

GESCHÄFTSBERICHT
2016

FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2016	2015	Veränderung absolut
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR			
Langfristiges Vermögen	5.209	4.925	284
Kurzfristiges Vermögen	14.284	9.386	4.898
Eigenkapital	10.891	9.332	1.559
Eigenkapitalquote (in %)	55,87 %	65,21 %	
Langfristige Schulden	1.589	1.521	68
Kurzfristige Schulden	7.013	3.458	3.555
Bilanzsumme	19.493	14.311	5.182
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse (inklusive Erträge aus Beteiligungen)	7.770	5.255	2.515
Gesamtleistung	8.419	5.752	2.667
EBITDA	2.990	1.152	1.838
EBIT	2.151	1.039	1.112
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.679	1.073	606
Konzernjahresüberschuss	1.559	1.063	496
WEITERE KENNZAHLEN			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.707	-1.440	-267
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-1.172	-205	-967
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.991	2.671	320
Ergebnis je Aktie	0,17	0,11	0,06
Mitarbeiter zum 31.12.	25	26	-1
STAMMDATEN			
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		10.350.000 (aktuell)	
Marktkapitalisierung		9,52 Mio. (31.12.2016)	
Börse		Frankfurt (Xetra)	

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

GESCHÄFTSBERICHT 2016

INHALT

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

VORWORT DES VORSTANDS

„Chi va piano, va sano e va lontano.“

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

auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 haben wir unsere Zielsetzungen erreicht. Getragen von den erwarteten stabilen Rahmenbedingungen haben wir das Konzernergebnis um 46,7 % auf TEUR 1.559 verbessert und liegen damit am oberen Ende des geplanten Ergebniskorridors von TEUR 1.200 bis TEUR 1.500. Wir konnten hiermit erneut unser Ergebnis deutlich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigern. Unsere Eigenkapitalrendite hat sich dabei von 11,4 % auf 14,3 % erhöht. Alle weiteren Steuerungskennzahlen haben sich ebenfalls positiv entwickelt.

GESCHÄFTSFELDER

Erwartungsgemäß haben die Co-Investment-Aktivitäten im Geschäftsjahr 2016 wesentlich zur positiven Entwicklung beigetragen. Wir haben insgesamt für ca. EUR 109 Mio. Bestandsobjekte veräußert und neue Objekte erworben.

Bei der Veräußerung von Objekten wurden die Planergebnisse ohne Ausnahme erreicht und teilweise erheblich übertroffen. Bei den derzeit bestehenden Investments liegen wir jeweils im Rahmen der zugrundeliegenden Businesspläne und sehen uns auch im Falle eines Marktabschwungs gut positioniert.

Unsere Beratungskompetenz im Bereich Restrukturierung stand aufgrund der generell positiven Marktlage derzeit weniger im Fokus der Nachfrage.

Unsere wesentlichen, kontinuierlichen Mandate im Bereich der Eigenkapitalplatzierung für Dritte haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgeführt. Wir befinden uns in interessanten Akquisitionsgesprächen für weitere Mandate. Aber auch hier steht für uns eine angemessene Qualität und Rentabilität im Vordergrund.

Auf der Kostenseite haben wir unser konsequentes Kostenmanagement fortgesetzt. Der deutlichere Anstieg der Personalkosten basiert im Wesentlichen auf erhöhten variablen Vergütungsanteilen im Zusammenhang mit dem erfolgreichen Geschäftsverlauf 2016.

AKTIE & KAPITALMARKT

Erwartungsgemäß hat sich der Kurs unserer Aktie (WKN A0Z2Y4) mit einem Wertzuwachs von rd. 15 % im vergangenen Jahr ebenfalls positiv entwickelt und sich insbesondere im ersten Halbjahr des laufenden Jahres 2017 weiter erhöht. Mit der im Februar 2017 erfolgten Kapitalerhöhung verfügt die Verianos Real Estate Aktiengesellschaft nunmehr über ein Grundkapital von EUR 10,35 Mio. Aus heutiger Sicht ist im laufenden Geschäftsjahr 2017 keine weitere Kapitalmaßnahme vorgesehen.

Erstmals haben wir im vergangenen Jahr auch eine besicherte Anleihe (WKN A2BPU0) mit einem Volumen von EUR 5 Mio. und einer Laufzeit von drei Jahren begeben und privat platziert. Die Anleihe ist durch unsere Co-Investment-Anteile besichert. Im laufenden Jahr planen wir die Ausgabe einer weiteren besicherten Anleihe zur Finanzierung unseres Wachstums. Unsere Kapitalmarktkommunikation werden wir in diesem Zusammenhang weiter intensivieren.

MARKTSITUATION

Unverändert führt das anhaltende Niedrigzinsumfeld in Deutschland zu einer „Sondersituation“ für den Immobilienmarkt. Bei vielen institutionellen und privaten Anlegern führt der Anlagedruck weiterhin zu einer eher atypischen Übergewichtung von Immobilienanlagen. Auch wenn wir in Deutschland auf Basis der anhaltend guten Konjunktur- und Einkommensdaten und trotz deutlich gestiegenen Preisniveaus für Immobilien nach unserer Meinung noch keine breite Überbewertung sehen, haben die Rückschlagrisiken doch kontinuierlich zugenommen. Die Marktpreise haben inzwischen ein hohes Niveau erreicht. Auch hat die Risikobereitschaft der Marktteilnehmer zugenommen und in einzelnen Segmenten aus unserer Sicht zu einem kritischen Preisniveau geführt. Bei neuen Investments in Deutschland bewegen wir uns demzufolge vorsichtig und eher defensiv im Markt, auch da wir eine belastbare Zinsprognose für nicht möglich halten.

AUSBLICK

Aktuell bereiten wir gemeinsam mit Warburg Invest Luxemburg unser erstes Mezzanine Debt Fonds Produkt vor. Wir sind zuversichtlich zum Beginn des Jahres 2018 mit einem ersten Closing in die Investitionsphase überzugehen. Insgesamt soll der Fonds Eigenkapital i.H.v. EUR 100 Mio. bei institutionellen und privaten Anlegern platzieren. Ineffizienzen in den europäischen Finanzierungsmärkten bieten interessante Nischen und Einstiegsmöglichkeiten für erfahrene Risiko-Kapitalgeber. Wir sehen in diesem Bereich risikogewichtet interessante Renditemöglichkeiten.

Darüber hinaus haben wir unsere ersten operativen Schritte außerhalb Deutschlands vollzogen. Mit dem Erwerb einer Büroliegenschaft zur Eigennutzung in Madrid werden wir unsere Aktivitäten in Spanien weiter diversifizieren. Neben der Betreuung unserer spanischen Anlagekunden, wird dort die Prüfung und Vorbereitung der Spanien-Investments für den neuen Mezzanine Fonds erfolgen. Zudem haben wir unsere ersten Immobilien-Investments in Spanien getätigt. Wir legen dort in einem spezifischen, wohnwirtschaftlichen Marktsegment einen Fonds mit einem Investitionsvolumen von EUR 50 Mio. auf.

Nach gleichem Muster folgt der Ausbau unserer Aktivitäten in Italien. Dort stehen wir ebenfalls kurz vor dem Erwerb einer Büroliegenschaft in Mailand, so dass wir die Betreuung unserer Anlagekunden und den Ausbau der weiteren Aktivitäten vor Ort intensivieren können.

Ein weiteres wesentliches Kapitel unserer aktuellen Unternehmensentwicklung stellen die Vorbereitungen unserer Tochtergesellschaft Verianos Capital Partners zur Umwandlung in eine große Kapitalgesellschaft (KVG) dar. Aufgrund unserer Geschäftsentwicklung gehen wir davon aus, dass dieser Schritt notwendig ist, um intern und extern die professionelle, regulierte Weiterentwicklung unserer erfolgreichen Investment- und Anlageaktivitäten zu sichern.

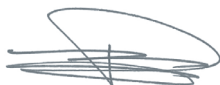
Insgesamt wollen wir auch im laufenden Geschäftsjahr konsequent auf dem eingeschlagenen Kurs bleiben und unser Geschäftsmodell an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Kapitalmarkt fokussiert weiterentwickeln. Unter der Voraussetzung weiterhin stabiler Rahmenbedingungen streben wir für das Geschäftsjahr 2017 eine weitere Ergebnissteigerung in einem Korridor von TEUR 1.600 bis TEUR 2.000 an.

DANK

Dankbar sind wir insbesondere unseren Mitarbeitern. Nur durch ihr Engagement, ihr Können und ihre Bereitschaft sich konsequent für unsere Kunden und das Unternehmen einzusetzen, waren wir in der Lage die gesteckten Ziele für unsere Kunden und das Unternehmen zu erreichen.

Auch danken wir unseren Kunden, Aktionären und Geschäftspartnern für Ihr anhaltendes Vertrauen und die Zusammenarbeit.

Köln, im Juni 2017



Diego Fernández Reumann



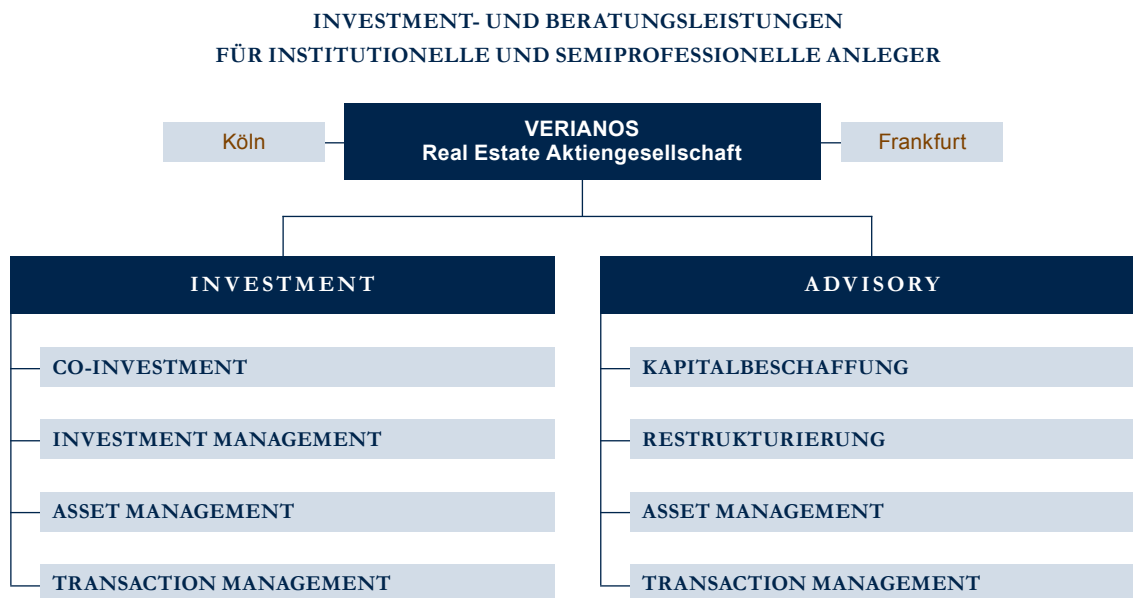
Jost-Albrecht Nies



Nikolaus von Blomberg

UNTERNEHMEN

GESCHÄFTSFELDER



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 2017)

Sitz	Gürzenichstraße 21, 50667 Köln
Handelsregister	Amtsgericht Köln HRB 56319
Satzung	Gültige Fassung 16. Januar 2017
Grundkapital	EUR 10.350.000
Anzahl der Aktien	10.350.000
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

NACHHALTIG POSITIVE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

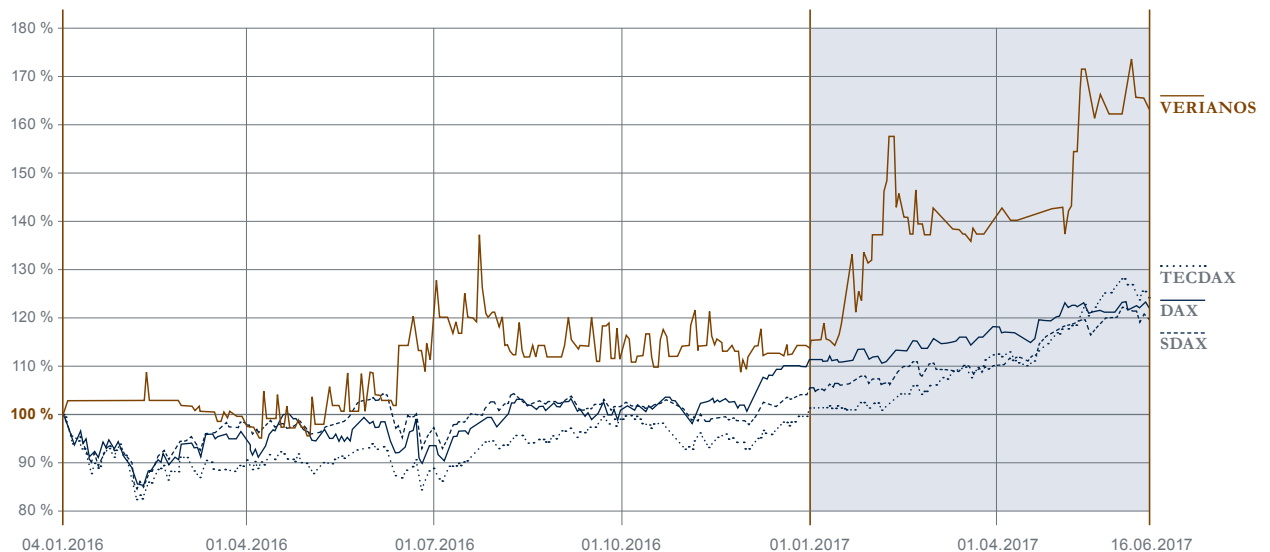
Für das Geschäftsjahr 2016 haben wir alle unsere gesetzten Ziele in Bezug auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzwachstum und Konzernjahresergebnis erreicht. Das Konzernergebnis wurde im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 496 auf TEUR 1.559 gesteigert. Das Jahresergebnis wurde damit zum 5. Mal in Folge verbessert.

Die Ergebnissteigerung um 46,7 % im Vergleich zum Vorjahr basiert auf Beteiligungserträgen aus mehreren erfolgreichen Co-Investments in unsere Anlageprodukte und den insgesamt um TEUR 2.515 auf TEUR 7.770 gesteigerten Umsatzerlösen.

Um eine bessere Einschätzung der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens zu ermöglichen, stellen wir im Folgenden die entsprechenden Kenngrößen über einen Vierjahres-Zeitraum zu Verfügung:

	2016 TEUR	2015 TEUR	2014 TEUR	2013 TEUR
Bilanzsumme	19.493	14.311	11.218	10.088
Eigenkapital	10.891	9.332	8.226	6.212
<i>Eigenkapitalquote</i>	55,9 %	65,2 %	73,3 %	61,6 %
Umsatz (incl. Erträge aus Beteiligungen)	7.770	5.255	4.333	3.133
<i>Veränderung Umsatz</i>	47,86 %	21,28 %	38,31 %	
Konzernergebnis	1.559	1.063	432	-786
<i>Umsatzrentabilität</i>	20,06 %	20,23 %	9,97 %	-25,09 %

AKTIENVERLAUF



Zeitraum 04.01.2016 – 16.06.2017, Quelle: Deutsche Börse

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 2016 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 drei 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 Unternehmensstandorten Köln und Frankfurt 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 2016

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 18. Februar 2016 beriet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand schwerpunktmäßig über das vorläufige Ergebnis der VERIANOS Gruppe für das Geschäftsjahr 2015, die geplante weitere Geschäftsentwicklung für den Zeitraum bis zum Jahr 2017 und die daraus abzuleitenden organisatorischen und personellen Maßnahmen. Daneben erfolgte die Zustimmung zur Verlängerung des virtuellen Aktienoptionsprogramms.

Während der Sitzung am 12. Mai 2016 wurden schwerpunktmäßig der Jahres- und Konzernabschluss für das Jahr 2015 beraten und die Vorbereitungen für die Hauptversammlung erörtert. Nach Erläuterungen durch den Vorstand und den Wirtschaftsprüfer stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 fest und billigte den Konzernabschluss. Außerdem wurden die Zustimmungen zum Erwerb eines Shoppingcenters in Bad Homburg v. d. Höhe im Rahmen eines durch VERIANOS aufgelegten alternativen Investmentfonds sowie zur Auflage eines gewerblich/wohnwirtschaftlich genutzten Small-Cap-Immobilienportfolios erteilt.

In seiner letzten Sitzung im Jahr 2016 am 27. Oktober besprach der Aufsichtsrat vor allem die Ergebnisse der abgeschlossenen Projekte und die daraus abzuleitenden Schlussfolgerungen. Außerdem befasste sich das Gremium mit der Ergebnishochrechnung für den Konzern und erörterte diverse Investment-Opportunitäten.

GRUNDKAPITAL DER GESELLSCHAFT

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft bestand zum 31. Dezember 2016 weiterhin aus 9.425.000 Anteilen mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und betrug somit EUR 9.425.000,00. In teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals und mit der erfolgten Zustimmung des Aufsichtsrats vom 16. Januar 2017, hat der Vorstand der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft am 10. Januar 2017 beschlossen, das Grundkapital von EUR 9.425.000,00 um EUR 925.000,00 durch Ausgabe von 925.000 neuen Aktien gegen Bareinlage auf EUR 10.350.000,00 zu erhöhen.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2016 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 11. Mai 2017 vorgelegen. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Sitzung teil, berichtete ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

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

Nach dem Abschluss seiner Prüfung ist der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 11. Mai 2017 den von der Gesellschaft im März 2017 aufgestellten Jahresabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 172 AktG festgestellt und den ebenfalls im März 2017 aufgestellten Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2016 gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.686.758,48 auf neue Rechnung vorzutragen, an.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für die Anstrengungen und erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2016 und erwartet aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufs im Jahr 2017 eine weitere positive Ergebnisentwicklung.

Köln, im Mai 2017



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 2016

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 in den beiden Geschäftsfeldern Investment und Beratung tätig. Das Geschäftsfeld Investment umfasst dabei die Bereiche Co-Investment und Investment Management.

Mit der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft als Muttergesellschaft und in ihrer Funktion als Holdinggesellschaft wird die operative Geschäftstätigkeit in den Tochtergesellschaften und den mittelbaren Beteiligungsgesellschaften abgebildet.

Im Bereich Co-Investment erwerben die Objektgesellschaften auf Basis der Regularien des Kapitalanlagebuches (KAGB) gemeinsam mit qualifizierten Anlegern inländische Einzelimmobilien und Portfolien, die nach der Durchführung von Restrukturierungs- und Repositionierungs-Maßnahmen in der Regel in einem Zeitraum von 2 bis 4 Jahren wieder veräußert werden. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel der Investoren und Projektkredite. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaft VERIANOS Capital Partners GmbH, die die Stellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft einnimmt, bzw. deren Beteiligungsunternehmen wahrgenommen. Ebenfalls werden auf der Basis eines Joint Ventures ein Wohnbauprojekt in Köln-Ehrenfeld sowie Vermarktung des Grundstückes in Bergheim umgesetzt.

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.

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

Die an der Gemeinschaftsdiagnose beteiligten Wirtschaftsforschungsinstitute sehen in dem Herbstgutachten 2016 die deutsche Wirtschaft in einem moderaten Aufschwung, das Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2017 soll demnach um 1,4 % zulegen, für das Jahr 2018 wird ein Zuwachs von 1,6 % erwartet. Ausgehend von diesen Werten sind die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten im Prognosezeitraum etwas stärker ausgelastet als im langjährigen Mittel, dabei sind es derzeit weniger die Unternehmensinvestitionen, die den Aufschwung tragen. Von der Weltkonjunktur werden nur geringe stimulierende Effekte erwartet, sodass die Exporte nur moderat steigen. Außerdem dürften sich in den außerordentlich niedrigen Kapitalmarktzinsen nicht nur die derzeitige Geldpolitik, sondern auch niedrigere Wachstumserwartungen widerspiegeln, dies hemmt dabei die Ausrüstungsinvestitionen. Der Aufschwung wird dabei weiterhin in erster Linie durch den Konsum getragen, gleichzeitig profitiert der private Verbrauch insbesondere vom anhaltenden Beschäftigungsaufbau. Hohe Aufwendungen zur Unterbringung und Integration von Flüchtlingen machen sich begleitend beim öffentlichen Konsum bemerkbar. Erwartet wird ebenfalls ein durch die niedrigen Zinsen angeregter Wohnungsbau.

Ein besonderes Augenmerk legte der IW Immobilien-Index des Instituts der deutschen Wirtschaft im vierten Quartal 2016 auf die Entwicklung der Immobilienwirtschaft mit Blick auf die Zinsentwicklung. Die Marktteilnehmer gehen dabei überwiegend von einer Zinswende erst ab dem Jahr 2018 aus, aufgrund der großen Streuung der Antworten wird aber eine hohe Unsicherheit in der Branche dargestellt. Nahezu alle Unternehmen der Immobilienwirtschaft bewerteten gleichzeitig ihre Lage als gut, die Geschäftslage erreichte dabei einen neuen Rekordwert. Für das Jahr 2017 haben sich die Erwartungen bezogen auf die Gesamtbranche dann eingetrübt. Gegen diesen Trend verbessert haben sich die Erwartungen in den Segmenten Wohnen und Büro, der Handel jedoch verzeichnete erstmals in der Geschichte des IW Immobilien Index einen rückläufigen Wert. Auffällig dabei ist gleichzeitig, dass die befragten Unternehmen auch für 2017 von weiter steigenden Mieten und Preisen ausgehen und dass die Mehrheit auch 2017 Zukäufe plant. Hier unterscheidet sich das Handelssegment nicht von anderen Segmenten. Bezogen auf die Finanzierungen geht die Mehrheit von gleichbleibenden Bedingungen aus.

Generell bleiben die Investoren auf der Suche nach Alternativen zu Festzinspapieren. Immobilien stellen dabei unverändert eine der bevorzugten Optionen dar, wodurch unsere Marktposition und unsere Wachstumsziele gestärkt werden. Der dabei verstärkte Wettbewerb beim Ankaufentwicklungsfähiger und renditestarker Immobilien 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 des Konzerns insgesamt positiv und erwartungsgemäß verlaufen. Die Segmentierung umfasst dabei unverändert die Geschäftsfelder Investment und Beratung, die Etablierung der Bereiche Investment- und Asset Management wurde dabei fortgeführt.

Im Geschäftsfeld Investment erwarb der Bereich Co-Investment im Jahr 2016 weitere Objekte in Düsseldorf, Dortmund, Bad Homburg und Neu-Isenburg. Gleichzeitig verlief die Entwicklung der in den Vorjahren erworbenen Objekte planmäßig. Veräußert wurden Objekte in Köln, Bonn sowie in Düsseldorf. Die dabei erzielten Verkaufserlöse lagen jeweils im Rahmen oder oberhalb der entsprechenden Businessplan-Annahmen. Neben den Erträgen durch die Managementleistungen wurden ergänzend Erträge aus der Veräußerung der zugehörigen Immobilien sowie Erträge aus wohnwirtschaftlichen Development-Aktivitäten im Jahr 2016 verzeichnet. In dem Segment Beratung wurden im Jahr 2016 Erträge im Bereich der Transaktionsberatung von Anlageobjekten sowie im Bereich Asset Management verzeichnet. Aus der im Jahr 2016 abgeschlossenen Vermarktung der beiden Wohnungsbauprojekte in Köln wurden weitere Transaktionshonorare vereinnahmt, ebenso konnten Transaktionshonorare in Zusammenhang mit der Veräußerung von Objekten aus den Co-Investment-Aktivitäten erzielt werden. Weiterhin konnte im Geschäftsjahr die Verwertung der Immobilienaltbestände durch den Verkauf bzw. Übergabe einer Einzelhandelsimmobilie in Aldenhoven, der Resteinheiten im Objekt Stolberg sowie der Beteiligung an einer Logistikimmobilie in Frechen abgeschlossen werden.

Bei einer um die Bestandsveränderung bereinigten gesteigerten Betriebsleistung des Jahres 2016 wurde sowohl durch die AG als auch durch den Konzern bei einem durch erfolgsabhängige Bestandteile planmäßig erhöhten Personalaufwand, verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen und einem einmaligen Aufwand aus der Wertberichtigung der Finanzanlagen ein positives Jahresergebnis erzielt.

Für die der internen Steuerung zu Grunde gelegten finanziellen Leistungsindikatoren – wie positive Entwicklung der Umsätze im Konzern, der Beteiligungsergebnisse der AG, einer gleichlautenden Entwicklung des Personalaufwands sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie das Jahresergebnis – konnten die normierten Ziele des Geschäftsjahres 2016 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 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 496 von TEUR 1.063 auf TEUR 1.559 verbessert. Das angestrebte Ergebnisziel wurde erreicht.

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

	2016		2015		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	3.509	50,5	1.895	24,1	1.614
Bestandsveränderung	-140	-2,0	1.115	14,9	-1.255
Andere laufende betriebliche Erträge	3.480	51,5	4.482	61,0	-1.002
Betriebsleistung	6.849	100,0	7.492	100,0	-643
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	87	1,3	1.522	20,3	1.435
Personalaufwand	3.367	49,1	2.541	33,9	-826
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	95	1,4	113	1,5	18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.913	27,9	2.096	28,0	183
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.462	79,8	6.272	83,7	810
Betriebsergebnis	1.387	20,2	1.220	16,3	167
Finanzergebnis	292	4,3	-147	-2,0	439
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.679	24,5	1.073	14,3	606
Ertragsteuern	120	1,8	10	0,1	110
Konzernjahresüberschuss	1.559	22,7	1.063	14,2	496

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 1.614 bzw. 85,2 % erhöht. Von den Umsätzen entfallen TEUR 9 auf die Hausbewirtschaftung, TEUR 140 auf den Verkauf von bebauten Grundstücken sowie TEUR 3.360 aus Gebührenerlösen und Umsätze aus Dienstleistungen. Die Erhöhung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der planmäßigen Realisierung von Management-Gebühren in Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr vollzogenen Veräußerung von Liegenschaften der Co-Investment-Gesellschaften.

Die Bestandsveränderung verminderte sich um TEUR 1.255 auf TEUR 140 und entspricht dabei dem Buchwert der im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien.

Der Rückgang der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 1.002 resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verminderten sonstigen betrieblichen Erträgen in Zusammenhang mit der Realisierung von Gewinnansprüchen aus den Developmentaktivitäten.

Die Verminderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.435) resultiert im Wesentlichen aus einer im Vorjahr vollzogenen Übergangskonsolidierung, aufgrund welcher das Grundstück Fliesteden nicht mehr in der Konzernbilanz ausgewiesen wird.

Der Zunahme des Personalaufwands um TEUR 826 spiegelt den im Vergleich zum Vorjahr veränderten Personalbestand des Konzerns bei der gleichzeitigen Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteile wider.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im Vergleich zum Vorjahr einer Verminderung in Höhe von TEUR 183, die im Wesentlichen aus den im Vorjahr zu verzeichnenden Abschreibungen auf Umlaufvermögen sowie verminderten Kosten der Personalbeschaffung resultiert. Die Zuführung zur Pensionsrückstellung als Folge der Übergangsregelung des Art 67 Abs. 1 EGHGB (TEUR 27), die im Vorjahr als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen wurde, wird aufgrund der geänderten Ausweisvorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes erstmals im Geschäftsjahr 2016 den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zugeordnet.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis, dem Zinsergebnis sowie dem Geschäftsjahr 2016 zu berücksichtigenden Abschreibungen auf Finanzanlagen zusammen. Es erhöhte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 440. Davon entfielen auf ein erhöhtes Beteiligungsergebnis TEUR 1.611, auf ein vermindertes Zinsergebnis TEUR 427 in Zusammenhang mit der Platzierung einer Unternehmensanleihe sowie auf die Abschreibung auf Sonstige Ausleihungen TEUR 745.

Unverändert wurden im Geschäftsjahr 2016 die auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern überprüft und den aktuellen Ergebnisplanungen angepasst.

b) Finanzlage des Konzerns

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

Die Finanzierung erfolgt bei Immobilienankäufen sowie der Errichtung von Neubauten 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.

Aus der im Geschäftsjahr 2016 über die Verianos Finance GmbH vollzogenen Privat-Platzierung einer Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 7,25 % wird zum Bilanzstichtag 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.

Der Konzernabschluss weist zum Bilanzstichtag laufende Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0,2 in Zusammenhang mit zu dem Jahresende berechneten Kontoführungsgebühren aus.

Die im Vorjahr ausgewiesenen mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mit einer Verzinsung von 7,25 % wurden im Geschäftsjahr vollständig zurückgeführt.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 29,6 % (i. Vj. 20,6 %).

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

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sind hauptsächlich durch die geleisteten Einlagen in die Beteiligungsgesellschaft SMC 1 GmbH & Co. KG, LCBH GmbH & Co. KG sowie KAP 12 GmbH & Co. KG bei einem gleichzeitigen Mittelzufluss aus der Veräußerung der Anteile an der HWZ GbR begründet. Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich im Konzern Mittelzuflüsse aus der im Geschäftsjahr ausgegebenen Anleihe bei einer gleichzeitigen Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

	2016
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	1.559
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-1.707
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.172
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.991
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	112
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.742
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.854

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.854 (i. Vj. TEUR 1.742) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,01 (i. Vj. TEUR 0,02).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	4.670	24,0	4.333	30,3	337
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	14.284	73,3	9.386	65,6	4.898
Aktive latente Steuern	539	2,7	592	4,1	-53
Bilanzsumme Aktiva	19.493	100,0	14.311	100,0	5.182
Konzerner Eigenkapital	10.891	55,9	9.332	65,2	1.559
Rückstellungen	2.821	14,5	2.039	14,2	782
Verbindlichkeiten	5.781	29,6	2.940	20,6	2.841
Bilanzsumme Passiva	19.493	100,0	14.311	100,0	5.182

Die Vermögenslage des Konzerns war geprägt durch die Erhöhung des Umlaufvermögens, dieses wiederum beeinflusst durch die erhöhten Forderungen gegen assoziierte Unternehmen bei einer gleichzeitigen Zunahme der Verbindlichkeiten, die durch die Ausgabe der Anleihe geprägt sind, sowie der Erhöhung des Eigenkapitals aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Dies führte insgesamt zu einem Anstieg der Bilanzsumme des Konzerns um TEUR 5.182 auf TEUR 19.493 zum Jahresende.

Die Veränderung des Anlagevermögens berücksichtigt im Wesentlichen die Abgänge aus der Veräußerung der Anteile an der HWZ GbR, Kapitalrückzahlungen bei den Beteiligungen 1828 KKR GmbH & Co. geschl. InvKG sowie Graf Wanheim GmbH & Co. geschl. InvKG, die im Geschäftsjahr 2016 erfolgte Abschreibung auf Sonstige Ausleihungen bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Beteiligung an der SMC 1 GmbH & Co. KG sowie die geleisteten Einlagen in die LCBH GmbH & Co. KG und KAP 12 GmbH & Co. KG.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 72 (i. Vj. TEUR 123), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 83 (i. Vj. TEUR 102), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 82 (i. Vj. TEUR 901) sowie Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 4.433 (i. Vj. TEUR 2.215).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen assoziierte Unternehmen sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts in Höhe von TEUR 5.142 ausgeglichen worden. Darüber hinaus werden unter dem Umlaufvermögen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 3.116, welche bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts ausgeglichen wurden, sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.854 ausgewiesen.

Die aktivierten latenten Steuern wurden auf Grundlage der vorsichtig eingeschätzten Ergebniserwartung für die kommenden Jahre unter der Berücksichtigung der unterschiedlichen Ergebnisquellen um TEUR 53 angepasst.

Das Konzerneigenkapital hat sich durch den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 1.559 auf TEUR 10.891 gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich unter Beachtung der gestiegenen Bilanzsumme von 65,2 % auf 55,9 % verändert.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.590 (i. Vj. TEUR 1.521), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.158 (i. Vj. TEUR 510) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 73 (i. Vj. TEUR 7). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft und für ausstehende Rechnungen durch Rückstellungen Rechnung getragen. Die Zunahme der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung von Personalverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Anleihen in Höhe von TEUR 5.000 (i. Vj. TEUR 0), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 0,2 (i. Vj. TEUR 175), erhaltenen Anzahlungen TEUR 1 (i. Vj. TEUR 51), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 89 (i. Vj. TEUR 237), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 63 (i. Vj. TEUR 44) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 628 (i. Vj. TEUR 834). Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Platzierung der Unternehmensanleihe bei einer gleichzeitigen Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (i.Vj TEUR 1.600).

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 2016 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Muttergesellschaft VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt.

a) Ertragslage der AG

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

	2016		2015		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.943	71,2	1.048	53,2	895
Bestandsveränderung	-140	-5,1	-40	-2,0	-100
Andere laufende betriebliche Erträge	926	33,9	963	48,8	-37
Betriebsleistung	2.729	100,0	1.971	100,0	758
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14	0,5	39	2,0	25
Personalaufwand	2.446	89,6	1.317	66,8	-1.129
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	34	1,2	49	2,5	15
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.116	40,9	1.097	55,7	-19
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.610	132,2	2.502	127,0	-1.108
Betriebsergebnis	-881	-32,2	-531	-27,0	-350
Finanzergebnis	2.641	96,8	1.521	77,2	1.120
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.760	64,6	990	50,2	770
Ertragsteuern	115	4,2	6	0,3	109
Jahresüberschuss	1.645	60,4	984	49,9	661

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 1.645 ein um TEUR 661 verbessertes Jahresergebnis erzielt. Das angestrebte Ergebnisziel für das Geschäftsjahr 2016 wurde erreicht.

Die Umsatzerlöse enthalten Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 9, aus dem Verkauf von Grundstücken von Teileinheiten des Objektes in Stolberg in Höhe von TEUR 140 sowie infolge der durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz geänderten Umsatzdefinition im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Konzernumlagen als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen aus Konzernumlagen in Höhe von TEUR 1.794.

Die sonstigen betrieblichen Erträge der AG verminderten sich im laufenden Geschäftsjahr um TEUR 37 auf TEUR 926 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 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 758 erhöht.

Die Zunahme der Personalkosten (TEUR 1.129) berücksichtigt im Wesentlichen die Erhöhung des Personalbestands, die im Vergleich zum Vorjahr für das gesamte Geschäftsjahr geleisteten Vergütungen im Vorstandsbereich sowie aus der Berücksichtigung einer erfolgsabhängigen Vergütungskomponente.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entwickelten sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Die im Vorjahr unter den außerordentlichen Aufwendungen geführte Zuführung zur Pensionsrückstellungen gemäß Art 67 Abs. 1 EGHGB wird ab dem Geschäftsjahr 2016 den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zugeordnet.

Das Betriebsergebnis veränderte sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 350.

Die Erhöhung des Finanzergebnisses resultiert aus den gestiegenen Erträgen aus Gewinnabführungen, einer gleichzeitigen Verminderung der Verlustübernahmen sowie einer Erhöhung der Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen unter der gleichzeitigen Berücksichtigung der Wertberichtigung der Sonstigen Ausleihungen. Die Erträge aus Gewinnabführungen betrafen die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 3.252 (i. Vj. TEUR 3.751), die REAL² Projektentwicklung GmbH mit TEUR 320 (i. Vj. TEUR 520 Verlustübernahme) sowie mit TEUR 1.159 (i. Vj. TEUR 6 Verlustübernahme) die VERIANOS Investment Management GmbH. Die Verlustübernahme betraf die VERIANOS Advisory GmbH mit TEUR 998 (i. Vj. TEUR 1.408). Das verzinsliche Darlehen an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, Köln, wurde im Geschäftsjahr mit dem beizulegenden Wert angesetzt und folglich eine vollständige Wertberichtigung (TEUR 745) berücksichtigt.

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

b) Finanzlage der AG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit war im Wesentlichen auf der Basis des Jahresüberschusses die Folge der nicht zahlungswirksamen Aufwendungen bei einem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der vollständigen Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei gleichzeitiger Berücksichtigung der geleisteten Zinsen.

Aus der Investitionstätigkeit resultiert der Zufluss aus der Veräußerung der Liegenschaft in Aldenhoven.

Die AG weist zum Bilanzstichtag keine Bankverbindlichkeiten aus. Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der AG 4,9 % (i. Vj. 23,1 %). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der AG

	2016 TEUR	2015 TEUR
Ergebnis nach Steuern	1.645	984
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	1.873	-447
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	255	43
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit	-402	218
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.726	-186
Finanzmittelfonds 1. Januar	91	277
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.817	91

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 1.817 (i. Vj. TEUR 91) sowie Kassenbestand TEUR 0,07 (i. Vj. TEUR 0,02).

c) Vermögenslage der AG

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

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	5.479	37,7	6.481	43,2	-1.002
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	8.511	58,6	7.928	52,9	583
Aktive latente Steuern	539	3,7	592	3,9	-53
Bilanzsumme Aktiva	14.529	100,0	15.001	100,0	-472
Eigenkapital	11.286	77,7	9.641	64,3	1.645
Rückstellungen	2.527	17,4	1.884	12,6	643
Verbindlichkeiten	716	4,9	3.476	23,1	-2.760
Bilanzsumme Passiva	14.529	100,0	15.001	100,0	-472

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

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen und unverändert die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.421. Die Verminderung resultiert hauptsächlich aus der Wertberichtigung der Sonstigen Ausleihungen sowie aus dem Verkauf des Grundstücks Aldenhoven.

Das Umlaufvermögen umfasst hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 6.509 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.817.

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 REAL² Projektentwicklung GmbH bei entsprechender Berücksichtigung des Finanz- und Zahlungsverkehrs bei einer gleichzeitigen Erhöhung der flüssigen Mittel um TEUR 1.726.

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 2016 um TEUR 1.645 erhöht. Die Eigenkapitalquote veränderte sich bei einer verminderten Bilanzsumme dabei von 64,3 % auf 77,7 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 643 erhöht. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Erhöhung der Rückstellung für Personalverpflichtungen im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von erfolgsabhängigen Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016 sowie der Zuführung zu den Steuerrückstellungen.

Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 2.173 in Zusammenhang mit dem Finanzverkehr und der vollständigen Rückführung laufender Bankverbindlichkeiten.

3.3 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Das geplante Ergebnis im Konzern und im Jahresabschluss der AG konnten im Geschäftsjahr 2016 realisiert werden. Bei gestiegenen Umsatzerlösen im Konzern sowie einem Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge und erhöhtem Personalaufwand konnte auch aufgrund des verbesserten Finanzergebnisses ein im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegenes Konzernergebnis erzielt werden. Auch das Ergebnis der AG hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch erhöhte Beteiligungserträge 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.

Bankverbindlichkeiten bestehen zum Bilanzstichtag im Konzern in Höhe von TEUR 0,2 und in der AG nicht. Die Geschäftsentwicklung ist insgesamt erwartungsgemäß und zufriedenstellend verlaufen.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Erstmals im Jahr 2007 wurde mit dem EY Real Estate Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt das Marktgeschehen verfolgt und mit der Veröffentlichung im Januar 2017 somit die Daten einer Dekade insgesamt bewertet. Auch im Jahr 2017 wird demnach Deutschland als attraktiver oder sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments, hier insbesondere im europäischen Vergleich, gesehen. Das Transaktionsvolumen bewegt sich seit 2016 dabei trotz einer anhaltend großen Nachfrage nach unten, dies ist jedoch der Tatsache eines Mangels an passenden Angeboten bei einem gleichzeitig unveränderten Anstieg der Preise geschuldet. Die Kaufpreiserwartungen sehen für Büros in A-Lagen weiteren Preissteigerungen entgegen, dies gilt ebenso für Wohnimmobilien in entsprechenden Lagen, hier wird gleichzeitig ein Fokus auf Büroinvestments erwartet. Bezüglich der Finanzierungskonditionen werden zum einen steigende Kreditanforderungen dargestellt, gleichzeitig werden bezüglich Margen und Zins wenige Veränderungen vorhergesehen.

b) Strategie und Chancen

Die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung wurde im Jahr 2016 erfolgreich fortgeführt.

c) Ausblick auf 2017

Die VERIANOS-Gruppe wird ihre Aktivitäten im Rahmen der beiden Geschäftsfelder Investment und Beratung entsprechend den Marktbedingungen ausbauen und weiterentwickeln.

Das Jahr 2017 wird im Zeichen einer konsequenten Ausrichtung unserer Aktivitäten an den derzeitigen Markt- und Rahmenbedingungen stehen. Hierbei werden wir bei unseren Co-Investment-Aktivitäten besondere Sorgfalt auf die Auswahl und Prüfung neuer Objekte legen. Alle Investments müssen auch bei einer möglichen Marktkorrektur Stabilität und Substanzpotentiale aufweisen.

Im Verlaufe des Jahres werden wir unser Repräsentanz-Büro in Madrid abschließend etablieren und damit auch den ersten Schritt hin zu Investmentaktivitäten außerhalb Deutschlands vollziehen.

Darüber hinaus werden wir im Bereich Investment den Einstieg in den Erwerb immobilienbezogener Darlehensforderungen vornehmen. Wir bereiten derzeit die Auflage eines entsprechenden Darlehens-Fonds vor.

Eine anhaltend lebhaftige Marktlage im deutschen Immobilienmarkt ist aus heutiger Sicht auch für 2017 zu erwarten, wobei das Risiko einer Marktkorrektur kontinuierlich zunimmt.

Es ergibt sich daraus für die AG und den Konzern ein Zielkorridor für einen Jahresüberschuss von TEUR 1.600 bis TEUR 2.000 bei gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 prognostiziertem weiterem Umsatzwachstum des Konzerns und der AG basierend auf guten Beteiligungsergebnissen (AG) bzw. aus assoziierten Unternehmen/Beteiligungsunternehmen (Konzern) bei sich weiter im Konzern positiv entwickelnden Dienstleistungshonoraren und einem moderaten Anstieg des Personalaufwands sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen der AG und des Konzerns. Die erwarteten wesentlichen Ergebnisquellen stellen dabei die Realisierung der Projektentwicklungsmaßnahme in Köln, Transaktionserträge aus den Beteiligungen im Bereich Co-Investment sowie erstmals aus der Auflage des Darlehen-Fonds dar, gleichzeitig wird im Vergleich zum Vorjahr ein erhöhter Zinsaufwand in Zusammenhang mit der Anleihe im Konzern erwartet, der sich in der AG durch entsprechend verminderte Ergebnisabführungen auswirkt.

Das Gesamtergebnis wird durch Ergebnisbeiträge aus beiden Geschäftsbereichen realisiert.

d) Ausblick auf 2018

Die Situation an den Immobilienmärkten bleibt auch in 2018 wesentlich von der Zinsentwicklung beeinflusst, hierbei müssen wir von einem zunehmenden Korrekturrisiko auf den Immobilienmärkten ausgehen. Es bleibt anspruchsvoll, die konkrete weitere Entwicklung der Zins- und Geldpolitik einzuschätzen, dies insbesondere hinsichtlich des Timings von Zinsentscheidungen. Auch muss man die weitere konjunkturelle Entwicklung in Deutschland berücksichtigen.

Investment-Risiken sind hierbei besonders sorgfältig zu prüfen und abzuwägen, um mögliche negative Wertveränderungen zu antizipieren und entsprechend zu vermeiden.

Im Geschäftsfeld Investment sehen wir mit dem Einstieg in den Erwerb von Darlehensforderungen sowie den ersten Investment-Schritten außerhalb Deutschlands einen guten Risikoausgleich und attraktive Ertragschancen.

Unter der Voraussetzung stabiler Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2018 streben wir einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von EUR 1.800 bis TEUR 2.300 an.

e) Sonstiges

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

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

2. CHANCENBERICHT

Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft 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 aus 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 2017 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.

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 Risiko-früherkennungs- 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 zunehmend 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. 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 und kontinuierliche intensive Marktbeobachtung 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 2017 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 24. März 2017

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 DES ANLAGEVERMÖGENS	58
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	60

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016**AKTIVA**

in EUR	31.12.2016		31.12.2015	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	101,16		326,16	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	71.644,56	71.745,72	123.162,04	123.488,20
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	0,00		247.072,49	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.562,32	83.562,32	102.040,75	349.114,24
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200,00		0,00	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	82.142,36		900.740,54	
3. Beteiligungen	4.432.981,36		2.215.006,36	
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	4.515.324,72	745.000,00	3.860.746,90
		4.670.632,76		4.333.349,34
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten	6.750,00		143.020,00	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	6.750,00	3.500,00	146.520,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	137.490,00		137.490,00	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.395,00		84.063,64	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	215,41		0,00	
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	8.978.944,49		6.972.196,96	
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.116.554,08		76.802,50	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	157.357,44	12.414.956,42	218.767,14	7.489.320,24
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		1,00		1,00
IV. Flüssige Mittel		1.853.918,69		1.742.374,47
		14.275.626,11		9.378.215,71
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.532,94		8.162,28
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		539.100,00		591.600,00
		19.492.891,81		14.311.327,33

PASSIVA

in EUR	31.12.2016	31.12.2015
A. EIGENKAPITAL		
I. Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	9.425.000,00	9.425.000,00
II. Kapitalrücklage	1.593,20	1.593,20
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	173.085,05	90.832,05
IV. Bilanzgewinn (i.Vj. Bilanzverlust)	1.291.443,13	-185.818,64
	10.891.121,38	9.331.606,61
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Pensionsverpflichtungen	1.589.511,00	1.521.526,00
2. Steuerrückstellungen	73.100,00	7.370,75
3. Sonstige Rückstellungen	1.157.720,21	510.325,63
	2.820.331,21	2.039.222,38
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	5.000.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	204,04	175.432,70
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	1.600.000,00
4. Erhaltene Anzahlungen	1.000,00	50.272,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.908,46	237.298,46
6. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	63.559,24	32.750,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	10.902,21
8. Sonstige Verbindlichkeiten	627.767,48	833.842,93
<i>davon aus Steuern EUR 517.474,00 (i. Vj. EUR 42.315,66)</i>		
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.557,26 (i. Vj. EUR 4.313,14)</i>		
	5.781.439,22	2.940.498,34
	19.492.891,81	14.311.327,33

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 2016

in EUR	2016		2015	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.912,18		41.608,82	
b) aus Verkauf von Grundstücken	140.000,00		40.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	2.059.585,97		489.287,91	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.300.492,12	3.508.990,27	1.323.685,20	1.894.581,93
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-139.770,00		1.115.192,33
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.479.755,23		4.482.476,43
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.309,71		36.427,52	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		1.483.212,74	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	72.611,03	86.920,74	0,00	1.519.640,26
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.085.191,52		2.298.657,61	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung EUR 23.758,03 (i. Vj. EUR 3.306,50)</i>	281.200,75	3.366.392,27	242.499,22	2.541.156,83
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen <i>davon Abschreibungen Geschäfts- oder Firmenwert EUR 51.517,48 (i. Vj. EUR 52.819,16)</i>		94.757,61		113.075,37
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>		1.910.532,54		2.093.691,86
8. Erträge aus Beteiligungen		521.906,67		0,00
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen		908.764,79		67.979,06
10. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen		1.003,82		248.552,60
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		79.923,06		230.390,97
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		744.999,00		0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		472.561,27		196.381,56
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag <i>davon Auflösung aktive latente Steuern EUR 52.500,00 (i. Vj. EUR 6.300,00)</i>		120.257,00		10.162,82
15. Ergebnis nach Steuern		1.562.145,77		1.067.959,42
16. Sonstige Steuern		2.631,00		4.899,64
17. Konzernjahresüberschuss		1.559.514,77		1.063.059,78
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-82.253,00		-6.523,76
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		185.818,64		1.242.354,66
20. Bilanzgewinn (i. Vj. -verlust)		1.291.443,13		-185.818,64

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2016

in EUR	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital				Konzerneigen- kapital
	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzverlust (-) Bilanzgewinn (+)	
1. Januar 2015	9.379.580,00	1.159,76	87.704,66	-1.242.354,66	8.226.089,76
Veräußerung eigene Anteile	45.420,00	433,44	-3.396,37	0,00	42.457,07
Einstellung in die Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	6.523,76	-6.523,76	0,00
Konzernjahresüberschuss 2015	0,00	0,00	0,00	1.063.059,78	1.063.059,78
31. Dezember 2015	9.425.000,00	1.593,20	90.832,05	-185.818,64	9.331.606,61
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
31. Dezember 2016	9.425.000,00	1.593,20	173.085,05	1.291.443,13	10.891.121,38

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2016

in TEUR	2016	2015
Periodenergebnis	1.559	1.063
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	840	113
Abnahme der Rückstellungen	-480	-7
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-) (Saldo)	-1.926	-3.983
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-293	389
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-491	818
Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	-14	-2
zzgl. / abzgl. Zinsaufwendungen / Zinserträge (Saldo)	393	-34
zzgl. / abzgl. Sonstige Beteiligungsaufwendungen / -erträge (Saldo)	-1.430	181
zzgl. / abzgl. Ertragsteueraufwand / -ertrag (Saldo)	120	10
Ertragsteuerzahlungen	15	12
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-1.707	-1.440
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	263	2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-26	-9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.751	30
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.198	-213
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-7
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	-16
Erhaltene Zinsen	39	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.172	-205
Einzahlungen aus der Veräußerung von erworbenen eigenen Anteilen	0	45
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	5.600	2.674
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-2.375	0
Gezahlte Zinsen	-234	-48
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.991	2.671
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	112	1.026
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.742	716
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.854	1.742

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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 2016 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 25. Mai 2009 zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Erstmals für das Jahr 2016 wurden die Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) angewendet, sodass insbesondere bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung Abweichungen zum Vorjahr gegeben sind. Durch die Ausweitung der Umsatzerlösdefinition wurden einzelne Erträge, die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurden, in die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Auswirkung TEUR 87,5).

BEFREIENDE WIRKUNG

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der VERIANOS 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 2016 wie folgt verändert:

- Mit Datum vom 30. August 2016 hat die VERIANOS Capital Partners GmbH als alleinige Kommanditistin die Gürzenich Capital GmbH & Co. KG als Vorratsgesellschaft gegründet. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der Gürzenich Capital GmbH & Co. KG in Höhe von 100 %.

Da bei vollständig eingeforderten Einlagen in Höhe von EUR 200,00 eine operative Geschäftstätigkeit bis zum Abschlussstichtag nicht aufgenommen worden ist, wird die Gesellschaft wegen untergeordneter Bedeutung für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögensfinanz- und Ertragslage gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Unter den assoziierten Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Mit Datum vom 29. Februar 2016 und Wirkung zum 1. März 2016 wurde die SMC 2 GmbH & Co. KG mit der Kommanditistin VERIANOS Capital Partners GmbH gegründet. Durch den geplanten Eintritt eines weiteren Kommanditisten hält seit dem 20. Dezember 2016 die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag mittelbar einen Kommanditanteil von 50 % und hat die Gesellschaft damit erstmalig als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.
- Mit Datum vom 30. Mai 2016 und Wirkung zum 1. Juni 2016 wurde die LCBH GmbH & Co. KG mit der Kommanditistin VERIANOS Capital Partners GmbH gegründet. Nach dem Beitritt weiterer Kommanditisten hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der LCBH GmbH & Co. KG in Höhe von 25 %. Durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrags übt der Konzern keinen maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft aus, sodass die Anteile zum 31. Dezember 2016 unter dem Posten Beteiligungen zu Anschaffungskosten ausgewiesen werden.
- Mit Datum vom 28. Juli 2016 und Wirkung zum 1. August 2016 wurde die KAP 12 GmbH & Co. KG mit der Kommanditistin VERIANOS Capital Partners GmbH gegründet. Durch den Eintritt weiterer Kommanditisten hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der KAP 12 GmbH & Co. KG in Höhe von 20,2 %. Ebenfalls bei dieser Gesellschaft erfolgte durch die Festlegungen im Gesellschaftsvertrag, dass der Konzern keinen maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausübt, sodass die Anteile zum 31. Dezember 2016 unter dem Posten Beteiligungen zu Anschaffungskosten ausgewiesen werden.
- Nach dem Beitritt weiterer Kommanditisten hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft an der SMC 1 GmbH & Co. KG zum Bilanzstichtag nunmehr eine mittelbare Beteiligung in Höhe von 25 %.
- Mit Datum vom 18. Juni 2016 und Wirkung zum 6. September 2016 hat die VERIANOS Capital Partners GmbH sämtliche von ihr gehaltenen Anteile an der HWZ GbR sowie der ausgewiesenen Forderungen zum Buchwert veräußert.

Die unter dem Posten Beteiligungen bilanzierten Unternehmen Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, 1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, SMC1 GmbH & Co. KG, LCBH GmbH & Co. KG und KAP 12 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.

	2016 Anzahl	2015 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	7	7
Assoziierte Unternehmen	8	8
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	0
Beteiligungen	5	3
Summe Gesellschaften	21	18

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 abgeschrieben 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	4,0
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 werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

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

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

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

PASSIVA

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden entsprechend den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Anwartschaftsbarwert sowie des § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften zu Bewertungsstichtag 31. Dezember 2016 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4,01 % (i. Vj. 4,30 %) 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 abgeschrieben Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 75 % an der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH), (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 383) und den Geschäfts- oder Firmenwert aus den im Jahr 2012 erworbenen restlichen Anteile (25 %) der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (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 Umfirmierung im Vorjahr nunmehr VERIANOS Advisory GmbH), (ursprünglicher aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 209).

2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2016:

	Anteil 2016 %	Eigenkapital der Gesellschaft TEUR	des letzten Geschäftsjahres TEUR
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln	100,00		
REAL ² 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		
B. NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN			
Gürzenich Capital GmbH & Co. KG, Köln	100,00	-1.215,41	-1.415,41
C. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN ¹			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00		
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00		
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00		
Siebenburgen Verwaltungen 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		
D. BETEILIGUNGEN			
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	4.552 ²	-1.155 ²
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	30,00	1.571 ²	250 ²
SMC 1 GmbH & Co. KG, Köln	25,00	2.801 ²	-102 ²
LCBH GmbH & Co. KG, Köln	25,00		³
KAP 12 GmbH & Co. KG, Köln	20,20		³

¹ Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil.

² Eigenkapital und Ergebnis zum 31. Dezember 2015.

³ Gesellschaften wurden in 2016 gegründet; Jahresabschlüsse liegen noch nicht vor.

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 2016 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

	BAUQUADRAT GmbH & Co. KG TEUR	REALNET Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG TEUR	Siebenburgen Verwaltungs GmbH TEUR	Living on Green GmbH & Co. KG TEUR	SMC 2 GmbH & Co. KG TEUR	Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG TEUR
Anlagevermögen	27	0	0	0	0	0
Umlaufvermögen	4.134	5.814	58	1.495	5.877	6.318
Eigenkapital	10	-388	50	-217	-348	-2
Rückstellungen	2.253	677	7	3	2	2
Verbindlichkeiten	1.870	5.525	1	1.709	6.223	6.318
Umsatzerlöse	23.392	0	0	11	0	0
Bestandsveränderungen	-8.268	3.027	0	15	5.781	0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-11.366	-3.120	0	15	5.849	0
Sonstige Aufwendungen und Erträge (inkl. Steuern) (Saldo)	-538	-42	17	-50	-281	-2
Jahresergebnis	3.220	-135	17	-39	-349	-2

Die Summe der negativen Equity-Werte der REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, der Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG, der LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG sowie der SMC 2 GmbH & Co. KG beträgt EUR 574.451,28. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet.

3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

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

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	2016 TEUR	2015 TEUR
Forderungen		
aus Grundstücksverkäufen	137,4	137,4
aus anderen Lieferungen und Leistungen	24,4	84,1
gegen verbundene Unternehmen	0,2	0
gegen assoziierte Unternehmen	8.979,0	6.972,2
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.116,5	76,8
Sonstige Vermögensgegenstände	157,4	218,8
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr –	47,3	52,7
	12.414,9	7.489,3

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die BAUQUADRAT GmbH & Co. KG (TEUR 943,1), die Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG (TEUR 6.318,1), die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 364,0), die LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG (TEUR 653,4) und die SMC 2 GmbH & Co. KG (TEUR 700,4).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Graf Wanheim GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 889,9), die 1828 KKR GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 603,3), die SMC 1 GmbH & Co. KG (TEUR 64,6), die LCBH GmbH & Co. KG (TEUR 1.002,0) und die KAP 12 GmbH & Co. KG (TEUR 556,7).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche (TEUR 9), geleistete Mietkautionen (TEUR 48), Forderungen gegen die FORTUNAREAL GmbH & Co. KG (TEUR 8) und Darlehensforderungen (TEUR 88).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus gezahlten Kautionen (TEUR 47,3; i. Vj. TEUR 51,2).

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.

6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.853,9).

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2017.

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 2017 bis 2019 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 beträgt zum Bilanzstichtag EUR 9.425.000 eingeteilt in 9.425.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juli 2015 wurde das bisher genehmigte Kapital in Höhe von EUR 4.290.000,00 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 4.712.500,00 beschlossen. Dieses genehmigte Kapital 2015 kann bis zum 16. Juli 2020 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 4.712.500,00 durch Ausgabe von bis zu 4.712.500 neuen Aktien durch 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 Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

10. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert EUR 1.593,20.

11. GEWINNRÜCKLAGEN

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2016 gemäß § 150 Abs. 2 AktG um den zwanzigsten Teil des Jahresüberschusses der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft um EUR 82.253,00 erhöht.

12. BILANZGEWINN

Unter Berücksichtigung des Konzernjahresüberschusses des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 1.559.514,77 und der Zuführung zu der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 82.253,00 ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.291.443,13 (davon Verlustvortrag EUR 185.818,64).

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2016	BilMoG- Anpassung	Inanspruch- nahme	Auf- lösungen	Zuführung Zinsaufwand	Zu- führungen	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.521.526,00	27.497,00	91.482,00	0,00	131.970,00	0,00	1.589.511,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	6.987,00	0,00	1.922,00	0,00	0,00	64.224,00	69.289,00
Solidaritätszuschlag	383,75	0,00	105,75	0,00	0,00	3.533,00	3.811,00
Sonstige Rückstellungen	510.325,63	0,00	415.664,81	65.460,82	0,00	1.128.520,21	1.157.720,21
	2.039.222,38	27.497,00	509.174,56	65.460,82	131.970,00	1.196.277,21	2.820.331,21

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

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	4,01 % p. a.
Biometrie	Richttafeln 2005 G
Trend Renten	1,0 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

Grundsätzlich sind die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben 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 2016 auf EUR 170.849 und unterliegt auf Ebene der Konzernobergesellschaft einer Ausschüttungssperre. Der Aufwand aus der Zinsänderung für das Geschäftsjahr 2016 wurde im Zinsaufwand ausgewiesen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2016 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00, die im Geschäftsjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

Die durch Anwendung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in der Bilanz nicht ausgewiesene Rückstellung für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt EUR 219.665,00 (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 981), für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 81) sowie für ausstehende Betriebs- und Verwaltungskosten (TEUR 83). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

14. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2016	bis ein	mehr als	31.12.2015	bis ein	mehr als
	TEUR	Jahr	einem Jahr	TEUR	Jahr	einem Jahr
		TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Anleihen	5.000	0	5.000	0	0	0
<i>davon konvertibel</i>	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,2	0,2	0	175,4	175,4	0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	0,0	0	1.600,0	1.600,0	0
Erhaltene Anzahlungen	1,0	1,0	0	50,3	50,3	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88,9	88,9	0	237,3	237,3	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	63,5	63,5	0	43,7	43,7	0
Sonstige Verbindlichkeiten	627,8	627,7	0	833,8	833,8	0
<i>davon aus Steuern</i>	517,4	517,4	0	42,3	42,3	0
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	2,5	2,5	0	4,3	4,3	0
	5.781,4	781,4	5.000	2.940,5	2.940,5	0

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 im Vorjahr ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern waren durch eine Bürgschaft sowie einer Sicherungsabtretung von Ansprüchen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft besichert.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

15. LATENTE STEUERN

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschluss-Stichtag temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 233, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

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

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2016 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 539 bewertet.

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

16. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	13.000	8.020
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	300	3.560
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	12.700	4.460
Aus sonstigen Haftungsverhältnissen	5.676	0
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	5.676	0
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0

Bei den Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen (TEUR 18.676) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Für die übernommenen Bürgschaften 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.

17. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2017 (i. Vj. 2016)	324	360
Fällig 2018 bis 2021 (i. Vj. 2016 bis 2020)	413	407
Fällig nach 2021 (i. Vj. nach 2020)	343	0
	1.080	767

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 3.480) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (TEUR 3.200), Erträge aus Sachbezug (TEUR 102), Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 37), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (TEUR 7), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 65) sowie aus dem Abgang von Anlagevermögen (TEUR 17).

3. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

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

4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 1.910 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 529), Mieten und Raumkosten (TEUR 269), Kfz-Kosten (TEUR 143), EDV- und Softwarekosten (TEUR 72), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 85), Werbe- und Reisekosten (TEUR 129), Versicherungen und Beiträge (TEUR 48), Leasingkosten (TEUR 31), Umzugskosten (TEUR 42), Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 31), Börsendienste (TEUR 31), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 33), Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 210), Porto/Telefon/Internet (TEUR 29), Büromaterial und Fachliteratur (TEUR 11) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 90). Darüber hinaus werden periodenfremde Aufwendungen aus Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (TEUR 3) sowie sonstigen periodenfremden Aufwendungen (TEUR 4) ausgewiesen.

5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Wesentlichen Zinsen in Höhe von TEUR 60 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie Verzugszinsen in Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile an der HWZ GbR in Höhe TEUR 6.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

6. ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN

Bei dem unter den sonstigen Ausleihungen geführten langfristigen Darlehen an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, Köln wurde in 2016 aufgrund bestehender Bonitätsrisiken eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 745 auf den beizulegenden Wert von EUR 1 vorgenommen.

7. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 132 (i. Vj. TEUR 128) aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen, Entgelte aus den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 218 (i. Vj. TEUR 0) sowie aus der Ausgabe der Anleihe in Höhe von 117 (i. Vj. TEUR 0).

8. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit TEUR 53 Aufwendungen aufgrund der Fortschreibung aktiver latenter Steuern sowie die Körperschaftsteuer sowie den Solidaritätszuschlag 2016 mit TEUR 67.

9. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Kfz-Steuern.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 1.854) setzt sich aus Kassenbestände (TEUR 0,01) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.854) zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

Bedeutende zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die Erträge aus der Abtretung von Ertragsansprüchen (TEUR 3.200), Zuführung bzw. Auflösung von Rückstellungen (Saldo TEUR 1.064) sowie Wertberichtigungen auf Forderungen bzw. sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 210).

2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2016 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 25 (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, Düsseldorf (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 2016 auf insgesamt TEUR 711 (i. Vj. TEUR 337).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft für leitende Mitarbeiter ein virtuelles Aktienoptionsprogramm angeboten. Dem Vorstand wurden insgesamt 360.000 (i. Vj. 360.000) virtuelle Stücke zum beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Gewährung in Höhe von EUR 0,925 je Stück (für 120.000 (i. Vj. 120.000) virtuelle Stücke), EUR 0,954 je Stück (für weitere 120.000 (i. Vj. 120.000) virtuelle Stücke) sowie in 2016 EUR 0,948 je Stück (für weitere 120.000 virtuelle Stücke) gewährt.

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf TEUR 30 (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, Köln
- VERIANOS Investment Management GmbH, Köln
- REAL² Projektentwicklung GmbH, Köln

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

Da keine Tochtergesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge vorerst bis zum 31. Dezember 2017.

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.

6. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2016 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 52 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 durch die Wertberichtigung der sonstigen Ausleihung mit TEUR 745 zu verzeichnen.

Die im Vorjahr unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesene Zuführung zur Pensionsrückstellung als Folge der Übergangsregelung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB (TEUR 27) wurden im Berichtsjahr mit erstmaliger Anwendung des BilRUG unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

VI. NACHTRAGSBERICHT

In teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals und mit der erfolgten Zustimmung des Aufsichtsrats vom 16. Januar 2017 hat der Vorstand der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft am 10. Januar 2017 beschlossen, das Grundkapital von EUR 9.425.000,00 um EUR 925.000,00 durch Ausgabe von 925.000 neuen Aktien gegen Bareinlage auf EUR 10.350.000,00 zu erhöhen.

VII. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von EUR 1.559.514,77 ab.

VIII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens (EUR 1.686.758,48) auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 24. März 2017

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 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2016 EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	117.016,87	565,68	0,00	117.582,55
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	650.628,20	0,00	0,00	650.628,20
	767.645,07	565,68	0,00	768.210,75
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	991.971,74	0,00	991.971,74	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	30.234,48	0,00	30.234,48	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	562.084,62	25.759,02	18.035,11	569.808,53
	1.584.290,84	25.759,02	1.040.241,33	569.808,53
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	200,00	0,00	200,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.355.591,03	27.555,15	1.301.003,82	82.142,36
3. Beteiligungen	2.215.006,36	4.197.975,00	1.980.000,00	4.432.981,36
4. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	745.000,00
	4.315.597,39	4.225.730,15	3.281.003,82	5.260.323,72
	6.667.533,30	4.252.054,85	4.321.245,15	6.598.343,00

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
	116.690,71	790,68	0,00	117.481,39	101,16	326,16
	527.466,16	51.517,48	0,00	578.983,64	71.644,56	123.162,04
	644.156,87	52.308,16	0,00	696.465,03	71.745,72	123.488,20
	744.899,25	1.601,00	746.500,25	0,00	0,00	247.072,49
	30.233,48	0,00	30.233,48	0,00	0,00	1,00
	460.043,87	40.848,45	14.646,11	486.246,21	83.562,32	102.040,75
	1.235.176,60	42.449,45	791.379,84	486.246,21	83.562,32	349.114,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00
	454.850,49	0,00	454.850,49	0,00	82.142,36	900.740,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.432.981,36	2.215.006,36
	0,00	744.999,00	0,00	744.999,00	1,00	745.000,00
	454.850,49	744.999,00	454.850,49	744.999,00	4.515.324,72	3.860.746,90
	2.334.183,96	839.756,61	1.246.230,33	1.927.710,24	4.670.632,76	4.333.349,34

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 2016 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 2. Mai 2017

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Krawczyk

Wirtschaftsprüfer

Boxberg

Wirtschaftsprüferin

TERMIN HAUPTVERSAMMLUNG 2017

Donnerstag, 20. Juli 2017, 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
www.verianos.com

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

VERIANOS Capital Partners GmbH
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
F: +49 221 200 46 140
enquiries@verianos.com

REAL² Projektentwicklung GmbH
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 400
F: +49 221 200 46 440
info@realquadrat.de

IMPRESSUM

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln

© 2017

REALISATION & DESIGN

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

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

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE