieg in das Investmentsegment Real Estate (Mezzanine) Debt erwarten wir anhaltend günstige Rahmenbedingungen in unseren Kernmärkten Deutschland, Spanien und Italien. Insbesondere in Spanien und Italien befindet sich der Bankensektor nach wie vor in einer Phase der Risikobegrenzung und des Abbaus von Risikoaktiva. Daraus können für Anbieter von Mezzaninekapital interessante Einstiegsmöglichkeiten entstehen.

## AUSBLICK

Das Geschäftsjahr 2018 steht besonders im Zeichen der Diversifizierung unserer Unternehmenstätigkeit mit dem entsprechenden Ausbau unserer Strukturen und Aktivitäten.

Unsere neuen Standorte in Madrid, Mailand und Valencia geben uns nunmehr die Möglichkeit, unser Geschäftsmodell auch außerhalb Deutschlands zu etablieren und unsere Abhängigkeit von der deutschen Marktentwicklung zu reduzieren. Der Einstieg in das Investmentsegment Real Estate Debt verschafft uns darüber hinaus in den nächsten Jahren neben der klassischen Immobilien-Direktanlage attraktive zusätzliche Anlagechancen und erhebliche Potentiale für unser Unternehmen.

Schließlich legen wir mit dem beantragten „Upgrade“ zur volllizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft auch die regulatorischen Voraussetzungen für unser fortgesetztes Wachstum in den kommenden Jahren.

Natürlich müssen wir gleichzeitig den mit unserer Weiterentwicklung verbundenen zusätzlichen Strukturen und Personalanforderungen durch ein konsequentes Kostenmanagement begegnen.

Alles in allem sind wir jedoch absolut von der Notwendigkeit und den Potentialen unserer derzeitigen strategischen und strukturellen Entwicklungsschritte überzeugt.

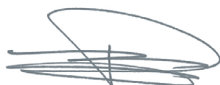
Gleichzeitig haben wir uns das Ziel gesetzt, unser Ergebnis auch in diesem Jahr weiter zu verbessern.

## DANK

Und wir haben zu danken:

- Unseren Kolleginnen und Kollegen, ohne deren Einsatz und Können wir keinen Schritt voran kämen,
- unseren Kunden und Geschäftspartnern für Ihr Vertrauen und die Zusammenarbeit und
- unseren Aktionären ebenfalls für Ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Köln, im Juni 2018



Diego Fernández Reumann



Jost-Albrecht Nies

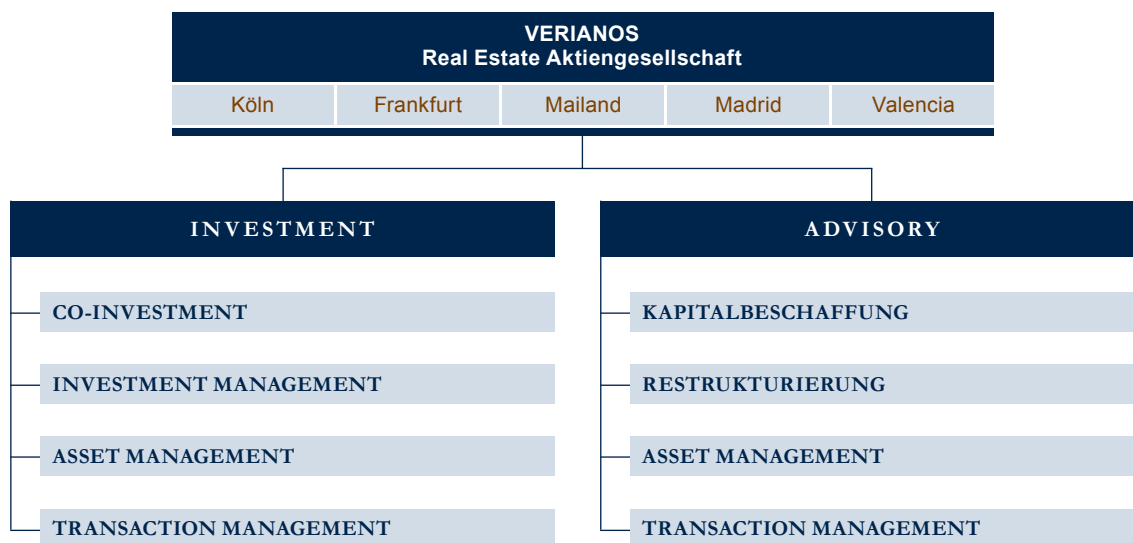


Nikolaus von Blomberg

## UNTERNEHMEN

### GESCHÄFTSFELDER

#### INVESTMENT- UND BERATUNGSLEISTUNGEN FÜR INSTITUTIONELLE UND SEMIPROFESSIONELLE ANLEGER



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

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

### DATEN (Stand Juni 2018)

Sitz	Köln
Handelsregister	Amtsgericht Köln HRB 56319
Satzung	Gültige Fassung 27. Dezember 2017
Grundkapital	EUR 11.375.000
Anzahl der Aktien	11.375.000
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Aufsichtsrat	Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG nur aus Aufsichtsratsmitgliedern der Aktionäre zusammen. Entsprechend der Satzung besteht er aus drei Mitgliedern.
Management	Siehe Konzernanhang Seite 55



## FORTGESETZTE POSITIVE ENTWICKLUNG

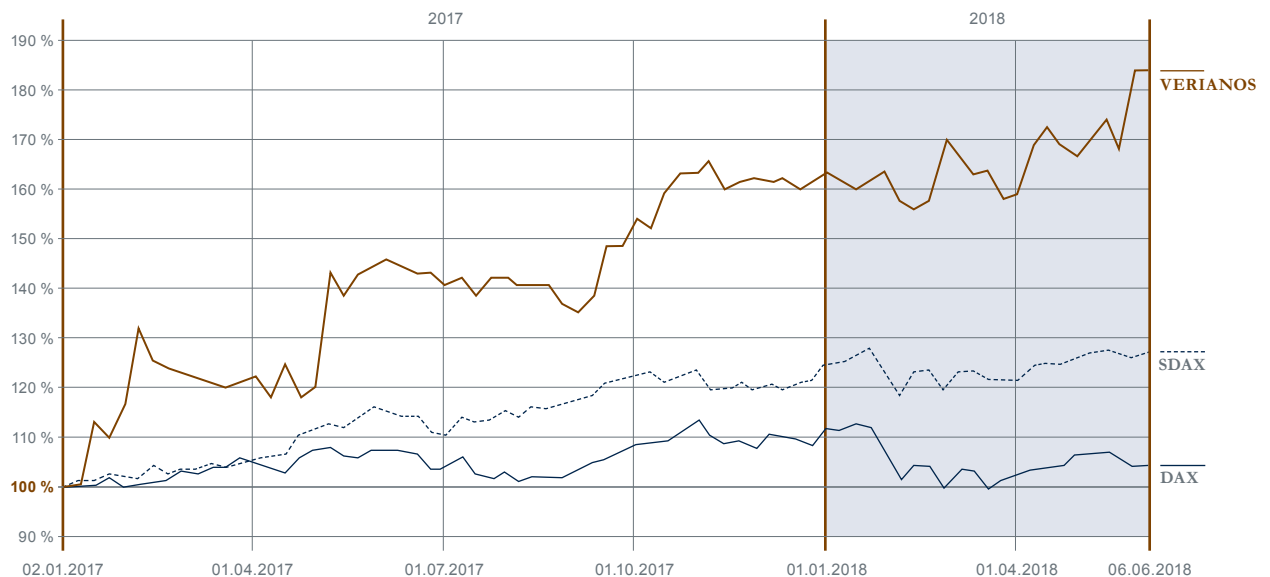
Das Konzernergebnis wurde im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 359 auf TEUR 1.918 gesteigert und bewegt sich damit am oberen Ende des mit TEUR 1.600 bis TEUR 2.000 geplanten Zielkorridors. Durch die im Vergleich zum Vorjahr erzielte Steigerung der Umsätze (inkl. der Erträge aus Beteiligungen und aus den Co-Investment-Aktivitäten) sowie dem dabei verbesserten Finanzergebnis konnte im Geschäftsjahr 2017 eine Ergebnissteigerung von 23 % erreicht werden. Die Zielmarke von 20 % Umsatzrentabilität wurde auch im Jahr 2017 übertroffen. Die Eigenkapitalrentabilität erreichte 12,48 %.

Für das Jahr 2018 streben wir an, unser Ergebnis – im 6. Jahr in Folge – weiter zu verbessern.

in TEUR	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	23.803	19.493	14.311	11.218
Eigenkapital	15.364 *	10.891	9.332	8.226
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>64,5 %</b>	<b>55,9 %</b>	<b>65,2 %</b>	<b>73,3 %</b>
Umsatz (incl. Erträge aus Beteiligungen / Co-Investment-Aktivitäten)	8.312	7.770	5.255	4.333
<b>Veränderung Umsatz</b>	<b>6,98 %</b>	<b>47,86 %</b>	<b>21,28 %</b>	<b>38,31 %</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.918</b>	<b>1.559</b>	<b>1.063</b>	<b>432</b>
<b>Umsatzrentabilität</b>	<b>23,08 %</b>	<b>20,06 %</b>	<b>20,23 %</b>	<b>9,97 %</b>

\* Inklusive der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlage

## AKTIENVERLAUF



Zeitraum 02.01.2017 – 06.06.2018, Interwalldarstellung: Woche, Deutsche Börse, Frankfurt

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

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

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

### **ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT**

Der Aufsichtsrat der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat im Berichtsjahr 2017 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und diesen bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Er konnte sich stets von deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugen.

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

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

### **SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS**

Der Aufsichtsrat kam im Berichtsjahr zu vier Sitzungen zusammen. Zwei Beschlüsse wurden im schriftlichen Verfahren gefasst. An allen Sitzungen sowie den beiden Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren haben jeweils sämtliche Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir auf Grundlage umfassender Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Abwechselnd fanden die Aufsichtsratssitzungen an den Hauptunternehmensstandorten Köln und Frankfurt sowie am Sitz der spanischen Tochtergesellschaft in Madrid statt. Auch außerhalb der turnusmäßigen Gremiensitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt.

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

### **SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2017**

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

In seiner Sitzung am 16. Februar 2017 beriet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand schwerpunktmäßig über das vorläufige Ergebnis der VERIANOS Gruppe für das Geschäftsjahr 2016, die geplante weitere Geschäftsentwicklung für den Zeitraum bis zum Jahr 2019 und die daraus abzuleitenden organisatorischen und personellen Maßnahmen. Daneben wurden ausführlich die Gründe erörtert, die zur Beantragung einer Vollzulassung der VERIANOS Capital Partners GmbH als KVG bei der BaFin geführt haben.

Während der Sitzung am 11. Mai 2017 wurde schwerpunktmäßig der Jahres- und Konzernabschluss für das Jahr 2016 beraten und die Vorbereitungen für die Hauptversammlung erörtert. Nach Erläuterungen durch den Vorstand und den Wirtschaftsprüfer stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 fest und billigte den Konzernabschluss. Außerdem wurde ausführlich über die geplanten Geschäftsaktivitäten außerhalb von Deutschland sowie die unterschiedlichen Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung für den Ausbau der Co-Investment Aktivitäten der Gesellschaft einschließlich ihrer Priorisierung diskutiert.

Unmittelbar nach der Hauptversammlung 2017 trat der neu bestellte Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen und wählte den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter.

In seiner letzten Sitzung im Jahr 2017 fasste der Aufsichtsrat am 01. November konkrete Beschlüsse zur Erschließung des spanischen Marktes durch den sukzessiven Aufbau der lokalen Strukturen, verabschiedete eine neue Geschäftsordnung für den Vorstand und erörterte die Ergebnishochrechnung 2017 für den Konzern.

## **GRUNDKAPITAL DER GESELLSCHAFT**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft hat sich durch die Einzahlung auf die im Jahr 2017 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 um EUR 925.000,00 erhöht. Es bestand zum 31. Dezember 2017 aus 10.350.000 Anteilen mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und betrug somit EUR 10.350.000,00. In teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2017 und mit der erfolgten Zustimmung des Aufsichtsrats vom 16. November 2017 hat der Vorstand der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft am 13. November 2017 beschlossen, das Grundkapital von EUR 10.350.000,00 um EUR 1.025.000,00 durch Ausgabe von 1.025.000 neuen Aktien gegen Bareinlage auf EUR 11.375.000,00 zu erhöhen. Die Eintragung der Erhöhung des Grundkapitals im Handelsregister erfolgte am 23. Januar 2018.

## **JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS**

Der Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG), der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach den Regeln des HGB aufgestellt. Der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, hat den Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht geprüft. In seinen Prüfungsberichten erläutert der Abschlussprüfer die Prüfungsgrundsätze. Hierbei ist als Ergebnis festzuhalten, dass die Regeln des HGB und des AktG eingehalten werden. Jahres- und Konzernabschluss haben jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erhalten.

Die genannten Dokumente, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Sitzung des Aufsichtsrats am 17. Mai 2018 vorgelegen. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Sitzung teil, berichtete ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

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

Nach dem Abschluss seiner Prüfung ist der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 17. Mai 2018 den von der Gesellschaft im März 2018 aufgestellten Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 172 AktG festgestellt und den ebenfalls im März 2018 aufgestellten Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2017 gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.658.140,49 auf neue Rechnung vorzutragen, an.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für die Anstrengungen und erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2017 und erwartet aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufs im Jahr 2018 eine weitere positive Ergebnisentwicklung.

Köln, im Mai 2018



Prof. Dr. Ralf Krüger  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



## LAGEBERICHT

---

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	14
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	15
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	26
IV. SONSTIGES	30

## **VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN**

### **ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017**

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zusammengefasst. Der zusammengefasste Lagebericht enthält eine Darstellung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Alle Währungsangaben erfolgen in Euro.

## **I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

### **1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS**

Der VERIANOS-Konzern ist mit den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft) und Frankfurt sowie Büros in Mailand, Madrid sowie Valencia in den beiden Geschäftsfeldern Investment und Beratung tätig. Das Geschäftsfeld Investment umfasst dabei die Bereiche Co-Investment und Investment Management.

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

Im Bereich Co-Investment erwerben die Objektgesellschaften auf Basis der Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gemeinsam mit qualifizierten Anlegern in- und ausländische Immobilien und Portfolien, die nach der Durchführung von Restrukturierungsmaßnahmen in der Regel in einem Zeitraum von zwei bis vier Jahren wieder veräußert werden sollen. Die Finanzierung erfolgt dabei durch Eigenmittel der Investoren und Projektkredite. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften VERIANOS Capital Partners GmbH in ihrer Stellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der VERIANOS Investment Management GmbH bzw. deren Beteiligungsunternehmen wahrgenommen. Ebenfalls werden auf der Basis eines Joint-Ventures die Projektierung eines Wohnbauprojektes in der Kölner Innenstadt, die Vermarktung des Grundstückes in Bergheim sowie die Restrukturierung und Vermarktung einer Gewerbeimmobilie in Neu-Isenburg umgesetzt. Ebenso wurden im Jahr 2017 notarielle Kaufverträge für Immobilien im Bonner Umland geschlossen, welche einer Entwicklungsmaßnahme zugeführt werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten dieser Liegenschaften erfolgt im Jahr 2018.

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Investmentaktivitäten auf die Immobilienmärkte in Spanien und Italien ausgeweitet. In diesem Zusammenhang wurden Büros in Madrid und Mailand erworben und eröffnet, um auf diesen Märkten präsent zu sein.

Sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich verfolgt die VERIANOS-Gruppe eine qualitative Geschäftsstrategie, die die Prognosen bezüglich der Entwicklung der Immobilienmärkte berücksichtigt und auf dieser Basis die Investment- und Beratungsaktivitäten inhaltlich gestaltet.

## **II. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN**

Das im September 2017 veröffentlichte Herbstgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sieht die allgemeine Weltwirtschaft in einem Aufschwung. Die Produktion steigt in den meisten Industrieländern danach schneller als das Trendwachstum, dabei ist die Normalauslastung der Kapazitäten erreicht, in manchen Ländern sogar überschritten. Der globale Aufschwung wird sich nach der Einschätzung der Forscher im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2019 fortsetzen, wenn auch mit etwas geringerem Tempo. Er gewinnt jedoch an Breite, da er nicht nur konsumgetragen ist, sondern zunehmend auch die Investitionen wieder anziehen. Durch die Nordkorea-Krise kam zu den als hoch eingeschätzten geopolitischen Risiken ein weiteres hinzu, gleichzeitig sind die wirtschaftspolitischen Risiken etwas gesunken, da die protektionistischen Maßnahmen der US-Regierung nur graduell umgesetzt werden, eine Destabilisierung der Euro-Zone scheint nach den Wahlniederlagen europakritischer Parteien in einigen Ländern unwahrscheinlicher und beim Brexit deutet sich eine längere Übergangsphase an.

In der Eurozone hat die Konjunktur an Fahrt gewonnen. Der Aufschwung ist breit aufgestellt und hat praktisch alle Mitgliedsstaaten erfasst. Zwar sollten die geldpolitischen Impulse etwas nachlassen, die Finanzpolitik dürfte aber leicht expansiv bleiben. Somit ist nur eine leichte Tempoverringerung des konjunkturellen Aufschwungs zu erwarten.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat sich beschleunigt und verfestigt. Sowohl der Konsum, die Investitionen als auch der Außenhandel haben zum Wachstum beigetragen. In einigen Segmenten der Wirtschaft machen sich bereits Zeichen einer Anspannung bemerkbar in Form von Arbeitskräftengpässen und steigenden Preisen. Die Forschungsinstitute erwarten, dass sich der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2019 mit allenfalls leicht schwächerem Tempo fortsetzen wird.

Das Bruttoinlandsprodukt wird im Jahr 2017 einem Anstieg von 1,9 % unterliegen, für die Jahre 2018 und 2019 gehen die Forschungsinstitute von einem stabilen Wachstumspfad aus, der sich zum Ende des Prognosezeitraums leicht abschwächt. Dies ergibt Wachstumsraten von 2,0 % für 2018 sowie 1,8 % im Jahr 2019.

Der am 15. Dezember 2017 veröffentlichte Kurzbericht des Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln sieht eine deutsche Wirtschaft, die stärker wächst als erwartet und sich dabei von der offenen Regierungsbildung unbeeindruckt zeigt. Ein wesentlicher Treiber für den Aufschwung für diesen Aufschwung bleibt der Immobilienmarkt mit einer hohen Dynamik im Wohnungsbau. Die Immobilienunternehmen schätzen die Lage und die Aussichten weiterhin ausgezeichnet ein, auch wenn die Rahmenbedingungen sich ein wenig verschlechtern.

Insgesamt blickt die Immobilienwirtschaft äußerst positiv in das Jahr 2018. Die Frühindikatoren deuten keinesfalls auf ein abruptes Ende der seit dem Jahr 2010 anhaltenden Boomphase hin, die von einigen Marktbeobachtern befürchtet wird. Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen und den nur partiell aufkeimenden Sättigungsgrenzen darf die Branche auch zukünftig auf Wachstum bei einer schrittweisen abnehmenden Dynamik setzen.

Unverändert stellen Investitionen in Immobilien eine der bevorzugten Alternativen zu festverzinslichen Anlagen dar, unsere Marktposition sowie Wachstumsziele werden hierdurch gestärkt. Der beim Ankauf entwicklungs-fähiger und renditestarker Immobilien deutlich zu verzeichnende Wettbewerb ist in der erwarteten Marktsituation von hoher Bedeutung für die VERIANOS-Gruppe.

## **2. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Gesamtentwicklung der AG und des Konzerns insgesamt erwartungsgemäß verlaufen. Die Segmentierung umfasst dabei unverändert die Geschäftsfelder Investment und Beratung, die Etablierung der Bereiche Investment- und Asset Management wurde dabei fortgeführt.

Der Bereich Co-Investment des Geschäftsfelds Investment erwarb im Jahr 2017 im Rahmen eines weiteren regulierten alternativen Investmentfonds in Valencia/Spanien gelegene Immobilien-Portfolien, gleichzeitig wurden im Jahr 2017 drei notarielle Kaufverträge für den Erwerb von Immobilien im Umland von Bonn beurkundet, deren wirtschaftlicher Übergang im Jahr 2018 erfolgen wird. Veräußert wurden Objekte in Köln, Bonn sowie in Düsseldorf. Auch im Jahr 2017 lagen die dabei erzielten Verkaufserlöse jeweils im Rahmen oder oberhalb der entsprechenden Businessplan-Annahmen. Die Strukturierung eines nach luxemburgischen Recht organisierten Debt-Funds wurde im Jahr 2017 planmäßig umgesetzt, dieser wird im Jahr 2018 einer Platzierung zugeführt werden. Begleitend und unterstützend für das Geschäftsmodell wurde für die VERIANOS Capital Partners GmbH bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Erlaubnis zur Aufnahme des Geschäftsbetriebs einer externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB eingereicht.

Planmäßig konnten im Geschäftsjahr 2017 Erträge aufgrund der Fertigstellung eines Wohnungsbauprojektes in Köln-Ehrenfeld verzeichnet werden.

Neben den Erträgen durch die Managementleistungen wurden ergänzend Erträge aus der Akquisition der zugehörigen Immobilien sowie Erträge aus wohnwirtschaftlichen Development-Aktivitäten im Jahr 2017 verzeichnet.

Im Segment Beratung konnten im Geschäftsjahr 2017 im Bereich Asset Management wesentliche Erträge durch die Realisierung von Managementgebühren sowie durch Erträge im Bereich der Transaktionsberatung von Anlageobjekten verzeichnet werden. Ebenso konnten Akquisitionsvergütungen in Zusammenhang mit dem Erwerb von Objekten aus den Co-Investment-Aktivitäten erzielt werden. In Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft in Schleiden war in 2017 eine Erlösschmälerung von TEUR 20 zu berücksichtigen.

Bei einer im Konzern lediglich leicht veränderten und in der AG deutlich durch erhöhte Konzernumlagen gesteigerten Betriebsleistung des Jahres 2017 wurde sowohl durch die AG als auch durch den Konzern bei einem planmäßig durch die Veränderung des Personalbestands sowie insbesondere durch erfolgsabhängige Bestandteile erhöhten Personalaufwand, durch die im Geschäftsjahr 2017 zu verzeichnenden Beratungskosten



in Zusammenhang mit der Auflage weiterer Fonds und in Zusammenhang mit der Beantragung der Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen und ein im Vergleich zum Vorjahr durch den Wegfall der Wertberichtigung der sonstigen Ausleihungen erhöhtes Finanzergebnis ein positives Jahresergebnis erzielt.

Für die der internen Steuerung zugrunde gelegten finanziellen Leistungsindikatoren konnte für den bedeutenden Leistungsindikator Jahresergebnis das normierte Ziel des Geschäftsjahres 2017 bei einer gegenläufigen Entwicklung der Umsatzerlöse im Konzern, einer Veränderung des Beteiligungsergebnisses der AG, einem planmäßig erhöhten Personalaufwand sowie der planmäßig erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen erreicht werden.

### 3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

#### 3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der Konzernabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

##### a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 359 von TEUR 1.559 auf TEUR 1.918 verbessert. Das angestrebte Ergebnisziel wurde erreicht.

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

	2017		2016		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	2.945	43,2	3.509	51,2	-564
Bestandsveränderung	245	3,6	-140	-2,0	385
Andere laufende betriebliche Erträge	3.627	53,2	3.480	50,8	147
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.817</b>	<b>100,0</b>	<b>6.849</b>	<b>100,0</b>	<b>-32</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	43	0,6	87	1,3	-44
Personalaufwand	3.716	54,5	3.367	49,2	349
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	97	1,4	95	1,4	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.510	36,8	1.913	27,9	597
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>6.366</b>	<b>93,3</b>	<b>5.462</b>	<b>79,8</b>	<b>904</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>451</b>	<b>6,7</b>	<b>1.387</b>	<b>20,2</b>	<b>-936</b>
Finanzergebnis	1.592	23,3	292	4,3	1.300
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>2.043</b>	<b>30,0</b>	<b>1.679</b>	<b>24,5</b>	<b>364</b>
Ertragsteuern	125	1,8	120	1,8	5
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>1.918</b>	<b>28,2</b>	<b>1.559</b>	<b>22,7</b>	<b>359</b>

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 564 bzw. 16,1 % verändert. Von den Umsätzen entfallen Erlösschmälerungen von TEUR 20 auf den Verkauf von bebauten Grundstücken sowie TEUR 2.965 aus Gebührenerlösen und Umsätze aus Dienstleistungen. Die Veränderung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Zunahme von Management-Gebühren in Zusammenhang mit vollzogenen Veräußerungen von Liegenschaften der Co-Investment-Gesellschaften bei einem gleichzeitigen Rückgang der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die in Zusammenhang mit verminderten Transaktionsgebühren stehen.

Im Vergleich zum Vorjahr werden Bestandsveränderungen in Zusammenhang mit entstandenen Kosten aus Fondsauflagen, welche bei der erfolgten Platzierung im Folgejahr erstattet werden, mit TEUR 245 ausgewiesen.

Die Veränderung der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 147 resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Erträgen aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (TEUR 91) sowie Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 43).

Die Verminderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 43) resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr verminderten Transaktionsvolumen.

Im Vergleich zum Vorjahr unterliegt der Personalaufwand einer Veränderung von TEUR 349, die den gestiegenen Personalbestand des Konzerns bei einem weiteren Vorstandsmitglied widerspiegelt.

Unter der Berücksichtigung der durch die Vorbereitung von Fondsauflagen, die in Zusammenhang mit der Veräußerung der Objekte der Co-Investment-Gesellschaften stehenden sowie der in Zusammenhang mit der Beantragung einer Erlaubnis nach § 20 KAGB einmalig gestiegenen Beratungskosten (Anstieg um TEUR 587) unterliegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einer Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR 596.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis sowie dem Zinsergebnis zusammen. Es erhöhte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.300. Davon entfielen auf ein erhöhtes Beteiligungsergebnis TEUR 644, auf ein vermindertes Zinsergebnis TEUR 89 in Zusammenhang mit der Unternehmensanleihe. Im Vergleich zum Vorjahr sind im Geschäftsjahr keine Abschreibungen auf Finanzanlagen (Vorjahr TEUR 745) angefallen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden unverändert die auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern überprüft und unter der Bewertung der aktuellen Ergebnisplanungen angepasst.

## **b) Finanzlage des Konzerns**

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

Der Konzernabschluss weist zum Bilanzstichtag nur unwesentliche Bankverbindlichkeiten aus.

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

Zum Bilanzstichtag wird aus der im Geschäftsjahr 2016 über die Verianos Finance GmbH vollzogenen Privatplatzierung einer Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 7,25 % unverändert eine Verbindlichkeit aus Anleihen in Höhe von EUR 5 Mio. ausgewiesen. Die Anleihe dient der Finanzierung des Ausbaus der Co-Investment-Portfolios. Die Anleihe ist nicht an einer Börse notiert und ist am 15. September 2019 zur Rückzahlung fällig.

Die übrigen ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 23,8 % (i. Vj. 29,6 %).

Der in der Kapitalflussrechnung als Saldo ausgewiesene Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen sowie Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsergebnis besteht.

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sind hauptsächlich durch die geleisteten Einlagen in die Beteiligungsgesellschaft Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG sowie den Erwerb der Liegenschaften in Mailand/Italien sowie Madrid/Spanien begründet. Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich im Konzern Mittelzuflüsse aus der im Geschäftsjahr beschlossenen und durchgeführten Kapitalerhöhung.

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

#### **Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns:**

	2017
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	1.918
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	3.746
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-4.497
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.192
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.441
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.854
Finanzmittelfonds 31. Dezember	3.295

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.295 (i. Vj. TEUR 1.854) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,5 (i. Vj. TEUR 0,01).

### c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	9.097	38,2	4.670	24,0	4.427
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	14.144	59,4	14.284	73,3	-140
Aktive latente Steuern	562	2,4	539	2,7	23
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>23.803</b>	<b>100,0</b>	<b>19.493</b>	<b>100,0</b>	<b>4.310</b>
Konzerneigenkapital (inklusive der zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen)	15.364	64,5	10.891	55,9	4.473
Rückstellungen	2.776	11,7	2.821	14,5	-45
Verbindlichkeiten	5.663	23,8	5.781	29,6	-118
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>23.803</b>	<b>100,0</b>	<b>19.493</b>	<b>100,0</b>	<b>4.310</b>

Die Vermögenslage des Konzerns war im Wesentlichen geprägt durch die Erhöhung des Anlagevermögens, diese wiederum beeinflusst durch die Zugänge im Bereich der Grundstücke sowie den Finanzanlagen, sowie der Erhöhung des Eigenkapitals durch die durchgeführte Kapitalerhöhung und dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Dies führte insgesamt zu einem Anstieg der Bilanzsumme des Konzerns um TEUR 4.310 auf TEUR 23.803 zum Jahresende.

Die Veränderung des Anlagevermögens berücksichtigt im Wesentlichen die Zugänge aus dem Erwerb der Immobilien in Madrid/Spanien und Mailand/Italien sowie bei den Beteiligungen die geleisteten Einlagen in die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 30 (i. Vj. TEUR 72), Grundstücke mit Bauten von TEUR 1.366 (i. Vj. TEUR 0,00), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 159 (i. Vj. TEUR 83), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 109 (i. Vj. TEUR 82) sowie Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 7.433 (i. Vj. TEUR 4.433).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 2.474), sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts in Höhe von TEUR 1.561 ausgeglichen worden. Darüber hinaus werden unter dem Umlaufvermögen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 1.624 ausgewiesen, welche im Wesentlichen bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts ausgeglichen wurden. Des Weiteren werden flüssige Mittel in Höhe von TEUR 3.295 ausgewiesen.

Unverändert werden die aktiven latenten Steuern auf Grundlage einer Bewertung der Ergebniserwartung für die kommenden Jahre unter der Berücksichtigung der unterschiedlichen Ergebnisquellen angepasst, dies führte im Geschäftsjahr zu einer geringen Zuführung von TEUR 23 auf TEUR 562.

Das Konzerneigenkapital, welches die zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen beinhaltet, hat sich durch den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 sowie aufgrund der Kapitalerhöhungen erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 4.473 auf TEUR 15.364 gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich unter Beachtung der gestiegenen Bilanzsumme von 55,9 % auf 64,5 % erhöht.

Unverändert im Vergleich zum Vorjahr beinhalten die Rückstellungen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.660 (i. Vj. TEUR 1.589), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 905 (i. Vj. TEUR 1.158) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 210 (i. Vj. TEUR 73). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft und für ausstehende Rechnungen durch Rückstellungen Rechnung getragen. Der leichte Rückgang der Rückstellungen resultiert aus dem Saldo der Zunahme der Pensionsrückstellungen, den erhöhten Steuerrückstellungen sowie der Minderung der sonstigen Rückstellungen aufgrund im Wesentlichen geringerer Personalverpflichtungen.

Ebenfalls nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr setzen sich die Verbindlichkeiten im Wesentlichen zusammen aus Anleihen in Höhe von TEUR 5.000 (i. Vj. TEUR 5.000), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 149 (i. Vj. TEUR 89), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 116 (i. Vj. TEUR 63) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 398 (i. Vj. TEUR 628). Der leichte Rückgang der Verbindlichkeiten resultiert aus dem Saldo der erhöhten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhöhten Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen sowie der Minderung der sonstigen Verbindlichkeiten.

### **3.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**

Der nach den Vorschriften des HGB erstellte Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2017 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

## a) Ertragslage der AG

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

	2017		2016		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.992	57,2	1.943	71,2	49
Bestandsveränderung	123	3,5	-140	-5,1	263
Andere laufende betriebliche Erträge	1.371	39,3	926	33,9	445
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.486</b>	<b>100,0</b>	<b>2.729</b>	<b>100,0</b>	<b>757</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0,1	0,0	14	0,5	13,9
Personalaufwand	2.794	80,2	2.446	89,6	-348
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32	0,9	34	1,2	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.677	48,1	1.116	40,9	-561
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>4.503</b>	<b>129,2</b>	<b>3.610</b>	<b>132,2</b>	<b>-893</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.017</b>	<b>-29,2</b>	<b>-881</b>	<b>-32,2</b>	<b>-136</b>
Finanzergebnis	3.211	92,1	2.641	96,8	570
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>2.194</b>	<b>62,9</b>	<b>1.760</b>	<b>64,6</b>	<b>434</b>
Ertragsteuern	119	3,4	115	4,2	4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.075</b>	<b>59,5</b>	<b>1.645</b>	<b>60,4</b>	<b>430</b>

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 2.075 ein um TEUR 430 verbessertes Jahresergebnis erzielt. Das angestrebte Ergebnisziel für das Geschäftsjahr 2017 wurde erreicht.

Die Umsatzerlöse enthalten Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit den Konzernumlagen in Höhe von TEUR 2.012 bei einer gleichzeitigen nachträglichen Erlösschmälerung in Zusammenhang mit der Veräußerung des Objektes Schleiden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der AG erhöhten sich im laufenden Geschäftsjahr um TEUR 445 auf TEUR 1.371 und betreffen hauptsächlich Kostenerstattungen gegenüber verbundener Unternehmen.

Insgesamt hat sich die Betriebsleistung im Wesentlichen durch eine erhöhte Umlage in Folge von gestiegenen Personalkosten und erhöhten Kostenweiterbelastungen an verbundene Unternehmen, dem Wegfall des Aufwands aus Bestandsveränderung sowie den im Geschäftsjahr aktivierten unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 757 erhöht.

Die Zunahme der Personalkosten (TEUR 348) berücksichtigt im Wesentlichen die Veränderung des Personalbestands, die ebenfalls ein weiteres Mitglied des Vorstands berücksichtigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme von TEUR 561, die im Wesentlichen aus den erhöhten Beratungsleistungen anlässlich der Erstellung von Fondskonzepten sowie einmaligen erfolgsabhängigen Komponenten in Zusammenhang mit Transaktionsberatungen begründet.

Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 136 vermindert.

Die Erhöhung des Finanzergebnisses resultiert aus den verminderten Erträgen aus Gewinnabführungen bei einer gleichzeitigen Verminderung der Verlustübernahmen sowie einem Wegfall der Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen und der Wertberichtigung der Sonstigen Ausleihungen (i. Vj. TEUR 745). Die Erträge aus Gewinnabführungen betrafen die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 358 (i. Vj. TEUR 3.252), die VERIANOS Investment Management GmbH mit TEUR 2.099 (i. Vj. TEUR 1.159) sowie die VERIANOS Advisory GmbH mit TEUR 1.118 (i. Vj. TEUR 998 Verlustübernahme). Die Verlustübernahme betraf die REAL<sup>2</sup> Projektentwicklung mit TEUR 238 (i. Vj. Gewinnabführung mit TEUR 320).

Unverändert wurden die im Vorjahr auf steuerliche Verlustvträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern unter einer Bewertung der aktuellen Ergebnisplanungen überprüft und angepasst.

## **b) Finanzlage der AG**

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen bei den gleichzeitig nicht durch laufende Mittelzuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus den im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen.

Aus der Investitionstätigkeit resultiert der Abfluss aus den Auszahlungen für die Zugänge zu dem Sachanlagevermögen.

Die AG weist zum Bilanzstichtag keine Bankverbindlichkeiten aus. Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der AG 7,6 % (i. Vj. 4,9 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

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

**Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG:**

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Ergebnis nach Steuern	2.075	1.645
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-1.560	1.873
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der Investitionstätigkeit	-86	255
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der Finanzierungstätigkeit	2.555	-402
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	909	1.726
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.817	91
Finanzmittelfonds 31. Dezember	2.726	1.645

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 2.725 (i. Vj. TEUR 1.817) sowie Kassenbestand TEUR 0,5 (i. Vj. TEUR 0,07).

**c) Vermögenslage der AG**

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	5.532	27,7	5.479	37,7	53
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	13.876	69,5	8.511	58,6	5.365
Aktive latente Steuern	562	2,8	539	3,7	23
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>19.970</b>	<b>100,0</b>	<b>14.529</b>	<b>100,0</b>	<b>5.441</b>
Eigenkapital (inklusive der zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen)	15.916	79,7	11.286	77,7	4.630
Rückstellungen	2.530	12,7	2.527	17,4	3
Verbindlichkeiten	1.524	7,6	716	4,9	808
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>19.970</b>	<b>100,0</b>	<b>14.529</b>	<b>100,0</b>	<b>5.441</b>

Die Vermögenslage der Gesellschaft war geprägt durch eine leichte Erhöhung des Anlagevermögens, einer wesentlichen Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Zusammenhang mit Ansprüchen aus Gewinnabführung sowie der Finanzierung von Co-Investmenttätigkeiten bei einer Erhöhung des Eigenkapitals aufgrund der Kapitalerhöhungen und des Jahresüberschusses bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen und unverändert die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.422. Die leichte Erhöhung berücksichtigt hauptsächlich die Zugänge im Bereich der allgemeinen Geschäftsausstattung.



Das Umlaufvermögen umfasst hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 10.918 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 2.726.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen als Folge der Ergebnisübernahme der VERIANOS Capital Partners GmbH, der VERIANOS Investment Management GmbH sowie VERIANOS Advisory GmbH bei entsprechender Berücksichtigung des Finanz- und Zahlungsverkehrs bei einer gleichzeitigen Erhöhung der flüssigen Mittel um TEUR 909.

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

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2017 sowie der durchgeführten Kapitalerhöhungen um TEUR 4.630 erhöht. Die Eigenkapitalquote veränderte sich bei einer erhöhten Bilanzsumme dabei von 77,7 % auf 79,7 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich um insgesamt TEUR 3 erhöht. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen eine im Vergleich zum Vorjahr verminderte Zuführung in die Rückstellung für Personalverpflichtungen und für erfolgsabhängige Vergütungen für das Geschäftsjahr 2017 bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Zuführung zu den Steuerrückstellungen.

Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 990 in Zusammenhang mit dem Finanzverkehr bei einem gleichzeitigen Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten aus Steuern.

### **3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS**

Die geplanten Ergebnisse im Konzern und im Jahresabschluss der AG konnten im Geschäftsjahr 2017 realisiert werden. Bei verminderten Umsatzerlösen im Konzern sowie einer Zunahme der sonstigen betrieblichen Erträge, erhöhtem Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern und bei der AG konnte aufgrund eines dabei wesentlich verbesserten Finanzergebnisses ein im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegenes Konzernergebnis erzielt werden.

Auch das Ergebnis der AG hat sich bei einem erhöhten Personalaufwand sowie gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch den Wegfall der Abschreibung auf Finanzanlagen sowie durch erhöhte Beträge aus Weiterbelastungen verbessert.

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

In der AG und im Konzern bestanden zum Bilanzstichtag keine bzw. unwesentliche Bankverbindlichkeiten.

Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt erwartungsgemäß und zufriedenstellend verlaufen.

### **III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

#### **1. PROGNOSEBERICHT**

##### **a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Seit nunmehr elf Jahren fragt das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt der EY Real Estate insbesondere traditionelle immobilienwirtschaftliche Parameter ab. Die diesbezügliche Veröffentlichung aus Januar 2018 sieht Deutschland trotz turbulenter Zeiten als sehr beliebten und attraktiven bzw. sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments, diese weist auch einen zunehmenden paneuropäischen Blick auf der Investorenseite aus. Aus dieser Position resultieren bei Transaktionen ambitionierte Forderungen auf Verkäuferseite, die hierbei gegebenen hohen Preise beflügeln gleichzeitig den Neubau. Das Transaktionsvolumen des Jahres 2018 wird auf Vorjahresniveau erwartet, gleichzeitig wird ein Fokus auf die Zinsentwicklung bzw. die Erwartung eines Anstiegs dieser gerichtet.

##### **b) Strategie und Chancen**

Die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung wurde im Jahr 2017 bei einer planmäßigen geographischen Ausweitung der Aktivitäten in Spanien und Italien erfolgreich fortgeführt.

##### **c) Ausblick auf 2018**

Die VERIANOS-Gruppe wird ihre Geschäftsfelder Investment und Beratung strukturell unverändert weiter ausbauen und entwickeln. Hierbei stehen die geographische und produktmäßige Diversifikation im Fokus.

Hintergrund ist der fortgeschrittene Immobilienzyklus im Heimatmarkt Deutschland, der für Value Investoren einen zunehmenden Blick auf alternative Märkte und Investmentstrategien erfordert.

Zwischenzeitlich haben wir zwei operative Büros in Spanien (Madrid und Valencia) etabliert und unsere Investmentaktivität bereits begonnen. Wir sehen dort derzeit eine gute Perspektive für unseren Investmentansatz und sehen dort auch den Schwerpunkt unserer Investmentaktivitäten 2018 insgesamt.

Daneben haben wir ebenfalls unser Büro in Italien (Mailand) etabliert. Von Mailand aus betreuen wir schwerpunktmäßig unsere zahlreichen italienischen Anlagekunden, beobachten jedoch auch intensiv den italienischen Immobilienmarkt. Derzeit sehen wir den für uns günstigen Einstiegszeitpunkt noch nicht, schließen aber nicht aus, dass sich das Bild im Laufe des Jahres verändert und wir auch dort ein erstes Investment tätigen.

Im ersten Quartal 2018 haben wir von der Luxemburger Finanzaufsicht die Zulassung unseres ersten Debt-Funds erhalten und gehen davon aus, dass wir noch in diesem Jahr unser erstes Darlehen ausreichen können. Der geographische Schwerpunkt wird auch hier auf unseren derzeitigen drei Kernmärkten Deutschland, Spanien und Italien liegen.

Auch erwarten wir im Laufe des Jahres die Erlaubnis als volllizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIFM).

Zur Finanzierung der unternehmerischen Aktivitäten wird im Jahr 2018 die Emission einer Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 6 Mio mit einem Kupon von 6,5 % p. a., welche an der Frankfurter Börse mit einer Laufzeit bis 2023 gelistet sein wird, erfolgen.

Gesamtwirtschaftlich erwarten wir für die Immobilienmärkte in 2018 – trotz der zunehmenden Risiken auf der Zinsseite – weiterhin günstige Rahmenbedingungen bezogen auf die kontinentaleuropäischen Kernmärkte.

Der geographische Ausbau unserer Aktivitäten, der Einstieg in das Darlehens-Segment und die KVG-konforme Weiterentwicklung unserer internen Strukturen stellen eine wichtige Voraussetzung für das weitere erfolgreiche Wachstum der VERIANOS-Gruppe dar.

Unsere verbreiterten Strukturen werden insgesamt zunächst auf der Kostenseite wirksam werden, bevor sich auch unsere Ertragsstrukturen dadurch weiter entwickeln können. Dies beinhaltet die Erwartung eines leichten Anstiegs des Personalaufwands bei einer gleichzeitigen Erwartung einer positiven Entwicklung des sonstigen betrieblichen Aufwands des Konzerns und der AG.

Begleitet durch eine erwartete Konsolidierung der Umsatzerlöse des Konzerns und der AG, der nach dem Geschäftsjahr 2018 erwarteten Realisierung von wesentlichen Beteiligungsergebnissen (AG) bzw. aus assoziierten Unternehmen/Beteiligungsunternehmen (Konzern) und einem durch die mittels einer weiteren Anleihe zu finanzierenden Co-Investment-Aktivitäten erhöhten Zinsaufwand streben wir das Ziel an, auch im Jahr 2018 unser Ergebnis – im 6. in Folge, weiter zu verbessern und erwarten dabei abschließend eine moderat positive Entwicklung des Jahresüberschusses. Ein besonderes Augenmerk werden wir dabei auch auf die Effizienz unserer Kostenstrukturen legen.

Das Gesamtergebnis wird durch Ergebnisbeiträge aus beiden Geschäftsbereichen erwartet.

#### **d) Ausblick auf 2019**

Die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte werden nach wie vor in erheblichem Maße von einer atypischen Zinskonstellation bestimmt. Dementsprechend befinden wir uns unverändert im „Sichtflugmodus“ und agieren entsprechend vorsichtig.

Durch die geographische Diversifikation, den Einstieg in zusätzliche Investmentstrategien über das Darlehenssegment und den regulatorischen „Upgrade“ zur volllizenzierten KVG sehen wir gute Voraussetzungen für eine kontinuierliche Fortsetzung unserer erfolgreichen Geschäfts- und Ergebnisentwicklung.

#### **e) Sonstiges**

Die durchgeführte Unternehmensplanung basiert auf dem Bottom-up-Prinzip. Hierzu werden die von den Geschäftsverantwortlichen geplanten Ergebnisbeiträge auf Konzernebene aggregiert.

Im Bereich Investment erfolgt die Planung auf Basis der vorliegenden Projektkalkulationen für die bereits initiierten sowie weitere erwartete Investments/Co-Investments. Im Bereich Beratung erfolgt die Umsatzplanung auf Grundlage vorliegender Mandate und der Einschätzung über die Realisierbarkeit weiterer Mandate.

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

## 2. CHANCENBERICHT

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

Chancen werden insbesondere in den vorhandenen Netzwerken und dem Know-how sowie der Expertise im Investment- und Asset Management gesehen, da weiterhin mit guter Nachfrage nach diesen Dienstleistungen gerechnet wird, dies zunehmend auch international. Die weiterhin positiven Prognosen bezüglich der Immobilienkonjunktur werden insbesondere bei Wohn- und Gewerbeimmobilien auch für das Geschäftsjahr 2018 weiterhin gute Chancen mit sich bringen. Dies gilt nach unserer Auffassung auch für die bereits realisierten sowie die geplanten Co-Investments, die darüber hinaus die Vermeidung einer zu hohen Kapitalbindung in Einzelengagements bieten. Ebenfalls ergeben sich Chancen aus der Zulassung des ersten Debt-Funds sowie der Ausweitung der Aktivitäten in Italien und Spanien.

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

## 3. RISIKOBERICHT

### a) Risikomanagement

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

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

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

## **b) Einzelrisiken**

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

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

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

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

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

Risiken aus dem Ausfall von Forderungen bei Immobilienverkäufen werden im Vorfeld grundsätzlich durch die Einforderung entsprechender Bonitätsnachweise des Vertragspartners bzw. Zahlungsplänen nach Makler- und Bauträgerverordnung soweit möglich ausgeschlossen. Im Dienstleistungsbereich wird grundsätzlich mit bonitätsstarken Vertragspartnern zusammengearbeitet. Risiken aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Beteiligungsunternehmen werden durch ein zeitnahes Controlling weitgehend reduziert. Dies betrifft auch die Werthaltigkeitsrisiken bezüglich der Anteile an verbundenen Unternehmen (AG) bzw. Beteiligungen (Konzern). Risiken können hierbei im Wesentlichen aus nicht planmäßigen Wertentwicklungen der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilien resultieren. Aufgrund der aktuellen Marktlage und der Qualität der Standorte und Immobilien geht der Vorstand von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken aus. Derivative Finanzinstrumente werden bei der AG und deren Tochtergesellschaften grundsätzlich nicht eingesetzt.

Durch die weiterhin starke Nachfrage nach Immobilien und einhergehende hohe Preise besteht das strategische Risiko, dass zukünftig weniger attraktive Objekte erworben werden können, wodurch sich eine Auswirkung auf die Wachstumsziele ergeben könnte. Diese Risiken werden insbesondere durch die vorhandenen Netzwerke, die Diversifikation in das Darlehenssegment, durch Ausweitung der Investmenttätigkeiten in das Ausland und kontinuierliche intensive Marktbeobachtung, auch im europäischen Ausland, begrenzt.

Vor dem Hintergrund des Risikomanagementsystems, der Größe der Gesellschaft und der damit verbundenen flachen Hierarchien und der weiterhin stabilen Prognosen für die Immobilienbranche gefährden die vorgenannten Risiken nach Auffassung des Vorstands aus heutiger Sicht nicht die für 2018 angestrebten Umsatz- und Ergebnisziele der AG und des Konzerns.

#### **IV. SONSTIGES**

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

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

Köln, den 23. März 2018

Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

Nikolaus von Blomberg







## KONZERNABSCHLUSS

---

KONZERNBILANZ	34
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	36
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	37
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	38
KONZERNANHANG	39
ENTWICKLUNG ADES ANLAGEVERMÖGENS	58
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	60

## KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

**KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017****AKTIVA**

in EUR	31.12.2017		31.12.2016	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.681,16		101,16	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	20.932,75	29.613,91	71.644,56	71.745,72
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.366.088,78		0,00	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.254,01	1.525.342,79	83.562,32	83.562,32
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		200,00	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	108.618,82		82.142,36	
3. Beteiligungen	7.432.981,36		4.432.981,36	
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	7.541.601,18	1,00	4.515.324,72
		<b>9.096.557,88</b>		<b>4.670.632,76</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke       und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten	6.750,00		6.750,00	
2. Andere unfertige Leistungen	245.460,00	252.210,00	0,00	6.750,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		137.490,00	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.986,10		24.395,00	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		215,41	
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	6.490.548,59		8.978.944,49	
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.474.463,75		3.116.554,08	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.624.720,01	10.594.718,45	157.357,44	12.414.956,42
<b>III. Wertpapiere</b>				
Sonstige Wertpapiere		1,00		1,00
<b>IV. Flüssige Mittel</b>		3.295.089,45		1.853.918,69
		<b>14.142.018,90</b>		<b>14.275.626,11</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>2.344,87</b>		<b>7.532,94</b>
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>		<b>562.500,00</b>		<b>539.100,00</b>
		<b>23.803.421,65</b>		<b>19.492.891,81</b>

		<u>PASSIVA</u>	
in EUR	31.12.2017	31.12.2016	
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	10.350.000,00	9.425.000,00	
II. Kapitalrücklage	1.593,20	1.593,20	
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	276.842,00	173.085,05	
IV. Bilanzgewinn	3.106.150,32	1.291.443,13	
	<b>13.734.585,52</b>	<b>10.891.121,38</b>	
<b>B. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGE</b>	<b>1.629.750,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Pensionsverpflichtungen	1.660.262,00	1.589.511,00	
2. Steuerrückstellungen	210.539,48	73.100,00	
3. Sonstige Rückstellungen	905.154,48	1.157.720,21	
	<b>2.775.955,96</b>	<b>2.820.331,21</b>	
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Anleihen	5.000.000,00	5.000.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146,94	204,04	
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	
4. Erhaltene Anzahlungen	0,00	1.000,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148.753,86	88.908,46	
6. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	116.458,71	63.559,24	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	397.770,66	627.767,48	
<i>davon aus Steuern EUR 269.300,54 (i. Vj. EUR 517.474,00)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.227,00 (i. Vj. EUR 2.557,26)</i>			
	<b>5.663.130,17</b>	<b>5.781.439,22</b>	
	<b>23.803.421,65</b>	<b>19.492.891,81</b>	

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

**KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017**

in EUR	2017		2016	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,00		8.912,18	
b) aus Verkauf von Grundstücken	-20.000,00		140.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	2.434.900,63		2.059.585,97	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	529.878,62	2.944.779,25	1.300.492,12	3.508.990,27
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		245.460,00		-139.770,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.626.709,98		3.479.755,23
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0,00		14.309,71	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	43.498,51	43.498,51	72.611,03	86.920,74
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.360.129,44		3.085.191,52	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung EUR 4.974,29 (i. Vj. EUR 23.758,03)</i>	356.063,94	3.716.193,38	281.200,75	3.366.392,27
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen <i>davon Abschreibungen Geschäfts- oder Firmenwert EUR 52.031,81 (i. Vj. EUR 51.517,48)</i>		96.797,36		94.757,61
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen <i>davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB EUR 27.497,00 (i. Vj. EUR 27.497,00)</i>		2.507.064,92		1.910.532,54
8. Erträge aus Beteiligungen		1.553.907,26		521.906,67
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen		521.279,68		908.764,79
10. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen		653,71		1.003,82
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.774,10		79.923,06
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		744.999,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		500.118,00		472.561,27
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag <i>davon Zuführung aktive latente Steuern EUR 23.400,00 (i. Vj. Auflösung EUR 52.500,00)</i>		124.716,25		120.257,00
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.920.868,14</b>		<b>1.562.145,77</b>
16. Sonstige Steuern		2.404,00		2.631,00
<b>17. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>1.918.464,14</b>		<b>1.559.514,77</b>
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-103.756,95		-82.253,00
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (i. Vj. Verlustvortrag)		1.291.443,13		185.818,64
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>3.106.150,32</b>		<b>1.291.443,13</b>

### KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2017

in EUR	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Konzerneigen- kapital
			Gewinn- rücklagen	Bilanzverlust (-) Bilanzgewinn (+)	
1. Januar 2016	9.425.000,00	1.593,20	90.832,05	-185.818,64	9.331.606,61
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
in die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	82.253,00	-82.253,00	0,00
Konzernjahresüberschuss 2016	0,00	0,00	0,00	1.559.514,77	1.559.514,77
<b>31. Dezember 2016</b>	<b>9.425.000,00</b>	<b>1.593,20</b>	<b>173.085,05</b>	<b>1.291.443,13</b>	<b>10.891.121,38</b>
1. Januar 2017	9.425.000,00	1.593,20	173.085,05	1.291.443,13	10.891.121,38
Kapitalerhöhung	925.000,00	0,00	0,00	0,00	925.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
in die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	103.756,95	-103.756,95	0,00
Konzernjahresüberschuss 2017	0,00	0,00	0,00	1.918.464,14	1.918.464,14
<b>31. Dezember 2017</b>	<b>10.350.000,00</b>	<b>1.593,20</b>	<b>276.842,00</b>	<b>3.106.150,32</b>	<b>13.734.585,52</b>

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2017**

in TEUR	2017	2016
Periodenergebnis	1.918	1.559
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	97	840
Abnahme der Rückstellungen	-1.229	-480
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-) (Saldo)	-2.383	-1.926
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.930	-293
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-118	-491
Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	0	-14
zzgl. / abzgl. Zinsaufwendungen/Zinserträge (Saldo)	482	393
zzgl. / abzgl. Sonstige Beteiligungsaufwendungen / -erträge (Saldo)	-2.074	-1.430
zzgl. / abzgl. Ertragsteueraufwand / -ertrag (Saldo)	125	120
Ertragsteuerzahlungen	-2	15
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.746</b>	<b>-1.707</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-11	-1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	263
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.485	-26
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	2.751
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.000	-4.198
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-1	0
Erhaltene Zinsen	0	39
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.497</b>	<b>-1.172</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens (Kapitalerhöhung)	2.555	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	5.600
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	0	-2.375
Gezahlte Zinsen	-363	-234
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.192</b>	<b>2.991</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.441</b>	<b>112</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.854	1.742
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.295</b>	<b>1.854</b>

## KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Dabei wurden auch die Rechnungslegungsstandards des DRSC beachtet, sofern diese nicht über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (keine Anwendung der Neubewertungsmethode für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 DRS 4, Tz. 23 ff bzw. DRS 4, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzlichen Anhangsangaben zu latenten Steuern gemäß DRS 18 Tz. 66 und 67). Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **BEFREIENDE WIRKUNG**

Der Konzernabschluss hat gemäß § 264 Abs. 3 HGB für die VERIANOS Capital Partners GmbH, die VERIANOS Investment Management GmbH, die REAL<sup>2</sup> Projektentwicklung GmbH und die VERIANOS Advisory GmbH eine befreiende Wirkung unter anderem für die Offenlegung. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

### **KONSOLIDIERUNGSKREIS**

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

### Der Konsolidierungskreis hat sich in 2017 wie folgt verändert

Unter den vollkonsolidierten Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Mit Datum vom 9. Mai 2017 erwarb die VERIANOS Investment Management GmbH, Köln, 100 % Anteile an der VERIANOS España Real Estate S.L. zu einem Barkaufpreis (inklusive Anschaffungsnebenkosten) von EUR 1.320,00 sowie der Leistung der Stammeinlage von EUR 3.000,00. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS España Real Estate S.L. in Höhe von 100 %. Dieses Unternehmen wird zum Bilanzstichtag erstmalig vollkonsolidiert. Aus dem Erwerb dieser Anteile entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 1.320,00, der zum 31. Dezember 2017 vollständig abgeschrieben wurde. Da die Gesellschaft im Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht operativ tätig war haben sich durch den Hinzuerwerb der VERIANOS España Real Estate S.L. zum 31. Dezember 2017 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.
- Mit Datum vom 13. Juli 2017 hat die VERIANOS Investment Management GmbH als alleinige Gesellschafterin die VERIANOS ITALIA S.R.L. mit einem Stammkapital von EUR 10.000,00 gegründet. Somit hält die VERIANOS Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS ITALIA S.R.L. in Höhe von 100 %. Dieses Unternehmen wird zum Bilanzstichtag erstmalig vollkonsolidiert. Durch Gründung der VERIANOS ITALIA S.R.L. haben sich zum 31. Dezember 2017 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.
- Mit Datum vom 29. August 2017 (Eintragung im Handelsregister am 21. September 2017) wurde der Gesellschaftsvertrag der Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG (vormals Gürzenich Capital GmbH & Co. KG) neu gefasst. Nach der Neufassung und durch die Regelungen im Gesellschaftsvertrag sowie dem Beitritt weiterer Kommanditisten verliert der Konzern seinen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft, sodass die Anteile zum 31. Dezember 2017 unter dem Posten Beteiligungen zu Anschaffungskosten ausgewiesen werden. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält an dieser Gesellschaft zum Bilanzstichtag nunmehr eine mittelbare Beteiligung von 37,5 %, die durch den planmäßigen Eintritt weiterer Kommanditisten im Jahr 2018 auf 30 % gemindert werden wird.

Unter den assoziierten Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Mit Datum vom 27. Juli 2017 und Wirkung zum 1. August 2017 wurde die KWARTIER GmbH & Co. KG gegründet, an welcher die VERIANOS Investment Management GmbH einen Kommanditanteil von 50 % hält. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält somit zum Bilanzstichtag mittelbar einen Kommanditanteil von 50 % und hat die Gesellschaft damit erstmalig als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.
- Mit Datum vom 16. August 2017 und Wirkung zum 1. September 2017 wurde die SMC 3 GmbH & Co. KG gegründet, an welcher die VERIANOS Investment Management GmbH einen Kommanditanteil von 50 % hält. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält somit zum Bilanzstichtag mittelbar einen Kommanditanteil von 50 % und hat die Gesellschaft damit erstmalig als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.



Darüber hinaus erfolgten folgende konzerninterne Veränderungen, die keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hatten:

Mit Datum vom 30. Dezember 2016 und mit Wirkung zum 1. Januar 2017 veräußerte die VERIANOS Capital Partners GmbH die von ihr gehaltenen Geschäftsanteile an der 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L. in Höhe von 30 % an die VERIANOS Investment Management GmbH.

Ebenfalls mit Datum vom 30. Dezember 2016 und mit Wirkung zum 1. Januar 2017 veräußerte die VERIANOS Capital Partners GmbH die von ihr gehaltenen Geschäftsanteile an der Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L. in Höhe von 25 % an die VERIANOS Investment Management GmbH.

Mit Vertrag vom 30. Dezember 2016 und mit Wirkung zum 1. Januar 2017 veräußerte die VERIANOS Capital Partners GmbH die von ihr gehaltenen Geschäftsanteile (100 %) an der Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln (vormals Gürzenich Capital GmbH & Co. KG), in Höhe von 100 % an die VERIANOS Investment Management GmbH.

Mit Vertrag vom 2. Januar 2017 und mit Wirkung zum 1. Januar 2017 veräußerte die VERIANOS Capital Partners GmbH die von ihr gehaltenen Geschäftsanteile an der SMC 2 GmbH & Co. KG in Höhe von 44 % an die VERIANOS Investment Management GmbH.

Mit Datum vom 30. Mai 2017 veräußerte die die VERIANOS Capital Partners GmbH die von ihr gehaltenen Geschäftsanteile an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH in Höhe von 100 % sowie ihre Geschäftsanteile an der Siebenburgen Verwaltungs GmbH in Höhe von 50 % an die VERIANOS Investment Management GmbH.

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

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

	2017 Anzahl	2016 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	7
Assoziierte Unternehmen	10	8
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	0	1
Beteiligungen	6	5
<b>Summe Gesellschaften</b>	<b>25</b>	<b>21</b>

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

## KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst und planmäßig über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren, die sich an den aus den erworbenen Advisory-Aufträgen abgeleiteten Erträgen orientierte, bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

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

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

## LATENTE STEUERN

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

## II. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### AKTIVA

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

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

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

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

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

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

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bilanziert.

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

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

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

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

## PASSIVA

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden entsprechend den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Anwartschaftsbarwert sowie des § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften zu Bewertungsstichtag 31. Dezember 2017 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,68 % (i. Vj. 4,01 %) ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlage die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

### 1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte umfassen den auf einen Erinnerungsbetrag abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 75 % an der REAL<sup>2</sup> Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH) (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 383), den Geschäfts- oder Firmenwert aus den im Jahr 2012 erworbenen restlichen Anteile (25 %) der REAL<sup>2</sup> Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH) (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 48) sowie den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Jahr 2013 an der Verianos AG (nach der Umfirmierung nunmehr VERIANOS Advisory GmbH) (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 209). Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 100 % an der VERIANOS España Real Estate S.L. (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 1) wurde in 2017 vollständig abgeschrieben.

## 2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2017:

	Anteil 2017 %	Eigenkapital der Gesellschaft TEUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres TEUR
<b>A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN</b>			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main	100,00		
REAL <sup>2</sup> Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00		
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00		
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00		
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00		
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00		
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00		
VERIANOS España Real Estate S.L., Madrid / Spanien	100,00		
VERIANOS Italia S.r.L, Mailand/Italien	100,00		
<b>B. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN <sup>1</sup></b>			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00		
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
REAL <sup>2</sup> Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00		
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00		
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
SMC 3 GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
<b>C. BETEILIGUNGEN</b>			
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Köln	25,00	1.799 <sup>2</sup>	10.145 <sup>2</sup>
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Köln	30,00	389 <sup>2</sup>	107 <sup>2</sup>
SMC 1 GmbH & Co. KG, Köln	25,00	3.250 <sup>2</sup>	59 <sup>2</sup>
LCBH GmbH & Co. KG, Köln	25,00	10.477 <sup>2</sup>	510 <sup>2</sup>
KAP 12 GmbH & Co. KG, Köln	20,20	3.589 <sup>2</sup>	232 <sup>2</sup>
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	37,50	8.044 <sup>2</sup>	46 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil.

<sup>2</sup> Eigenkapital und Ergebnis zum 31. Dezember 2017.

## KONZERNBILANZ

## KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2017 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

2017 in TEUR	BAU- QUADRAT GmbH & Co. KG	REALNET GmbH & Co. KG	Sieben- burgen Verwaltungs GmbH	Living on Green GmbH & Co. KG	SMC 2 GmbH & Co. KG	Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG	KWARTIER GmbH & Co. KG	SMC 3 GmbH & Co. KG
Anlagevermögen	27	0	0	0	0	0	0	0
Umlaufvermögen	701	844	108	251	5.983	3.292	588	481
Eigenkapital	10	0	93	-218	-2.639	1	-30	-9
Rückstellungen	523	162	13	10	5	2	7	7
Verbindlichkeiten	168	682	3	459	8.617	3.289	610	483
Umsatzerlöse	0	5.725	0	1.334	12	0	0	0
Bestandsver- änderungen	0	-4.834	0	-1.238	60	0	0	0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0	0	0	83	2.086	0	0	0
Sonstige Aufwen- dungen und Erträge (inkl. Steuern)								
(Saldo)	519	-12	51	11	2	2	-30	-10
<b>Jahresergebnis</b>	<b>436</b>	<b>931</b>	<b>43</b>	<b>-3</b>	<b>-2.291</b>	<b>2</b>	<b>-30</b>	<b>-10</b>

Die Summe der negativen Equity-Werte der LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, der SMC 3 GmbH & Co. KG, der KWARTIER GmbH & Co. KG sowie der SMC 2 GmbH & Co. KG beträgt EUR 1.525.498,62. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet. Der sich aus der erstmaligen Equity-Bewertung ergebende Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital betrug für alle at equity bewerteten Gesellschaften insgesamt TEUR 2 und wurde als Geschäfts- oder Firmenwert bereits vollständig abgeschrieben.

### 3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten werden zwei Garagen in Bergisch Gladbach, Falltorstr. (TEUR 7) ausgewiesen.

Die im Jahr 2017 entstandenen Kosten für Fondsauflagen, welche bei der erfolgten Platzierung im Folgejahr (TEUR 245) erstattet werden, sind unter den Unfertigen Leistungen ausgewiesen.

#### 4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	2017 TEUR	2016 TEUR
Forderungen		
aus Grundstücksverkäufen	0	137,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5,0	24,4
gegen verbundene Unternehmen	0	0,2
gegen assoziierte Unternehmen	6.490,5	8.979,0
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.474,5	3.116,5
Sonstige Vermögensgegenstände	1.624,7	157,4
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	49,6	47,3
	<b>10.594,7</b>	<b>12.414,9</b>

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die BAUQUADRAT GmbH & Co. KG (TEUR 67,8), die Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG (TEUR 3.292,8), die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 176,7), die LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG (TEUR 318,3), die SMC 3 GmbH & Co. KG (TEUR 471,3), die KWARTIER GmbH & Co. KG (TEUR 591,9) und die SMC 2 GmbH & Co. KG (TEUR 1.571,7). Die Forderungen enthalten in Höhe von TEUR 275 (i. Vj. TEUR 304) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Graf Wanheim GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 1.506,5), die 1828 KKR GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 261,3), die SMC 1 GmbH & Co. KG (TEUR 60,4), die LCBH GmbH & Co. KG (TEUR 119,1), die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG (vormals Gürzenich Capital GmbH & Co. KG) (TEUR 501,6) und die KAP 12 GmbH & Co. KG (TEUR 25,6). Die Forderungen enthalten in Höhe von TEUR 1.581 (i. Vj. TEUR 2.447) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche (TEUR 16), geleistete Mietkautionen (TEUR 50) und kurzfristige Darlehensforderungen (TEUR 1.557,5).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus gezahlten Kautionen (TEUR 49,6; i. Vj. TEUR 47,3).

#### 5. WERTPAPIERE

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens berücksichtigen Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG (vormals Nau Real Estate Group AG) in Höhe des beizulegenden Wertes.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

## 6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 3.295,1).

## 7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2018.

## 8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der Posten ist im Einzelabschluss der Konzernobergesellschaft identisch zum Konzernabschluss; er beinhaltet latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2018 bis 2020 möglich ist. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht auf Ebene der Konzernobergesellschaft eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

## 9. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hat sich durch die Einzahlung auf die im Jahr 2017 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EUR 925.000,00 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 10.350.000,00 eingeteilt in 10.350.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juli 2017 wurde das bisher genehmigte Kapital 2015 in Höhe von EUR 4.712.500,00 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 5.175.000,00 beschlossen. Dieses genehmigte Kapital 2017 kann bis zum 20. Juli 2022 einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 5.175.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.175.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen ausgenutzt werden. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

## 10. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert EUR 1.593,20.



## 11. GEWINNRÜCKLAGEN

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2017 gemäß § 150 Abs. 2 AktG um den zwanzigsten Teil des Jahresüberschusses der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft um EUR 103.756,95 erhöht.

## 12. BILANZGEWINN

Unter Berücksichtigung des Konzernjahresüberschusses des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.918.464,14 und der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 103.756,95 ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.106.150,32 (davon Gewinnvortrag EUR 1.291.443,13).

## 13. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen geleistete Einlagen zur Durchführung der in 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 1.629.750,00, eingeteilt in 1.025.000 Stückaktien. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte am 23. Januar 2018.

## 14. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2017 EUR	BilMoG- Anpassung EUR	Inanspruch- nahmen EUR	Auflösungen EUR	Zuführung Zinsaufwand EUR	Zuführungen EUR	31.12.2017 EUR
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>							
Pensionen	1.589.511,00	27.497,00	94.331,00	0,00	137.585,00	0,00	1.660.262,00
<b>Steuerrückstellungen</b>							
Körperschaftsteuer	69.289,00	0,00	5.064,00	0,00	0,00	79.112,00	143.337,00
Solidaritätszuschlag	3.811,00	0,00	278,52	0,00	0,00	4.350,00	7.882,48
Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.320,00	59.320,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	1.157.720,21	0,00	992.378,06	96.912,15	0,00	836.724,48	905.154,48
	<b>2.820.331,21</b>	<b>27.497,00</b>	<b>1.092.051,58</b>	<b>96.912,15</b>	<b>137.585,00</b>	<b>979.506,48</b>	<b>2.775.955,96</b>

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit (PUC)
Rechnungszins	3,68 % p. a.
Biometrie	Richttafeln 2005 G
Trend Renten	1,0 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

Grundsätzlich sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abzuzinsen. Der in Folge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ erfolgten Anpassung der Durchschnittsbetrachtung von sieben auf zehn Geschäftsjahre entstehende Unterschiedsbetrag beläuft sich für 2017 auf EUR 201.457,00 (i. Vj. EUR 170.849) und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

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

Aufgrund der Anwendung der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf zur Pensionsrückstellung gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in Höhe von EUR 412.444,00. Die Gesellschaft hat entschieden, den Anpassungsbetrag unter Anwendung der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB auf 15 Jahre verteilt der Rückstellung zuzuführen (Mindestzuführungsbetrag). Für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00.

Die durch Anwendung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in der Bilanz nicht ausgewiesene Rückstellung für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt EUR 192.468,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen den ermittelten Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres unter der Anrechnung bestehender steuerlicher Verlustvorträge.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalverpflichtungen (TEUR 644), für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 114) sowie für ausstehende Betriebs- und Verwaltungskosten (TEUR 147). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

## 15. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2017	bis ein Jahr	mehr als einem Jahr	31.12.2016	bis ein Jahr	mehr als einem Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000
<i>(davon konvertibel)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,1	0,1	0	0,2	0,2	0
Erhaltene Anzahlungen	0,0	0,0	0	1,0	1,0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148,8	148,8	0	88,9	88,9	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	116,4	116,4	0	63,5	63,5	0
Sonstige Verbindlichkeiten	397,8	397,8	0	627,8	627,7	0
<i>davon aus Steuern</i>	<i>269,3</i>	<i>269,3</i>	<i>0</i>	<i>517,4</i>	<i>517,4</i>	<i>0</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>6,2</i>	<i>6,2</i>	<i>0</i>	<i>2,5</i>	<i>2,5</i>	<i>0</i>
	<b>5.663,1</b>	<b>663,1</b>	<b>5.000</b>	<b>5.781,4</b>	<b>781,4</b>	<b>5.000</b>

Im Jahr 2016 hat die VERIANOS Finance GmbH eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 ausgegeben, die vollständig gezeichnet worden ist. Die Schuldverschreibungen werden am 15. September 2019 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Diese werden dabei ab dem 15. September 2016 mit jährlich 7,25 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 15. September eines jeden Jahres, erstmals am 15. September 2017, zahlbar.

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

Die übrigen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

## 16. LATENTE STEUERN

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschluss-Stichtag temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 314, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2017 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 562,5 bewertet.

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

## 17. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
<b>Aus Bürgschaften</b>	<b>10.300</b>	<b>13.000</b>
<i>davon betreffend die Altersversorgung</i>	0	0
<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	0	0
<i>davon gegenüber assoziierten Unternehmen</i>	1.250	300
<i>davon gegenüber Beteiligungsunternehmen</i>	9.050	12.700
<b>Aus sonstigen Haftungsverhältnissen / Gewährleistungen für fremde Leistungen</b>	<b>472</b>	<b>5.676</b>
<i>davon betreffend die Altersversorgung</i>	0	0
<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	0	0
<i>davon gegenüber assoziierten Unternehmen</i>	472	5.676
<i>davon gegenüber Beteiligungsunternehmen</i>	0	0

Bei den Bürgschaften, sonstigen Haftungsverhältnissen und Gewährleistungen für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen (TEUR 12.072) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen. Für die übernommenen Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognosen über die erwarteten Projektergebnisse der assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen.

## 18. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2018 (i. Vj. 2017)	284	324
Fällig 2019 bis 2022 (i. Vj. 2018 bis 2021)	411	413
Fällig nach 2022 (i. Vj. nach 2021)	270	343
	<b>965</b>	<b>1.080</b>

## IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. UMSATZERLÖSE

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

### 2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 3.627) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (TEUR 3.292), Erträge aus Sachbezug (TEUR 132), Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 37), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 8), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 97) sowie periodenfremde Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 43).

### 3. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

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

### 4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 2.507 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 1.122), Mieten und Raumkosten (TEUR 241), Kfz-Kosten (TEUR 225), EDV- und Softwarekosten (TEUR 67), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 84), Werbe- und Reisekosten (TEUR 234), Versicherungen und Beiträge (TEUR 48), Leasingkosten (TEUR 27), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 69), Börsendienste (TEUR 28), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 39), Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 14), Porto/Telefon/Internet (TEUR 46), Büromaterial und Fachliteratur (TEUR 18), Kosten der Personalsuche (TEUR 50) sowie Jahresabschlusskosten (TEUR 86). Darüber hinaus werden periodenfremde Aufwendungen (TEUR 13) ausgewiesen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

## 5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen in Höhe von TEUR 6 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie Zinsen aus sonstigen Darlehen in Höhe TEUR 11.

## 6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 137 (i. Vj. TEUR 132) aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen, Entgelte sowie aus der Ausgabe der Anleihe in Höhe von 362 (i. Vj. TEUR 117).

## 7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit TEUR 148 die Körperschaftsteuer sowie den Solidaritätszuschlag 2017 bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Ertrags aus der Fortschreibung der aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 23.

## 8. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kfz-Steuern.

## V. SONSTIGE ANGABEN

### 1. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 3.295) setzt sich aus Kassenbestände (TEUR 0,5) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 3.294) zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

Bedeutende zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die Erträge aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (TEUR 3.292) sowie die Zuführung bzw. Auflösung von Rückstellungen (Saldo TEUR 909).

### 2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2017 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 28 (Angestellte), davon 18 (i. Vj. 16) männliche und 10 (i. Vj. 9) weibliche Angestellte.

### 3. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

#### **Mitglieder des Vorstands**

Dem Vorstand gehören an:

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt/Main  
*Vorsitzender des Vorstands*
- Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt/Main  
*Mitglied des Vorstands*
- Nikolaus von Blomberg, Diplom-Kaufmann, Köln (ab 1. Februar 2017)  
*Mitglied des Vorstands*

#### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf insgesamt TEUR 1.336 (i. Vj. TEUR 711).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für leitende Mitarbeiter ein virtuelles Aktienoptionsprogramm angeboten. Dem Vorstand wurden insgesamt 420.000 (i. Vj. 360.000) virtuelle Stücke zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Gewährung in Höhe von EUR 0,954 je Stück (für 120.000 (i. Vj. 120.000) virtuelle Stücke), EUR 0,948 je Stück (für weitere 120.000 (i. Vj. 120.000) virtuelle Stücke) sowie in 2017 EUR 1,440 je Stück (für weitere 180.000 virtuelle Stücke) gewährt.

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf TEUR 69 (i. Vj. TEUR 30).

### 4. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNANHANG**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

## 5. UNTERNEHMENSVERTRÄGE

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

- VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main
- VERIANOS Investment Management GmbH, Köln
- REAL<sup>2</sup> Projektentwicklung GmbH, Köln

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

Da keine Tochtergesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge vorerst bis zum 31. Dezember 2018.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, mit der VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main, als Tochtergesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann ordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH schriftlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende desjenigen Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH endet, in dem der Vertrag wirksam geworden ist. Eine Kündigung zum 31. Dezember 2017 ist nicht ausgesprochen worden.

## 6. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2017 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 57 und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 1.

## 7. SONSTIGES

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

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



## **VI. NACHTRAGSBERICHT**

In der Sitzung vom 15. Februar 2018 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft der Emission einer Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 6 Mio. mit einem Kupon von 6,5 % p. a. zur Finanzierung der unternehmerischen Aktivitäten im Rahmen des Valencia-Funds zugestimmt. Die Anleihe soll an der Frankfurter Börse mit einer Laufzeit von 2018 bis 2023 gelistet sein.

## **VII. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 1.918.464,14 ab.

## **VIII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens (EUR 3.658.140,49) auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 23. März 2018

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft  
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

Nikolaus von Blomberg

KONZERNBILANZ  
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
 KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL  
 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG  
 KONZERNANHANG  
**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**  
 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2017**

	1.1.2017	Zugänge Konsolidierungs- kreis	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
			Zugänge	Umbuchungen
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	117.582,55	0,00	10.430,90	0,00
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	650.628,20	1.320,00	0,00	0,00
	<b>768.210,75</b>	<b>1.320,00</b>	<b>10.430,90</b>	<b>0,00</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	0,00	0,00	1.370.111,40	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.808,53	0,00	114.583,72	0,00
	<b>569.808,53</b>	<b>0,00</b>	<b>1.484.695,12</b>	<b>0,00</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200,00	0,00	0,00	-200,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	82.142,36	0,00	27.130,17	0,00
3. Beteiligungen	4.432.981,36	0,00	2.999.800,00	200,00
4. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	0,00
	<b>5.260.323,72</b>	<b>0,00</b>	<b>3.026.930,17</b>	<b>0,00</b>
	<b>6.598.343,00</b>	<b>1.320,00</b>	<b>4.522.056,19</b>	<b>0,00</b>

Abgänge	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	31.12.2017	1.1.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
0,00	128.013,45	117.481,39	1.850,90	119.332,29	8.681,16	101,16
0,00	651.948,20	578.983,64	52.031,81	631.015,45	20.932,75	71.644,56
<b>0,00</b>	<b>779.961,65</b>	<b>696.465,03</b>	<b>53.882,71</b>	<b>750.347,74</b>	<b>29.613,91</b>	<b>71.745,72</b>
0,00	1.370.111,40	0,00	4.022,62	4.022,62	1.366.088,78	0,00
0,00	684.392,25	486.246,21	38.892,03	525.138,24	159.254,01	83.562,32
<b>0,00</b>	<b>2.054.503,65</b>	<b>486.246,21</b>	<b>42.914,65</b>	<b>529.160,86</b>	<b>1.525.342,79</b>	<b>83.562,32</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
653,71	108.618,82	0,00	0,00	0,00	108.618,82	82.142,36
0,00	7.432.981,36	0,00	0,00	0,00	7.432.981,36	4.432.981,36
0,00	745.000,00	744.999,00	0,00	744.999,00	1,00	1,00
<b>653,71</b>	<b>8.286.600,18</b>	<b>744.999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>744.999,00</b>	<b>7.541.601,18</b>	<b>4.515.324,72</b>
<b>653,71</b>	<b>11.121.065,48</b>	<b>1.927.710,24</b>	<b>96.797,36</b>	<b>2.024.507,60</b>	<b>9.096.557,88</b>	<b>4.670.632,76</b>

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

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

Wir haben den von der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und -verlustrechnung, Konzern-Eigenkapitalspiegel, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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.

Köln, den 15. Mai 2018

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk

Wirtschaftsprüfer

Boxberg

Wirtschaftsprüferin



**TERMIN HAUPTVERSAMMLUNG 2018**

Donnerstag, 19. Juli 2018, 13.00 Uhr  
KOMED Zentrum für Veranstaltungen  
Im MediaPark 6  
50670 Köln

**ANSCHRIFTEN**

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft  
Gürzenichstraße 21  
50667 Köln  
T: +49 221 200 46 100  
F: +49 221 200 46 140  
[enquiries@verianos.com](mailto:enquiries@verianos.com)  
[www.verianos.com](http://www.verianos.com)

VERIANOS Capital Partners GmbH  
Bethmannstraße 56  
60311 Frankfurt am Main  
T: +49 69 69 768 880  
F: +49 69 69 768 889  
[enquiries@verianos.com](mailto:enquiries@verianos.com)

**IMPRESSUM**

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft  
Gürzenichstraße 21  
50667 Köln

© 2018

**REALISATION & DESIGN**

TST-VISUELL Thomas Stalla  
[www.tst-visuell.de](http://www.tst-visuell.de)

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft  
Gürzenichstraße 21  
50667 Köln  
T: +49 221 200 46 100  
Mail: [enquiries@verianos.com](mailto:enquiries@verianos.com)

[www.verianos.com](http://www.verianos.com)

VERIANOS



REAL ESTATE