

GESCHÄFTSBERICHT 2022
VERIANOS SE

FINANZKENNZAHLEN AUF KONZERNEBENE

in TEUR	2022	2021	Veränderung absolut
VERMÖGENS- UND CAPITALSTRUKTUR			
Langfristiges Vermögen	19.461	18.611	850
Kurzfristiges Vermögen	15.344	13.008	2.336
Eigenkapital	5.902	9.456	-3.554
Eigenkapitalquote (in %)	17,0 %	29,9 %	
Langfristige Schulden	27.340	20.470	6.870
Kurzfristige Schulden	1.563	1.693	-130
Bilanzsumme	34.805	31.619	3.186
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Umsatzerlöse (inklusive Erträge aus Beteiligungen)	1.774	1.730	44
Gesamtleistung	2.726	3.119	-393
EBITDA	-2.521	-2.024	-497
EBIT	-2.562	-2.079	-483
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.771	-3.043	-728
Konzernjahresfehlbetrag	-3.554	-3.004	-550
WEITERE KENNZAHLEN			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.536	-4.982	446
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-627	1.376	-2.003
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	6.106	6.429	-323
Ergebnis je Aktie	-0,26	-0,24	-0,02
Mitarbeiter zum 31.12.	35	31	4
STAMMDATEN			
WKN / Symbol	A0Z2Y4 / VROS		
ISIN	DE000A0Z2Y48		
Wertpapierart	Inlandsaktie		
Bezeichnung	VERIANOS SE Inhaberaktien o. N.		
Handelssegment	Basic Board		
Währung	EURO		
Branche	Immobilien		
Anzahl der Aktien	13.750.000 (aktuell)		
Marktkapitalisierung	12,10 Mio. (31.12.2022)		
Börse	Frankfurt (Xetra)		

INHALT

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN	4
UNTERNEHMEN	6
BERICHT DES VERWALTUNGSRATS	8
LAGEBERICHT	
I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	12
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	13
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	24
KONZERNABSCHLUSS	
KONZERNBILANZ	30
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	32
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	33
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	34
KONZERNANHANG	35
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	54
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	56
ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM	60

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN

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

das Geschäftsjahr 2022 stand unter dem Einfluss der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, des schnellen und deutlich gestiegenen Inflations- und Zinsniveaus und der einhergehenden Verunsicherungen am Immobilienmarkt bezüglich Richtung und Umfang der Preisentwicklungen.

Das operative Ergebnis (EBITDA) des Geschäftsjahres 2022 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 497 auf TEUR -2.521, das Konzernergebnis verringerte sich im selben Zeitraum um TEUR 550 auf TEUR -3.554.

Wesentliche Einflussfaktoren hierbei waren, dass geplante und initiierte Objektveräußerungen aufgrund des starken Rückgangs des Transaktionsvolumens am Markt und der Diskrepanz der Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern bewusst pausiert wurden. Ebenfalls wurde die Investitionstätigkeit bei steigender Anzahl geprüfter Ankaufspotentialitäten konsequent zurückgefahren, da uns die realisierbaren Ankaufspreise aus Investorensicht noch nicht attraktiv genug erschienen. Folglich konnten Transaktionsgebühren und Co-Investment Erträge nicht im geplanten Umfang realisiert werden und die erzielten Ergebnisse im Konzern und der SE lagen unter unseren Erwartungen.

Der Fokus unserer Aktivitäten lag auf der konsequenten Optimierung des Bestandsportfolios, um zukünftige Objektverkäufe und eine einhergehende Steigerung der Transaktions- und Beteiligungserlöse vorzubereiten. Zum Bilanzstichtag lag die Summe der Verkehrswerte aller Objekte in den von der VERIANOS Gruppe gemanagten, regulierten Investment-Fonds rund 26 % über den Einstandspreisen und damit leicht über dem Vorjahreswert.

STRATEGIE

Die bereits 2017 gestartete geographische und produktbezogene Diversifikation wurde im Geschäftsjahr 2022 konsequent fortgesetzt. Durch die Einwerbung neuer Kapitalzusagen im Rahmen des finalen Closings für den European Opportunities-Fonds im ersten Quartal 2022 wurde die durch die BaFin regulierte KVG-Plattform weiter ausgelastet. Unser Ziel bleibt unverändert, diese durch die Auflage weiterer Fonds in Zukunft noch stärker auszulasten, um im mittleren Marktsegment an den relevanten Märkten in Europa investieren zu können. Daneben wollen wir auch unsere Aktivitäten im nicht regulierten Bereich in Form von Joint Ventures ausweiten.

Nach wie vor ist unsere Zielsetzung, als Co-Investor gemeinsam mit unseren Anlegern und Kunden durch die Transformation von Immobilien bei kontrolliertem Risiko überdurchschnittliche Investmentrenditen zu realisieren.

GESCHÄFTSFELDER

Neben der Diversifizierung unserer Investment-Aktivitäten sehen wir durch die Folgen der Marktveränderungen Chancen für die Ausweitung unserer Dienstleistungsaktivitäten, die wir in den kommenden Jahren ergreifen wollen. Insbesondere im Bereich der ESG- und Restrukturierungsberatung für institutionelle Immobilienhalter, als operativer Partner im Aufbau und Turnaround von Immobilienportfolien durch internationale Investoren sowie im Bereich Real Estate M&A sehen wir einen Bedarf für eine professionelle Transaktionsbegleitung.

AKTIE UND KAPITALMARKT

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die erste Tranche unserer Unternehmensanleihe 2022/25 (ISIN DE000A30VG50) mit einem Volumen von EUR 11 Mio. im Rahmen eines Private Placements erfolgreich bei Investoren platziert.

Entsprechend der allgemeinen Verunsicherung an den Immobilienmärkten und unserer Unternehmensentwicklung entwickelte sich die Aktie innerhalb des Geschäftsjahres negativ.

MARKTSITUATION

Der Immobilienmarkt steht derzeit weiterhin unter dem Einfluss wesentlicher Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere Inflations- und Zinsentwicklung, ein gegenüber den Vorjahren vermindertes Transaktionsvolumen und die deutliche Zurückhaltung der Banken bei Finanzierungen stellen viele Marktakteure vor große Herausforderungen. Wir gehen davon aus, dass diese Unsicherheitsfaktoren mindestens über den gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2023 anhalten werden und in einzelnen Marktsegmenten zu deutlichen Korrekturen führen können. Aufgrund des strukturellen Nachfrageüberhangs im Segment Wohnen, des hohen Liquiditätsbestands bei Investoren sowie des „Inflationsschutzes“ der Sachwerte erwarten wir jedoch keine breite Korrektur über den gesamten deutschen Immobilienmarkt hinweg sondern vielmehr insbesondere liquiditätsinduzierte Investmentopportunitäten.

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

AUSBLICK

Nach unserer bewussten Investitionszurückhaltung gehen wir davon aus, in den kommenden 18-24 Monaten mit unseren Investment-Strategien von strukturellen Marktveränderungen und den vorgenannten Marktunsicherheiten profitieren zu können.

Mit dem European Opportunities Fonds konnten wir im ersten Quartal 2023 bereits zwei attraktive Investmentopportunitäten in Mailand und Valencia umsetzen und erwarten eine deutliche Ausweitung unserer Investment-Aktivitäten. Zeitgleich planen wir selektive Verkäufe in unseren Investment Strategien in Valencia, Barcelona und im Rheinland in den Segmenten Wohnen und Gewerbe. Bei dem im Rahmen eines Joint Ventures erworbenen Entwicklungsgrundstück erwarten wir im Laufe des Jahres den Abschluss des Genehmigungsverfahrens.

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

DANK

Und auch dieses Jahr danken wir:

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

Köln, im Mai 2023



Diego Fernández Reumann



Tobias Bodamer

UNTERNEHMEN

GESCHÄFTSFELDER

INVESTMENT- UND BERATUNGSLEISTUNGEN FÜR INSTITUTIONELLE UND SEMIPROFESSIONELLE ANLEGER



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

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

DATEN (Stand Mai 2023)

Sitz:	Köln
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRB 102849
Satzung:	Gültige Fassung 30. Juni 2022
Grundkapital:	EUR 13.750.000
Anzahl der Aktien:	13.750.000
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Verwaltungsrat:	Der Verwaltungsrat setzt sich gemäß § 24 Abs. 1 SEAG nur aus Verwaltungsratsmitgliedern der Aktionäre zusammen. Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsrats wird von der Hauptversammlung bestimmt und beträgt mindestens drei Mitglieder.
Geschäftsführende Direktoren:	Diego Fernández Reumann, Tobias Bodamer

WESENTLICHE KENNZAHLEN

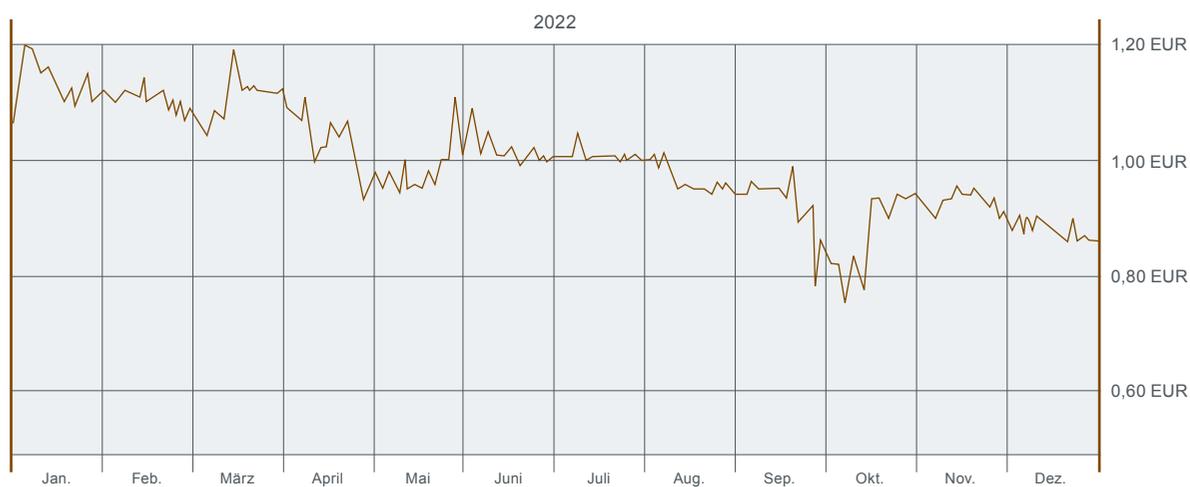
Im Vergleich zu dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 550 auf TEUR -3.554 verändert.

Bei einer Eigenkapitalquote von 17,0% (i. Vj. 29,9 %) veränderte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.186.

Wesentliche Kennzahlen der VERIANOS SE für das Geschäftsjahr 2022:

in TEUR	2022	2021
Bilanzsumme	34.805	31.619
Eigenkapital	5.902	9.456
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>17,0 %</i>	<i>29,9 %</i>
Konzernergebnis	-3.554	-3.004

AKTIENVERLAUF



Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022, Daten: Deutsche Börse, Frankfurt (Echtzeit auf www.verianos.com).

Grafische Darstellung, Detailabweichungen möglich.

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Verwaltungsrat der VERIANOS SE hat seine Aufgaben ordnungsmäßig nach Gesetz und Satzung wahrgenommen. Auf der Grundlage schriftlicher und mündlicher Berichte der geschäftsführenden Direktoren zur aktuellen Geschäftsentwicklung hat der Verwaltungsrat die Tätigkeit der Geschäftsführung im Berichtsjahr 2022 laufend überwacht und beratend begleitet. Der Verwaltungsrat erstattet gemäß § 47 Abs. 3 SEAG in Verbindung mit § 171 Abs. 2 AktG den nachfolgenden Bericht an die Hauptversammlung.

ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN UND VERWALTUNGSRAT

Die beiden geschäftsführenden Direktoren sind ebenfalls Verwaltungsratsmitglieder. Wichtige geschäftspolitische Themen wurden ausführlich zwischen den geschäftsführenden Direktoren und den übrigen Verwaltungsratsmitgliedern erörtert. Hierzu zählten wie im Vorjahr insbesondere mögliche Akquisitionen und Projektfinanzierungen. Grundsätzlich wurde der Verwaltungsrat über sämtliche Vorgänge von besonderer Bedeutung stets zeitnah und umfassend unterrichtet. Die aufgrund von Gesetz und Satzung zustimmungspflichtigen Geschäftsvorfälle hat er beraten und beschlossen. Der Verwaltungsrat wurde auch zwischen den Sitzungen von den geschäftsführenden Direktoren über wesentliche Entwicklungen informiert.

SITZUNGEN DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr sieben Sitzungen durchgeführt. In seinen Sitzungen hat sich der Verwaltungsrat über die wirtschaftliche Lage gewissenhaft informiert. Zudem überzeugten sich die Mitglieder von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die wesentlichen geschäftlichen Vorgänge und Vorhaben, zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle sowie die strategische Ausrichtung und grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik wurden mit den geschäftsführenden Direktoren erörtert und beraten. Eilbedürftige Beschlüsse wurden außerhalb der Sitzungen in einem Umlaufverfahren eingeholt.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Tätigkeitsschwerpunkte in den Sitzungen des Verwaltungsrats waren insbesondere die Beschlussfassung der Feststellung des Jahresabschlusses 2021, die Weiterentwicklung der Geschäftsstrategie, die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2023 mit Ausblick bis zum Jahr 2027 und die Beschlussfassung zur Emission einer Unternehmensanleihe. Der Verwaltungsrat lässt sich kontinuierlich von der Geschäftsleitung über den Fortschritt bei Immobilienprojekten informieren, insbesondere über die geplanten An- und Verkäufe, Baumaßnahmen und Finanzierungen sowohl in Spanien, Deutschland als auch in Italien.

PERSONALIEN

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf stimmberechtigten Mitgliedern. Veränderungen in der personellen Zusammensetzung haben sich im Jahr 2022 nicht ergeben. Herr Diego Fernández Reumann ist weiterhin Vorsitzender des Verwaltungsrats und Herr Dott. Giulio Beretti sein Vertreter. Weitere Mitglieder des Verwaltungsrats sind Herr Tobias Bodamer, Herr Dott. Piero Munari und Herr Karl-Josef Schneiders.

GRUNDKAPITAL DER GESELLSCHAFT

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft bestand zum 31. Dezember 2022 aus 13.750.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 und betrug somit EUR 13.750.000,00.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der VERIANOS SE zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG), der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach den Regeln des HGB aufgestellt. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KMPG AG, Köln hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den Lagebericht der VERIANOS SE zum 31. Dezember 2022 geprüft. In seinen Prüfungsberichten erläutert der Abschlussprüfer die Prüfungsgrundsätze. Hierbei ist als Ergebnis festzuhalten, dass die Regeln des HGB und des AktG eingehalten werden. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die genannten Dokumente und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Verwaltungsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Sitzung des Verwaltungsrats am 23. Mai 2023 vorgelegen und wurden von ihnen sorgfältig geprüft. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Verwaltungsratssitzung teil, berichtete ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Verwaltungsratsmitgliedern für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Verwaltungsrat hat daraufhin den Jahresabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern, den Konzernabschluss und den Prüfungsbericht der Abschlussprüfer eingehend erörtert und nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen erhoben.

Demzufolge hat der Verwaltungsrat mit Beschluss vom 23. Mai 2023 den von der Gesellschaft im Mai 2023 aufgestellten Jahresabschluss der VERIANOS SE gemäß § 47 Abs. 5 SEAG festgestellt und den ebenfalls im Mai 2023 aufgestellten Konzernabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2022 gebilligt. Der Verwaltungsrat hat dem Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren zugestimmt, den Bilanzverlust des Mutterunternehmens in Höhe von EUR 8.723.109,35 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Verwaltungsrat dankt den geschäftsführenden Direktoren sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VERIANOS im In- und Ausland für die gute Zusammenarbeit und ihren engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr. Unseren Aktionären danken wir für das Vertrauen und die Unterstützung in diesem herausfordernden Marktumfeld.

Köln, im Mai 2023



Diego Fernández Reumann
Vorsitzender des Verwaltungsrats

LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	12
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	13
III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	24

VERIANOS SE, KÖLN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der VERIANOS SE zusammengefasst. Der zusammengefasste Lagebericht enthält eine Darstellung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Alle Währungsangaben erfolgen in Euro.

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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

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

Im Geschäftssegment Investment strukturiert und verwaltet VERIANOS Anlageprodukte für professionelle und semiprofessionelle Investoren. VERIANOS agiert dabei – abhängig von Größenordnung, Nutzungsart und Investmentprofil – im Regelfall als Co-Investor, sodass eine Interessenidentität mit den Kunden gewährleistet ist. Investitionen finden in Immobilieneigentum sowie in immobilienbasierte Forderungen statt, wobei die Transaktionsform – Joint Venture, Club Deal oder Alternative Investment Fund – nach individuellen Erfordernissen ausgewählt wird. Die von VERIANOS initiierten Investmentprodukte werden intern durch eine BaFin-registrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Unser geographischer Fokus liegt auf den europäischen Immobilienmärkten. Hier investieren wir in Vermögenswerte unterschiedlicher Nutzungsarten mit Wertschöpfungspotenzial durch aktives Management oder Revitalisierung.

Das Geschäftssegment Advisory bietet klar fokussierte Finanz- und Beratungsdienstleistungen für Fondsmanager, Finanzinstitute und Immobilienunternehmen. Den übergeordneten Zielen Kundenzufriedenheit und Projekterfolg verpflichtet, werden Projekte durch Teams aus erfahrenen Spezialisten durchgeführt. Kunden profitieren von umfangreicher Expertise und erhalten Zugang zu einem persönlichen, breiten Netzwerk an Branchenexperten, Investoren, Finanzierungspartnern und anderen relevanten Stakeholdern. Schwerpunkte

der Beratungstätigkeit sind die Strukturierung und Durchführung von direkten und indirekten Immobilientransaktionen, die Begleitung von Fondsmanagern, Finanzinstituten, Immobilienunternehmen und Konzernen bei komplexen Restrukturierungs- und Veränderungssituationen sowie die Einwerbung von Kapital für Fondsinitiatoren als Placement Agent. Darüber hinaus begleiten wir Family Offices an- und verkäuferseitig im Bereich Real Estate M&A.

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. Die Wertschöpfung resultiert hierbei immer aus der Immobilie und es erfolgt keine Spekulation auf Marktentwicklungen.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz Energiekrise und massiv steigender Preise als Folge des Krieges in der Ukraine, Material- und Lieferengpässen sowie andauernder Coronapandemie hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 gut behauptet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt für Deutschland nahm um 1,9 % zu. Damit übertraf das BIP wieder das Vor-Corona-Niveau des Jahres 2019. Wachstumsstützend wirkten vor allem die privaten Konsumausgaben und die Ausrüstungsinvestitionen. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2022 voraussichtlich um 7,9 %. Maßgeblich verantwortlich für diese historisch hohe Inflation im Jahresdurchschnitt waren die extremen Preisanstiege bei Energie und Nahrungsmitteln infolge des Kriegs in der Ukraine und Lieferengpässen in der Produktion. Die Preissteigerungen waren auf vorgelagerten Wirtschaftsstufen noch deutlich stärker als auf der Verbraucherebene. Im internationalen Vergleich fiel das Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2022 voraussichtlich geringer aus als in fast allen anderen europäischen Staaten. Allerdings war die Wirtschaftsleistung in den meisten Staaten während der Coronakrise auch deutlich stärker eingebrochen als in Deutschland. Das Vorkrisenniveau wurde sowohl in der EU insgesamt als auch in den meisten großen Mitgliedstaaten überschritten.¹

Die Rahmenbedingungen in Spanien haben gezeigt, dass die Erholung der dortigen Volkswirtschaft länger braucht als erwartet. In ihrer aktuellen Herbstprognose geht die EU-Kommission von einem Wachstum von real 4,5 % für 2022 und 1 % für 2023 aus. Dies bedeutet, dass das Vorkrisenniveau nicht vor 2024 erreicht werden kann. Viele Unternehmen kämpfen mit hohen Energie- und Rohstoffkosten. Mehrere Hersteller von Stahl, Baumaterial und Fahrzeugen reduzierten im Herbst des Berichtsjahres ihre Produktion. Zementhersteller klagten über einen Verlust an Wettbewerbsfähigkeit gegenüber Importprodukten. Der Einkaufsmanagerindex von Markit sank im Oktober um 0,4 Punkte auf 48 Zähler. Erste Indikatoren deuten jedoch auf eine Verbesserung hin. Die Industriepreise wuchsen im Oktober zwar noch um 26,1 % gegenüber dem Vorjahresniveau. Die Steigerung lag aber rund 20 Prozentpunkte unter dem Spitzenwert von April 2022. Auch die Inflationsrate steigt mittlerweile langsamer. Sie lag im Oktober bei 7,3 %. Allerdings befindet sich die Kerninflation mit 6,2 % weiterhin auf einem hohen Niveau.²

¹ Vgl.: Pressemitteilung am 13. Januar 2023, Bruttoinlandsprodukt 2022 für Deutschland Statistisches Bundesamt (destatis)

² Vgl.: GTAI Germany Trade & Invest-Wirtschaftsausblick Spanien vom 1.12.2022

2. ENTWICKLUNGEN AUF DEN KAPITALMÄRKTEN

Der EZB-Rat hat am 15. Dezember 2022 beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 50 Basispunkte anzuheben, und geht aufgrund der erheblich nach oben korrigierten Inflationsaussichten davon aus, dass er sie weiter erhöhen wird. Der EZB-Rat ist insbesondere der Auffassung, dass die Zinsen noch deutlich und in gleichmäßigem Tempo steigen müssen, um ein ausreichend restriktives Niveau zu erreichen, das eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel gewährleistet.³

3. ENTWICKLUNG AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Ausweislich des EY Trendbarometers Immobilien-Investmentmarkt ist das Gesamtinvestitionsvolumen (Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilienportfolios) von rund 67 Milliarden Euro im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 40 % geschrumpft (2021: rund 114 Milliarden Euro) und erreicht damit ungefähr das Niveau des Jahres 2016. Während der Transaktionsmarkt im Jahr 2021 noch von Großübernahmen wie derjenigen von Deutsche Wohnen durch Vonovia geprägt war, zeichnet sich der Paradigmenwechsel nun klar ab. Fast 80 % der Investoren erwarten auch für dieses Jahr ein noch weiter sinkendes Transaktionsvolumen. Lediglich 4 % prognostizieren einen Anstieg, 18 % eine Seitwärtsbewegung.

In allen Nutzungsarten außerhalb der Logistik – also bei Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und sogar Wohnimmobilien – erwarten die Umfrageteilnehmer mehrheitlich sinkende Preise. Lediglich bei Logistikimmobilien geht eine knappe Mehrheit der Investoren noch von stabilen Preisen aus. Jedoch wird auch hier kaum mehr eine positive Preisentwicklung erwartet. Die meisten Investoren erachten die Diskrepanz der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern als das entscheidende Hemmnis für Transaktionen – noch vor Unklarheiten über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung oder ESG-Risiken.

In Erwartung sinkender Preise warten potenzielle Käufer lieber ab, während Verkäufer auf das gewohnte Preisniveau bestehen. Dieses Phänomen lähmt den Transaktionsmarkt in Krisenzeiten seit jeher – ist jedoch erfahrungsgemäß vorübergehend. So erwarten rund zwei Drittel der Befragten, dass sich Käufer und Verkäufer noch im laufenden Jahr wieder auf eine gemeinsame Preisbasis verständigen werden.⁴

Auf dem spanischen Immobilienmarkt übertraf das kumulierte Investitionsvolumen bereits in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 mit rund EUR 15 Mio den Wert des gesamten Jahres 2021 (rund EUR 13 Mio). Hierbei sieht man sich gleichzeitig mit einem komplexen makrofinanziellen Kontext gegenüber, welcher zwangsläufig zu einem Rückgang des Pools der kaufbereiten Investoren führen soll. Es wird erwartet, dass die Nachfrage zurückgeht, da es für die Investoren schwieriger und teurer werden wird, Kredite aufzunehmen. Einige Anleger werden eine abwartende Haltung einnehmen, bevor sie in den Markt investieren.⁵

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

⁴ Vgl. EY-trendbarometer-immobilien-investment-markt-2022, Pressemitteilung vom 12. Januar 2023

⁵ Vgl.: Colliers The residential sector in Spain, Dezember 2022

4. GESCHÄFTSVERLAUF DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Das Geschäftsjahr 2022 war geprägt von mehreren massiven Unsicherheitsfaktoren. Zum einen führte die strikte Null-Covid-Politik Chinas zu schwerwiegenden Produktions- und Lieferkettenausfällen sowie signifikant steigenden Transport-, Rohstoff- und Materialkosten. Zum anderen kam es infolge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine und den einhergehenden Sanktionen zu globalen Verwerfungen auf den Energie- und Materialbeschaffungsmärkten. Beide Effekte führten zu einem schnellen und deutlichen Anstieg der Inflation, auf die die Notenbanken mit deutlichen Leitzinssteigerungen reagierten und damit das Ende der über zehnjährigen Ära des „billigen Geldes“ einläuteten.

Die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte waren massiv und zeigten sich insbesondere in einem signifikanten Rückgang an Transaktionen am Markt, der durch eine deutliche Unsicherheit hinsichtlich der Entwicklung von Baukosten, Zinsen und schlussendlich Immobilienpreisen geprägt war, die auch bis zum Ende des Geschäftsjahres noch andauerte.

Für das Geschäftsmodell von VERIANOS mit einem opportunistisch geprägten Investmentprofil bedeutet die genannte Marktunsicherheit zunächst eine Zunahme der Investitionsmöglichkeiten. So stieg im Geschäftsjahr 2022 auch die Anzahl der geprüften Investmentopportunitäten um ca. 35 % gegenüber dem Vorjahr, was ein Anzeichen hin zu einem Käufermarkt darstellt. Da aus Sicht von VERIANOS die Kaufpreisreduzierungsbereitschaft auf der Verkäuferseite noch nicht ausgeprägt genug war, wurden bis auf wenige Portfolioarrondierungen für die Investmentfonds in Valencia und im Rheinland noch keine wesentlichen Transaktionen abgeschlossen. Gleichzeitig verfügt der VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG-Fonds seit dem erfolgreichen finalen Closing im Februar 2022 über hinreichend zugesagtes Eigenkapital, um schnell auf sich materialisierende Opportunitäten reagieren zu können und im ersten Quartal 2023 konnten bereits zwei aus der Prüfungspipeline resultierende Ankäufe realisiert werden.

Im Kontext des Marktumfelds wurden Prozesse für im Geschäftsjahr geplante Verkäufe in der zweiten Jahreshälfte bewusst pausiert, um eine Optimierung der Verkaufspreise im Sinne der Fondsinvestoren zu erreichen. Infolge des gegenüber Plan deutlich verringerten Transaktionsvolumens konnten Transaktionsgebühren und Beteiligungserlöse nicht im geplanten Umfang realisiert werden und verliefen insgesamt nicht zufriedenstellend.

Der Fokus der Aktivitäten von VERIANOS lag neben der vermehrten Prüfung von Ankaufopportunitäten auf der konsequenten Optimierung des Bestandsportfolios, um Objektverkäufe in der Zukunft und eine einhergehende Steigerung der Transaktionserlöse vorzubereiten. So konnten in diversen Objekten in Deutschland und Spanien Mietpreisindexierungsklauseln in Mietverträgen gezogen werden. Darüber hinaus wurden Planungs- und Baurechtsgenehmigungsprozesse in Deutschland und Spanien konsequent vorangetrieben und mit dem Fondsvehikel mit Fokus auf Valencia erfolgreich die Vorverkäufe für die ersten Projektentwicklungen planmäßig gestartet. Zum Stichtag 31.12.2022 lag die Summe der Verkehrswerte aller Objekte in den von der VERIANOS-Gruppe gemanagten, regulierten Investment-Fonds rund 26 % über den Einstandspreisen, was einen weiteren, leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert darstellt.

Insgesamt liegt das erzielte Ergebnis im Konzern und in der SE unter unseren Erwartungen.

5. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

5.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS SE

a) Ertragslage des Konzerns

Das Konzernergebnis hat sich im Vergleich zu dem Vorjahr um TEUR 550 von TEUR -3.004 auf TEUR -3.554 verändert. Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung:

	2022		2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.506	61,2	1.474	50,2	32
Bestandsveränderung	229	9,3	66	2,2	163
Sonstige betriebliche Erträge	727	29,5	1.397	47,6	-670
Betriebsleistung	2.462	100,0	2.937	100,0	-475
Personalaufwand	3.299	133,9	3.020	102,8	279
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	41	1,7	55	1,9	-14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.481	100,8	2.418	82,3	63
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.821	236,4	5.493	187,0	328
Betriebsergebnis	-3.359	-136,4	-2.556	-87,0	-803
Finanzergebnis	-412	-16,7	-487	-16,6	75
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.771	-153,1	-3.043	-103,6	-728
Ertragsteuern (=Ertrag)	-217	-8,8	-39	-1,3	-178
Konzernjahresfehlbetrag	-3.554	-144,3	-3.004	-102,3	-550

Die Umsätze des Konzerns entwickelten sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr mit einer Zunahme von TEUR 32 nahezu unverändert, diese entfallen auf Gebührenerlöse und Umsätze aus Dienstleistungen.

Die im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Bestandserhöhung (TEUR 163) steht in Zusammenhang mit im Jahr 2022 entstandenen Kosten aus einem Dienstleistungsvertrag, welche im Jahr der Fertigstellung abgerechnet werden.

Die Minderung der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 670 resultiert im Wesentlichen aus den verminderten Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen, einer verminderten Corona-Hilfe sowie dem Wegfall von Erträgen aus den Zuschreibungen des Anlagevermögens.

Der Personalaufwand unterlag bei einem durchschnittlich gestiegenen Personalbestand einer Zunahme von TEUR 279.

Im Geschäftsjahr 2022 unterlagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einer leichten Zunahme (TEUR 63), welche im Wesentlichen aus dem Saldo der erhöhten Wertberichtigungen auf Forderungen und den verminderten Kosten der Personalsuche resultiert.

Das Finanzergebnis, welches sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 75 erhöhte, setzt sich unverändert zum Vorjahr aus dem Beteiligungsergebnis sowie dem Zinsergebnis zusammen. Bei einem leicht erhöhten Beteiligungsergebnis von TEUR 82 beinhaltet das Finanzergebnis weiterhin einen erhöhten Zinsertrag aus Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und einen erhöhten Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen sowie Zinsaufwand aus Darlehen, mithin ergibt sich ein vermindertes Zinsergebnis von TEUR 7.

Auf der Grundlage der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis der VERIANOS Capital Partners GmbH zur Tätigkeit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden bei einem ausweiteten Investitionsvolumina der Co-Investments, auf den hierauf beruhenden Ergebnisprognosen und der damit verbundenen Nutzung der vorhandenen körperschaftsteuer- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz gebildeten aktiven latenten Steuern unter der Berücksichtigung der aktuellen Ergebnisplanungen für die Jahre 2023 bis 2027 bewertet und anhand der fortgeschriebenen Business-Pläne der Co-Investments sowie dem erwarteten wesentlichen Ergebnisbeitrag eines Joint-Ventures in Zusammenhang mit einer Projektentwicklungsmaßnahme in einer rheinischen Großstadt fortgeschrieben. Im Geschäftsjahr war hieraus im Saldo eine Zuführung von TEUR 234 zu verzeichnen.

b) Finanzlage des Konzerns

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

Der Konzernabschluss weist zum Bilanzstichtag Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.000 aus, welche im Wesentlichen das Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 309), sowie einen KfW-Unternehmerkredit-KMU (TEUR 4.687) aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welcher über die Volksbank KölnBonn eG, Köln, abgewickelt wird, beinhalten.

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

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Anleihen betreffen die im Geschäftsjahr 2018 über die VERIANOS SE privatplatzierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 6,5 % in Höhe von EUR 2,5 Mio, die unter der ISIN DE000A2G8VP3 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 1. Mai 2023 zur Rückzahlung fällig wurde, die im Geschäftsjahr 2020 ebenfalls über die VERIANOS SE privatplatzierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 6 % in Höhe von EUR 4,25 Mio, die unter der ISIN DE000A254Y19 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 5. März 2025 zur Rückzahlung fällig ist sowie die im Geschäftsjahr 2022 über die VERIANOS SE privatplatzierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 8 % in Höhe von EUR 11,0 Mio, die unter der ISIN DE000A30VG50 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 4. November 2025 zur Rückzahlung fällig. Die Anleihen dienen der Finanzierung des planmäßigen Ausbaus des Co-Investment-Portfolios.

Darüber hinaus werden Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 2,68 Mio mit einer Verzinsung von 9 % ausgewiesen, welche im Juni 2023 zur Rückzahlung fällig werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, die Laufzeit des Darlehens bei einer dann vorzunehmenden Verzinsung von 12 % um ein Jahr zu verlängern.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 75,8 % (i. Vj. 62,0 %).

Der Finanzmittelfonds hat sich durch den Saldo aus den Mittelzuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit bei einem gleichzeitigen Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit sowie aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit um TEUR 943 erhöht.

Der Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderung gegen assoziierte Unternehmen.

Die Investitionstätigkeit des Konzerns ergab einen Mittelabfluss, welcher im Wesentlichen aus dem Saldo aus der geleisteten Leistung einer Einlage in ein Co-Investment und der Rückzahlung einer geleisteten Einlage anlässlich einer abgeschlossenen Liquidation resultiert.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ermittelt sich im Wesentlichen aus dem Saldo der Erhöhung der Anleihen bei einer gleichzeitigen Minderung der Verbindlichkeiten gegenüber andere Kreditgebern und der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

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:

	2022 TEUR
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-4.536
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-627
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.106
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	943
Finanzmittelfonds 1. Januar	4.295
Finanzmittelfonds 31. Dezember	5.238

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.238 (i. Vj. TEUR 4.295) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,3 (i. Vj. TEUR 0,1).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	14.519	41,7	13.903	44,0	616
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	15.344	44,1	13.008	41,1	2.336
Aktive latente Steuern	4.942	14,2	4.708	14,9	234
Bilanzsumme Aktiva	34.805	100,0	31.619	100,0	3.186
Konzerneigenkapital	5.902	17,0	9.456	29,9	-3.554
Rückstellungen	2.517	7,2	2.557	8,1	-40
Verbindlichkeiten	26.386	75,8	19.606	62,0	6.780
Bilanzsumme Passiva	34.805	100,0	31.619	100,0	3.186

Die Veränderung des Anlagevermögens berücksichtigt im Wesentlichen den Saldo aus der geleisteten Einlage in die VEROEF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln, und der nach der Liquidation der VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICF-SIV, Luxemburg, erfolgten Rückzahlung der Einlage.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 6 (i. Vj. TEUR 11), Grundstücke mit Bauten von TEUR 627 (i. Vj. TEUR 641), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 64 (i. Vj. TEUR 79), Anteile an verbundenen Unternehmen von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 864), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 135 (i. Vj. TEUR 121) sowie Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 13.687 (i. Vj. TEUR 12.187).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 1.443) berücksichtigen im Wesentlichen die Ansprüche aus den Beteiligungserträgen sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Managementgebühren. Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (TEUR 8.011) beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus gewährten Darlehen in Zusammenhang mit Projektfinanzierungen sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der assoziierten Unternehmen. Des Weiteren werden flüssige Mittel in Höhe von TEUR 5.238 ausgewiesen.

Auf der Grundlage einer fortgeführten Bewertung der Ergebniserwartung für die kommenden Jahre werden die aktiven latenten Steuern unter der Berücksichtigung der jeweils prognostizierten Ergebnisquellen angepasst, dies führte im Geschäftsjahr zu einer leichten Zuführung von TEUR 4.708 im Vorjahr auf TEUR 4.942 im Geschäftsjahr.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 5.902 und hat sich dabei um den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2022 vermindert. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 3.554 zurückgegangen. Die Eigenkapitalquote hat sich dabei bei einer um TEUR 3.186 erhöhten Bilanzsumme von 29,9 % auf 17,0 % verändert.

Im Vergleich zum Vorjahr beinhalten die Rückstellungen unverändert Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.910 (i. Vj. TEUR 1.948), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 605 (i. Vj. TEUR 607) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 2). Hierbei wurden mögliche Risiken im Projektgeschäft und für ausstehende Rechnungen berücksichtigt. Im Vergleich zum Vorjahr verminderten sich diese leicht um TEUR 40.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Anleihen in Höhe von TEUR 17.750 (i. Vj. TEUR 9.150), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.000 (i. Vj. TEUR 5.349), Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern TEUR 2.679 (i. Vj. TEUR 4.023), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 159 (i. Vj. TEUR 161), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 190 (i. Vj. TEUR 218), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht TEUR 0 (i. Vj. TEUR 146) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 608 (i. Vj. TEUR 559).

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo aus der Zunahme der Anleihen und der Minderung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

5.2 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS DER VERIANOS SE

a) Ertragslage der SE

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

	2022		2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.303	50,7	1.278	41,8	25
Sonstige betriebliche Erträge	1.269	49,3	1.776	58,2	-507
Betriebsleistung	2.572	100,0	3.054	100,0	-482
Personalaufwand	1.884	73,3	1.815	59,4	69
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	21	0,8	28	0,9	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.522	59,2	1.698	55,6	-176
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.427	133,2	3.541	115,9	-114
Betriebsergebnis	-855	-33,2	-487	-15,9	-368
Finanzergebnis	-2.929	-113,9	-2.561	-83,9	-368
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.784	-147,1	-3.048	-99,8	-736
Ertragsteuern (-=Ertrag)	-234	-9,1	-38	-1,2	-196
Jahresfehlbetrag	-3.550	-138,0	-3.010	-98,6	-540

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR -3.550 ein um TEUR 540 vermindertes Jahresergebnis erzielt. Für das Geschäftsjahr 2022 liegt das erzielte Ergebnis der VERIANOS SE unter unseren Erwartungen.

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

Die Minderung der sonstigen betrieblichen Erträge der SE um TEUR 507 auf TEUR 1.269 resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall von Sondereffekten im Vorjahr anlässlich der Zuschreibung auf sowie dem Abgang von Finanzanlagen.

Die Betriebsleistung hat sich im Ergebnis vermindert. Der Personalaufwand ist bei einem im Durchschnitt nahezu unveränderten Personalbestand bedingt um einmalige Effekte leicht um TEUR 69 gestiegen.

Im Vergleich zum Vorjahr unterlagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen einer Minderung von TEUR 176, die im Wesentlichen die planmäßig verminderten Vergütungen für Verwaltungsratsmitglieder berücksichtigt.

Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 368 vermindert.

Die Veränderung des Finanzergebnisses berücksichtigt den Saldo aus der Erhöhung der Aufwendungen aus Verlustübernahmen bei erhöhten Zinsaufwendungen sowie Zinserträgen. Die Verlustübernahmen betreffen die VERIANOS Investment Management GmbH mit TEUR 780 (i. Vj. TEUR 383), die REAL² Projektentwicklung mit TEUR 209 (i. Vj. TEUR 292), die VERIANOS Advisory GmbH mit TEUR 162 (i. Vj. TEUR 307) sowie die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 1.282 (i. Vj. TEUR 1.144).

Entsprechend der Vorgehensweise im Konzern wurden die aktiven latenten Steuern im Jahresabschluss der VERIANOS SE fortgeschrieben. Im Geschäftsjahr war hieraus ein Ertrag von TEUR 234 zu verzeichnen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen zu der Ertragslage des Konzerns.

b) Finanzlage der SE

Der Finanzmittelfonds der SE hat sich im Wesentlichen durch den Saldo aus den Mittelzuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit bei einem gleichzeitigen Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit um TEUR 926 erhöht.

Die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie die Mittelabflüsse für die laufenden Personal- und Sachkosten führen zu einem Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit.

Der im Geschäftsjahr 2022 ausgewiesene Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen den Saldo aus der Erhöhung der Anleihen und der Minderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der gezahlten Zinsen.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der SE:

	2022
	TEUR
Mittelabfluss (i. Vj. Mittelzufluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-6.715
Mittelzufluss (i. Vj. Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit	10
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	7.631
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	926
Finanzmittelfonds 1. Januar	3.583
Finanzmittelfonds 31. Dezember	4.509

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 4.509 (i. Vj. TEUR 3.583) sowie Kassenbestand TEUR 0,3 (i. Vj. TEUR 0,1).

c) Vermögenslage der SE

Die Vermögenslage der VERIANOS SE stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	3.258	10,2	3.277	12,1	-19
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	23.660	74,3	19.088	70,5	4.572
Aktive latente Steuern	4.942	15,5	4.708	17,4	234
Bilanzsumme Aktiva	31.860	100,0	27.073	100,0	4.787
Eigenkapital	6.360	20,0	9.910	36,6	-3.550
Rückstellungen	2.104	6,6	2.110	7,8	-6
Verbindlichkeiten	23.396	73,4	15.053	55,6	8.343
Bilanzsumme Passiva	31.860	100,0	27.073	100,0	4.787

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt durch einen Rückgang des Eigenkapitals bedingt durch den Jahresfehlbetrag und dem Anstieg der Verbindlichkeiten, welcher im Wesentlichen auf der Ausgabe der Anleihe 2022/2025 beruht, bei einer gleichzeitigen Erhöhung des Umlaufvermögens.

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

Das Umlaufvermögen umfasst unverändert hauptsächlich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 18.970 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 4.509.

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

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

Das Eigenkapital hat sich in Höhe des Jahresfehlbetrags des Geschäftsjahres 2022 um TEUR 3.550 vermindert. Die Eigenkapitalquote veränderte sich bei einer um TEUR 4.787 erhöhten Bilanzsumme dabei von 36,6 % auf 20,0 %.

Die gesamten Rückstellungen haben sich aus dem Saldo der Minderung bei den Rückstellungen für Pensionen sowie erhöhten sonstigen Rückstellungen um TEUR 6 vermindert.

Im Wesentlichen bedingt durch die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Anleihen bei einer gleichzeitigen Minderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich die Verbindlichkeiten insgesamt um TEUR 8.343 erhöht.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der SE 73,4 % (i. Vj. 55,6 %).

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Unser Ausblick auf 2023 ist maßgeblich abhängig von der weiteren Entwicklung von Inflation und Zinsen, der globalen Wirtschaftsentwicklung, Stabilität der Banken- und Finanzmärkte sowie geostrategischer Risiken im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg.

Einerseits erwarten wir durch die gestiegene Unsicherheit an den Märkten eine Zunahme unserer Ankaufstätigkeit, wie wir im ersten Quartal mit Akquisitionen in Mailand und Valencia bereits zeigen konnten. Hier besteht die Chance, durch attraktive Investments die Basis für nachhaltige und stark steigende Erträge in den Folgejahren zu legen.

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

Mit dem VEROOF Fonds verfügen wir über hinreichend abrufbare Kapitalzusagen, um attraktive Investitionsmöglichkeiten in Small- und Mid-Cap Objekte bis maximal EUR 20 Mio Objektvolumen innerhalb Europas flexibel und schnell umsetzen zu können. Auch in den Fondsvehikeln mit Fokus auf Valencia und das Rheinland, die revolvierend investieren können, stehen die Mittel längerfristig zur Verfügung. In unserer Nischenstrategie sehen wir unverändert ein sehr attraktives Chance-Risiko-Profil und bewegen uns mit unserer Spezialisierung bewusst unterhalb der Mindest-Objektgrößen unserer großen Wettbewerber. Verkaufsprozesse für diverse Objekte in Deutschland und Spanien befinden sich in der Vorbereitung und werden umgesetzt, sobald sich die Marktgegebenheiten so entwickelt haben, dass wir die Möglichkeit zur Realisierung attraktiver Verkaufspreise als gegeben ansehen.

Das derzeitige Marktumfeld erschwert die Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere in zeitlicher Hinsicht und erfordert eine situative Handlungsweise „im Sichtflug“. Gleichzeitig entstehen durch Marktverwerfungen deutlich verbesserte Investmentchancen für unser opportunistische geprägtes Investmentprofil. Entsprechend gehen wir von einem spürbaren Anstieg unseres Investmentvolumens gegenüber dem Vorjahr aus. Aufgrund der vorgenannten Gründe ist die Prognosefähigkeit für die Geschäftsentwicklung in 2023 stark eingeschränkt. Aus heutiger Sicht erwarten wir dennoch eine Steigerung der Transaktionstätigkeit und einhergehend eine Steigerung der Transaktions- und Managementgebühren.

Daneben erwarten wir mittelfristig eine moderate Steigerung der Advisory Erträge.

Unter der Annahme eines sich stabilisierenden Zins- und Transaktionsumfelds, unveränderter Kostenstrukturen (ohne Sondereffekte), der planmäßigen Realisierung von Managementgebühren und Beteiligungserträgen aus Zukäufen und Desinvestments im laufenden Geschäftsjahr sowie keinen unmittelbaren Einflüssen aus dem Ukraine-Konflikt oder einer sich entwickelnden Bankenkrise, erwartet der Konzern und die Gesellschaft ein deutlich verbessertes Ergebnis nach Steuern für 2023.

2. CHANCENBERICHT

Die derzeit vorherrschenden Marktunsicherheiten auf den Transaktions- und Finanzierungsmärkten bieten für die Zukunft auch Chancen für das opportunistische Investment-Profil der VERIANOS SE und des VERIANOS-Konzerns.

Chancen sehen wir insbesondere in der intensiven Nutzung unseres vorhandenen, etablierten Netzwerks zur Generierung von Transaktionsopportunitäten und zur Kapitalbeschaffung sowie unserer Expertise im Investment- und Asset Management. Der langjährige Track Record von VERIANOS in der erfolgreichen Repositionierung und Transformation von Immobilien bietet in volatilen Marktphasen die Basis zur Realisierung von Chancen sowohl im Investment- als auch im Beratungsbereich.

Das langfristig verfügbare Kapital der gemanagten Fonds im Rahmen von Reinvestment Möglichkeiten bietet dabei eine solide Basis, schnell und flexibel auf weitere Opportunitäten reagieren zu können, auch hinsichtlich Nutzungsart und Regionalität der zugrunde liegenden Immobilien.

Darüber hinaus bietet ein Marktumfeld mit vielen Unsicherheiten die Möglichkeit zur Generierung von Advisory-Mandaten in der Restrukturierung und Ausplatzierung von Immobilien, insbesondere wenn die Expertise von VERIANOS an der Schnittstelle von Immobilien- und Kapitalmärkten genutzt werden kann.

3. RISIKOBERICHT

a) Risikomanagement

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

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

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

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

b) Einzelrisiken

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

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

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

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

Das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung könnte neben der Fähigkeit, laufende Verbindlichkeiten auszugleichen, auch die Ertragsplanung und die zukünftige Entwicklung der SE und des Konzerns negativ beeinflussen. Insbesondere könnten geplante Projekte wegen möglicherweise fehlender oder nicht zeitnah zu beschaffender Eigen- und Fremdmittel gegebenenfalls nicht, später als geplant und/oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden. Der Konzern begegnet diesem hohen Risiko durch eine kurz- und

mittelfristige Liquiditätsplanung, die es dem Management ermöglicht, frühzeitig entsprechende Liquiditätssteuerungs- und Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus werden Projekte überwiegend als Co-Investments durchgeführt und die notwendigen Eigenmittel durch Investoren erbracht. Das Risiko einer mangelnden Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren wird durch das unveränderte Potenzial der Immobilienmärkte reduziert. Das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung zu der Deckung laufender Verbindlichkeiten wird als gering eingeschätzt. Durch eine laufende Liquiditätsplanung wird sichergestellt, dass die wiederkehrenden Kosten durch vorhandene Mittel und Zuflüsse aus den Co-Investments gedeckt sind.

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

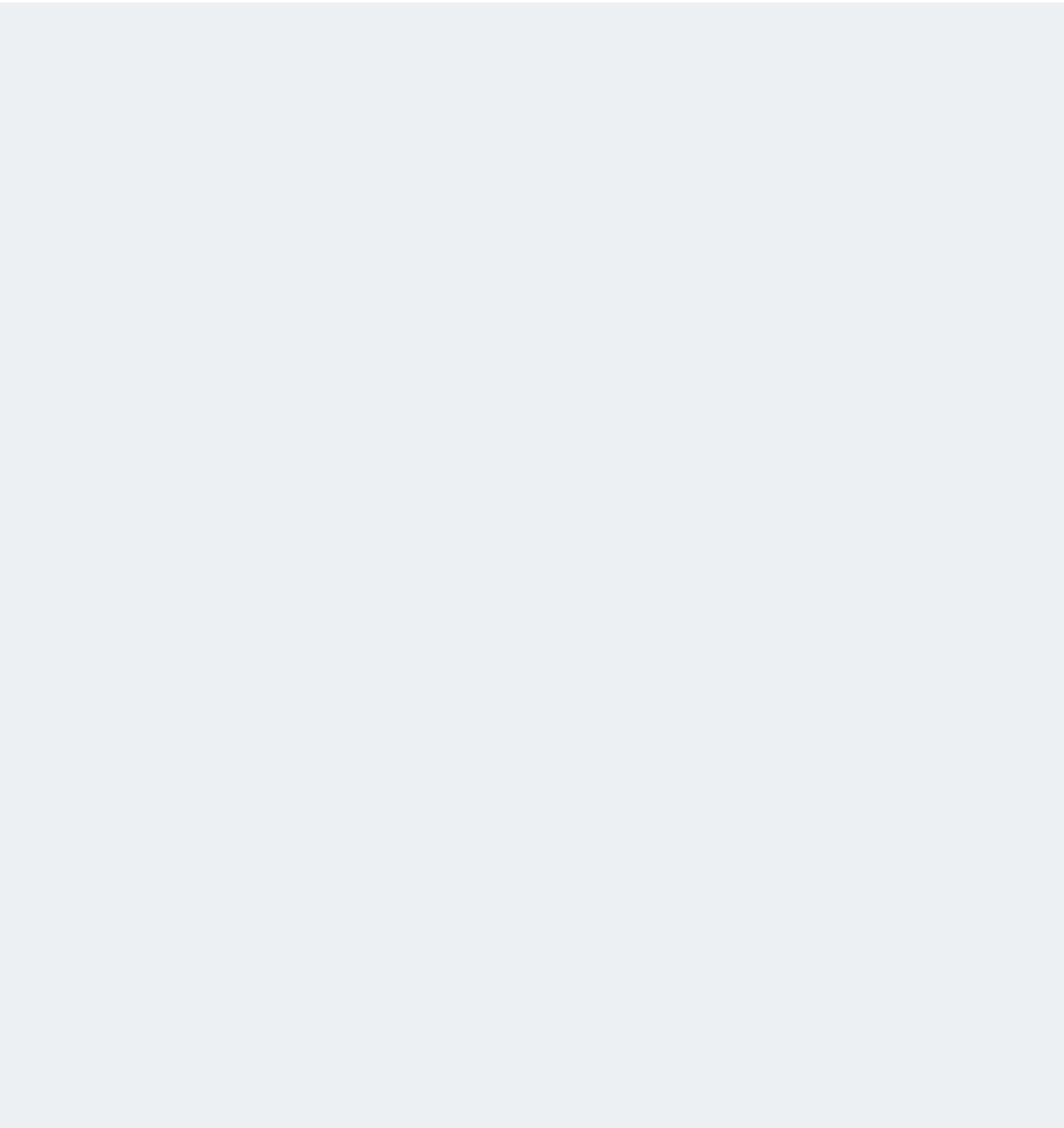
Aufgrund der unveränderten Investitionsbereitschaft in Immobilien und die damit unverändert einhergehenden hohen Preise besteht das strategische Risiko, zukünftig weniger attraktive Objekte erwerben zu können, wodurch sich eine Auswirkung auf die Wachstumsziele ergeben könnte. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als hoch eingeschätzt, aber insbesondere durch eine kontinuierliche Marktbeobachtung sowie -analyse, auch im europäischen Ausland, die vorhandenen Netzwerke, die Diversifikation in das Darlehenssegment und durch die Ausweitung der Investmenttätigkeiten in das Ausland begrenzt.

Durch den anhaltenden Konflikt zwischen Russland und der Ukraine besteht unverändert das grundsätzliche Risiko des Einflusses auf die gesamtwirtschaftliche Lage und damit auch auf die geschäftliche Entwicklung von VERIANOS. Eine Auswirkung auf die Einflussfaktoren unserer wesentlichen Leistungsindikatoren kann nicht ausgeschlossen werden; der Einfluss lässt sich aufgrund der bestehenden Unsicherheiten jedoch bisher nicht in seiner Ausprägung nicht genau quantifizieren. Dieses Risiko wird als mittel eingeschätzt.

Köln, den 19. Mai 2023
Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer



KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	30
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	32
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	33
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	34
KONZERNANHANG	35
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	54
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	56

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022**AKTIVA**

in EUR	31.12.2022		31.12.2021	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.735,16		11.411,16	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	3,00	5.738,16	3,00	11.414,16
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	626.600,00		640.602,00	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.397,71	689.997,71	78.579,91	719.181,91
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		864.000,00	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	135.299,09		120.953,29	
3. Beteiligungen	13.687.100,00	13.822.399,09	12.187.100,00	13.172.053,29
		14.518.134,96		13.902.649,36
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke				
Andere unfertige Leistungen		360.000,00		131.138,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		17.856,77	
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	8.011.399,49		6.845.910,91	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.443.493,44		1.141.602,80	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	253.281,92	9.708.174,85	555.241,04	8.560.611,52
III. Flüssige Mittel		5.238.094,57		4.295.113,63
		15.306.269,42		12.986.863,55
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		37.799,41		21.912,77
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		4.942.400,00		4.708.100,00
		34.804.603,79		31.619.525,68

		<u>PASSIVA</u>	
in EUR	31.12.2022	31.12.2021	
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	13.750.000,00	12.500.000,00	
II. Kapitalrücklage	943.843,20	943.843,20	
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	388.754,20	388.754,20	
IV. Bilanzverlust	-9.180.231,32	-5.626.389,69	
	5.902.366,08	8.206.207,71	
B. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEITSTETE EINLAGEN	0,00	1.250.000,00	
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Pensionsverpflichtungen	1.910.153,00	1.948.355,00	
2. Steuerrückstellungen	1.580,22	1.668,00	
3. Sonstige Rückstellungen	604.460,29	607.487,18	
	2.516.193,51	2.557.510,18	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	17.750.000,00	9.150.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.999.916,55	5.349.588,39	
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.679.583,41	4.022.691,40	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.661,60	161.302,22	
5. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	189.525,69	217.678,77	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	145.919,97	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	608.356,95	558.627,04	
– davon aus Steuern EUR 52.761,36 (i. Vj. EUR 98.295,35) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 32.460,30 (i. Vj. EUR 22.242,67) –			
	26.386.044,20	19.605.807,79	
	34.804.603,79	31.619.525,68	

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

in EUR	2022		2021	
1. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit	1.416.104,29		1.404.449,90	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.926,02	1.506.030,31	70.007,38	1.474.457,28
2. Veränderung des Bestandes an anderen unfertigen Leistungen		228.861,60		66.001,20
3. Sonstige betriebliche Erträge		727.584,87		1.397.178,07
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.879.564,53		2.605.544,87	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung EUR 24.308,16 (i. Vj. EUR 27.496,96) –	420.241,10	3.299.805,63	414.738,90	3.020.283,77
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		40.681,80		55.107,23
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen – davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB EUR 27.496,96 (i. Vj. EUR 27.496,96) –		2.481.349,51		2.417.801,67
7. Erträge aus Beteiligungen		249.573,47		167.564,10
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen		14.345,79		14.278,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		533.030,91		295.289,45
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.208.987,71		964.526,58
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (- = Ertrag) – davon Aufwand aus latenten Steuern EUR -234.300,00 (i. Vj. EUR -37.900,00) –		-217.556,07		-38.981,96
12. Ergebnis nach Steuern		-3.553.841,63		-3.003.968,44
13. Sonstige Steuern		0,00		79,00
14. Konzernjahresfehlbetrag		-3.553.841,63		-3.004.047,44
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-5.626.389,69		-2.622.342,25
16. Bilanzverlust		-9.180.231,32		-5.626.389,69

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2022

in EUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzverlust (-) Bilanzgewinn (+)	Konzern- eigenkapital
1. Januar 2021	12.500.000,00	943.843,20	388.754,20	-2.622.342,25	11.210.255,15
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresfehlbetrag 2021	0,00	0,00	0,00	-3.004.047,44	-3.004.047,44
31. Dezember 2021	12.500.000,00	943.843,20	388.754,20	-5.626.389,69	8.206.207,71
1. Januar 2022	12.500.000,00	943.843,20	388.754,20	-5.626.389,69	8.206.207,71
Kapitalerhöhung	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	1.250.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklagen					
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresfehlbetrag 2022	0,00	0,00	0,00	-3.553.841,63	-3.553.841,63
31. Dezember 2022	13.750.000,00	943.843,20	388.754,20	-9.180.231,32	5.902.366,08

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2022

in TEUR	2022	2021
Periodenergebnis	-3.554	-3.004
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	41	41
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Rückstellungen	-85	266
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-) (Saldo)	-13	173
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-610	-3.002
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-478	101
abzgl./zzgl. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15	-6
zzgl./abzgl. Zinsaufwendungen/Zinserträge (Saldo)	676	670
zzgl./abzgl. sonstige Beteiligungsaufwendungen/-erträge (Saldo)	-264	-182
zzgl./abzgl. Ertragsteueraufwand/-ertrag (Saldo)	-218	-39
Ertragsteuerzahlungen	-16	0
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-4.536	-4.982
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10	-7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	19	732
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	864	386
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.500	-30
Erhaltene Zinsen	0	295
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-627	1.376
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens (Kapitalerhöhung)	0	1.250
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	8.600	6.000
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.693	0
Gezahlte Zinsen	-801	-821
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.106	6.429
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	943	2.823
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.295	1.472
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.238	4.295

VERIANOS SE, KÖLN

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der VERIANOS SE für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Dabei wurden auch die Rechnungslegungsstandards des DRSC beachtet, sofern diese nicht über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (keine Anwendung der Neubewertungsmethode für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 DRS 4, Tz. 23 ff bzw. DRS 4, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzlichen Anhangangaben zu latenten Steuern gemäß DRS 18 Tz. 66 und 67). Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015, zuletzt geändert am 5. Juli 2021, zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BEFREIENDE WIRKUNG

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der Konsolidierungskreis hat sich in 2022 wie folgt verändert:

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

Die mit Datum vom 29. März 2018 durch die VERIANOS Investment Management GmbH als alleiniger Kommanditist gegründete VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg, eine Kommanditgesellschaft (société en commandite simple) in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital-spezialisierter Investmentfonds (société d'investissement à capital variable-fonds d'investissement spécialisé), ist im Geschäftsjahr 2022 liquidiert und mit Datum vom 29.11.2022 aus dem luxemburgischen Firmenregister gelöscht worden.

Unter den Beteiligungen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Nach der planmäßigen Leistung von Einlagen durch weitere Kommanditisten hält die VERIANOS SE an der SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG zum 31. Dezember 2022 eine Beteiligung von 26,32 % sowie an der VEROEF GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 17,08 %.

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

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

	2022 Anzahl	2021 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	0	1
Assoziierte Unternehmen	9	9
Beteiligungen	5	5
Summe Gesellschaften	23	24

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

LATENTE STEUERN

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

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

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

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

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

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

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

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

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

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

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

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschlussstichtag temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 696 zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 über erhebliche und grundsätzlich voll verrechenbare körperschaft- und gewerbsteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der aktuellen erweiterten Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027 und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge im Planungszeitraum sowie den Vorschriften des § 10d EStG (Mindestbesteuerung) ergeben sich aktive latente Steuern. Die Planung und die Berechnung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge erfolgt für einen Planungszeitraum von fünf Jahren.

Bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden die Planungsergebnisse berücksichtigt, die nach der aktuellen Einschätzung mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbar sind. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt unverändert mit einem Steuersatz von 32,45 %. Hiervon entfallen 15,83 % auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie 16,63 % auf Gewerbesteuer. Von den bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen werden gemäß der Ertragsplanung im gesamten Planungszeitraum rund 28 % verrechnet.

Die aktiven latenten Steuern wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2022 mit insgesamt TEUR 4.942,4 bewertet.

PASSIVA

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden entsprechend den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Anwartschaftsbarwert sowie des § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 1,78 % (i. Vj. 1,87 %) ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2018 G (RT2018G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

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

2. FINANZANLAGEN

Aufstellung über den Anteilsbesitz der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2022:

	Anteil 2022 %	Eigenkapital der Gesellschaft EUR	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres EUR
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.500.000,00	0,00 ¹
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00	50.000,00	0,00 ²
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00	164.797,85	0,00 ³
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00	50.000,00	0,00 ⁴
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00	-27.127,20	52.943,15
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00	37.610,73	1.777,68
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00	171.722,06	-3.859,20
VERIANOS España Real Estate S.L., Madrid/Spanien	100,00	-2.360.414,01	-655.632,67
VERIANOS Italia S.r.L., Mailand/Italien	100,00	-51.609,16	-60.814,18
B. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-66.468,96	-5.638,87 ⁵
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	22.200,19	726,07 ⁵
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-10.092,51	-5.222,15 ⁵
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00	236.397,89	27.965,50 ⁵
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-8.200,25	-2.022,91 ⁵
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-556.212,64	-401.172,79 ⁵
LA VIE Management GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-139.093,02	0,00 ⁵
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-639.974,58	-57.966,08 ⁵
VERIANOS GP S.à.r.l. (bis 30.12.2021 VERIANOS GP Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l.), Luxemburg/Luxemburg	50,00	12.000,00	0,00 ⁵
C. BETEILIGUNGEN			
SMC 1 S.à.r.l. & Co. geschlossene InvKG (bis 31.03.2022 SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG), Köln	25,00	-1.463.616,82	84.600,16
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	11.157.649,88	88.993,45
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	24,00	27.960.593,66	639.740,23
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	26,32	6.935.425,73	-927.884,52
VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	17,08	16.114.559,60	382.972,01

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR 1.282.171,76

² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -205.811,84

³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -779.928,26

⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -162.450,73

⁵ Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2022 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

	BAU- QUADRAT GmbH & Co. KG TEUR	REALNET Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG TEUR	Siebenburgen Verwaltungs GmbH TEUR	La Vie Management GmbH & Co. KG TEUR	SMC 2 GmbH & Co. KG TEUR	KWARTIER GmbH & Co. KG TEUR
Anlagevermögen	27	0	7	3	4.806	0
Umlaufvermögen	43	39	231	-53	1	10.632
Eigenkapital	-66	-10	236	-139	-556	-640
Rückstellungen	14	2	0	3	0	0
Verbindlichkeiten	95	47	1	86	5.364	11.272
Umsatzerlöse	0	0	0	82	0	0
Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	635
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1	1	0	5	0	214
Sonstige Aufwendungen und Erträge (inkl. Steuern) (Saldo)	-5	-4	28	-77	-401	-479
Jahresergebnis	-6	-5	28	0	-401	-58

Die Summe der negativen Equity-Werte der REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, der Bauquadrat GmbH & Co. KG, der La Vie Management GmbH & Co. KG, der Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG, der KWARTIER GmbH & Co. KG, sowie der SMC 2 GmbH & Co. KG beträgt EUR 1.175.998,04. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet. Der sich aus der erstmaligen Equity-Bewertung ergebende Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital betrug für alle at equity bewerteten Gesellschaften insgesamt TEUR 2 und wurde als Geschäfts- oder Firmenwert bereits vollständig abgeschrieben.

3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Unter den Unfertigen Leistungen werden die bis zum Jahr 2022 entstandenen anteiligen Kosten aus einem Dienstleistungsvertrag, welche im Folgejahr abgerechnet werden, mit TEUR 360 ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Forderungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	17,9
gegen assoziierte Unternehmen	8.011,4	6.845,9
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.443,5	1.141,6
Sonstige Vermögensgegenstände	253,3	555,2
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr –	47,3	47,3
	9.708,2	8.560,6

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 12,4), die Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG (TEUR 12,2), die KWARTIER GmbH & Co. KG (TEUR 4.215,0), die SMC 2 GmbH & Co. KG (TEUR 3.723,2) und die La Vie Management GmbH & Co. KG (TEUR 48,5).

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 632,2), die SMC 1 S.à r.l. & Co. geschl. InvKG (TEUR 229,3), die LCBH GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 469,2), die SMC 3 GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 60,2) und die VEROEF GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 52,5).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen geleistete Mietkautionen (TEUR 47), Steuererstattungsansprüche (TEUR 46) sowie eine Forderung auf Corona-Überbrückungshilfe (TEUR 108).

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

5. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 5.238,1).

6. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten unverändert Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2023.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

7. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der Posten ist im Einzelabschluss der Konzernobergesellschaft identisch zum Konzernabschluss; er beinhaltet latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2023 bis 2027 möglich ist. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht auf Ebene der Konzernobergesellschaft eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

8. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS SE beträgt zum Bilanzstichtag EUR 13.750.000,00 eingeteilt in 13.750.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Das Grundkapital der VERIANOS SE hat sich durch die Einzahlung im ersten Halbjahr 2022 um die in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung von EUR 1.250.000,00 erhöht und beträgt zum 30. Juni 2022 EUR 13.750.000,00 eingeteilt in 13.750.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2022 wurde das bisher genehmigte Kapital aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 6.875.000,00 beschlossen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30. Juni 2027 ein- oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 6.875.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.875.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2022“). 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 Verwaltungsrat wird jedoch ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

9. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag unverändert EUR 943.843,20.

10. GEWINNRÜCKLAGEN

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

11. KONZERNBILANZVERLUST

Unter Berücksichtigung des Konzernjahresfehlbetrags des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 3.553.841,63 und des Verlustvortrags von EUR 5.626.389,69 ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Konzernbilanzverlust in Höhe von EUR 9.180.231,32.

12. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGEN

Der im Vorjahr unter diesem Posten gezeigte Betrag in Höhe von EUR 1.250.000,00 wurde im Geschäftsjahr dem gezeichneten Kapital zugeführt.

13. RÜCKSTELLUNGEN

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2022 EUR	BilMoG- Anpassung EUR	Inanspruch- nahmen EUR	Auflösungen EUR	Zuführung Zinsaufwand EUR	Zuführungen EUR	31.12.2022 EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.948.355,00	27.497,00	122.574,00	0,00	56.875,00	0,00	1.910.153,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	1.582,00	0,00	440,00	0,00	0,00	0,00	1.142,00
Solidaritätszuschlag	86,00	0,00	24,00	0,00	0,00	0,00	62,00
Umsatzsteuer 19 % nicht fällig	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	376,22	376,22
Sonstige Rückstellungen	607.487,18	0,00	260.360,22	12.800,00	0,00	270.133,33	604.460,29
	2.557.510,18	27.497,00	383.398,22	12.800,00	56.875,00	270.509,55	2.516.193,51

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

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	1,78 % p. a
Biometrie	Richttafeln 2018G (RT2018G)
Trend Renten	1,0 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

Grundsätzlich sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abzuzinsen. Der infolge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ erfolgten Anpassung der Durchschnittsbetrachtung von sieben auf zehn Geschäftsjahre entstehende Unterschiedsbetrag beläuft sich für 2022 auf EUR 78.635,00 (i. Vj. EUR 129.837,00) und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN 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 2022 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00.

Die durch Anwendung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in der Bilanz nicht ausgewiesene Rückstellung für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt EUR 54.983,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

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

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalverpflichtungen (TEUR 97), für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 115), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 51) sowie weitere Rückforderungsansprüche (TEUR 331). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

14. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2022	bis ein Jahr	ein bis fünf Jahre	31.12.2021	ein bis fünf Jahre	mehr als ein Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	17.750,0	2.500,0	15.250,0	9.150,0	0,0	9.150,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.999,9	312,4	4.687,5	5.349,6	353,6	4.996,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen						
Kreditgebern	2.679,6	0,0	2.679,6	4.022,7	0,0	4.022,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158,6	158,6	0,0	161,3	161,3	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten						
Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	189,6	189,6	0,0	363,6	363,6	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	608,5	398,8	209,7	558,6	558,6	0,0
– davon aus Steuern –	52,8	52,8	0,0	98,2	98,2	0,0
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	32,5	32,5	0,0	22,2	22,2	0,0
	26.386,2	3.559,4	22.826,8	19.605,8	1.437,1	18.168,7

Im Jahr 2018 hat die VERIANO SE (vormals: VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft) eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 6.000.000,00 ausgegeben (Anleihe VER 18/23 „Valencia“). Bis zum Bilanzstichtag des Vorjahres waren hierfür Zeichnungsscheine mit einem Betrag von EUR 4.900.000,00 entgegengenommen worden. Im Geschäftsjahr wurde ein Teilbetrag der Anleihe in Höhe von EUR 2.400.000,00 umgeschuldet auf die neu ausgegebene Anleihe VER 22/25 SSFF. Die Schuldverschreibungen aus der Anleihe VER 18/23 „Valencia“ wurden am 1. Mai 2023 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungsbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Dabei werden diese ab dem 1. Mai 2018 mit jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals seit dem 1. Mai 2019, zahlbar.

Die Anleihe VER 18/23 „Valencia“ ist durch das von der VERIANOS Investment Management GmbH zugunsten des Sicherheitstreuhänders eingeräumte Pfandrecht an deren bestehenden Kommanditbeteiligungen an der Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG besichert.

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

Im Jahr 2022 hat die VERIANOS SE eine Anleihe mit auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25.000.000,00 ausgegeben, für welche bis zum Bilanzstichtag Zeichnungsscheine mit einem Betrag von EUR 11.000.000,00 entgegengenommen worden sind. Die Schuldverschreibungen werden am 4. November 2025 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Dabei werden diese ab dem 4. November 2022 mit jährlich 8 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind quartalsweise nachträglich am 4. Februar, 4. Mai, 4. August und 4. November eines jeden Jahres, erstmals am 4. Februar 2023, zahlbar. Die Anleihe ist besichert durch Verpfändung der Anteile an der Emittentin oder Ihrer Tochtergesellschaften an folgenden Gesellschaften des Konzerns:

- SMC 3 GmbH & Co. geschl. InvKG
- Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG
- VEREOF GmbH & Co. geschl. InvKG
- LCBH GmbH & Co. geschl. InvKG
- SMC 2 GmbH & Co. KG
- KWARTIER GmbH & Co. KG

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten ein mit Datum vom 24. Juli 2020 mit der Volksbank Köln Bonn eG abgeschlossenen Darlehensvertrag über ein zweckgebundenes Betriebsmitteldarlehen aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau über TEUR 5.000. Das Darlehen wird mit 1,23 % jährlich verzinst, dieses ist unbesichert. Im Geschäftsjahr wurde der erste Teilbetrag i. H. v. EUR 312.500,00 getilgt.

Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 309). Die Finanzierung des Darlehens der Banco Desio ist durch eine Grundschuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860 gesichert.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

15. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	21.802	21.322
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.200	1.200
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	12.102	11.622

Bei den Bürgschaften, sonstigen Haftungsverhältnissen und Gewährleistungen für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS SE zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen und assoziierten Unternehmen (TEUR 12.822) sowie von mittelbaren Projektgesellschaften (TEUR 8.500) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Des Weiteren um Verpflichtungen des assoziierten Unternehmens Siebenburgen Verwaltungs GmbH zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 480). Für die übernommenen Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognose über die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen der VERIANOS-Gruppe.

16. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2023 (i. Vj. 2022)	206	219
Fällig 2024 bis 2027 (i. Vj. 2023 bis 2026)	340	376
Fällig nach 2027 (i. Vj. nach 2026)	0	0
	546	595

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 728) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus an Dritte weiterbelastete Aufwendungen (TEUR 294), Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 208), Erträge aus einer gewährten Corona-Überbrückungshilfe (TEUR 108), Erträge aus Sachbezug (TEUR 41), Erträge aus Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 19), Erträge aus der Förderung von Elektromobilität (TEUR 18), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 16), Erträge aus Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 16) sowie Erträge aus Geschäftsführervergütung (TEUR 2).

3. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

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

4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 2.481 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Vergütungen Verwaltungsrat (TEUR 350), Mieten und Raumkosten (TEUR 260), Fremdleistungen (TEUR 257), Jahresabschluss- und Steuerberaterkosten (TEUR 232), Rechts- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 231), Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 208), Kfz-Kosten (TEUR 161), Werbe- und Reisekosten (TEUR 157), EDV- und Softwarekosten (TEUR 128), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 103), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 77), Versicherungen und Beiträge (TEUR 66), Kosten für die Weiterbelastung (TEUR 51), Porto/Telefon/Internet (TEUR 37), Zuführungen Pensionsrückstellungen (TEUR 27), Kosten der Personalsuche und -fortbildung (TEUR 17), Büromaterial und Fachliteratur (TEUR 13), Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 10), Börsendienste (TEUR 7), Leasingkosten (TEUR 7), Aufwand aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (TEUR 4) sowie Kosten des Aufsichtsrats (TEUR 4).

Darüber hinaus werden verschiedene sonstige Aufwendungen von insgesamt TEUR 72 ausgewiesen.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten ausschließlich Zinsen in Höhe von TEUR 533 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen.

6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 57 (i. Vj. TEUR 142) aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen, die Entgelte aus der Ausgabe der Anleihen in Höhe von TEUR 689 (i. Vj. TEUR 573) sowie aus den Entgelten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 350 (i. Vj. TEUR 179).

7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ermitteln sich aus dem Saldo der Steuernachzahlungen für frühere Jahre (TEUR 19), Steuererstattungen für frühere Jahre (TEUR 2) sowie dem Ertrag aus der Zuführung zu den aktiven latenten Steuern (TEUR 234).

V. SONSTIGE ANGABEN

1. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 5.238) setzt sich aus Kassenbeständen (TEUR 0,1) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 5.238) zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

2. ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2022 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 33 (Angestellte), davon 19 (i. Vj. 19) männliche und 14 (i. Vj. 12) weibliche Angestellte.

3. VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRENDE DIREKTOREN

Mitglieder des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat gehören an:

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Bonn
–*Vorsitzender Investment Committee und Vorsitz Presiding Committee*–
- Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien
–*Stellvertretender Vorsitzender, Vorsitz Capital Committee, Mitglied Presiding Committee*–
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf
- Dr. Piero Munari, Kaufmann, Mailand/Italien
- Karl-Josef Schneiders, Kaufmann, Königstein im Taunus

Geschäftsführende Direktoren

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Bonn
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf

Mit Verweis auf § 314 Abs. 3 HGB wird die Angabe von Gesamtbezügen unterlassen.

4. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

5. UNTERNEHMENSVERTRÄGE

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

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

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

Da keine Tochtergesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge vorerst bis zum 31. Dezember 2023.

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die VERIANOS SE (vormals: VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft), Köln, mit der VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main, als Tochtergesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann ordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH schriftlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende desjenigen Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH endet, in dem der Vertrag wirksam geworden ist. Eine Kündigung zum 31. Dezember 2022 ist nicht ausgesprochen worden.

6. GESAMTVERGÜTUNG FÜR DIE TÄTIGKEIT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die im Geschäftsjahr 2022 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 138.

7. SONSTIGES

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

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

VI. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von EUR 3.553.841,63 ab.

VII. ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzverlust des Mutterunternehmens (EUR 8.723.109,35) auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 19. Mai 2023

VERIANOS SE
Geschäftsführende Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

	1.1.2022	Änderung Konso- lidie- rungs- kreises	Anschaffungskosten			
			Zugänge	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie						
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	156.396,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	651.948,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	808.344,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. SACHANLAGEN						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche						
Rechte mit Geschäftsbauten	700.111,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	733.471,34	0,00	9.956,55	0,00	0,00	20.293,31
	1.433.582,74	0,00	9.956,55	0,00	0,00	20.293,31
III. FINANZANLAGEN						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.702.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	864.000,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	120.953,29	0,00	0,00	0,00	14.345,80	0,00
3. Beteiligungen	12.187.100,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00
	14.010.053,29	0,00	1.500.000,00	0,00	14.345,80	864.000,00
	16.251.980,57	0,00	1.509.956,55	0,00	14.345,80	884.293,31

Abschreibungen				Buchwerte		
31.12.2022	1.1.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
156.396,34	144.985,18	5.676,00	0,00	150.661,18	5.735,16	11.411,16
651.948,20	651.945,20	0,00	0,00	651.945,20	3,00	3,00
808.344,54	796.930,38	5.676,00	0,00	802.606,38	5.738,16	11.414,16
700.111,40	59.509,40	14.002,00	0,00	73.511,40	626.600,00	640.602,00
723.134,58	654.891,43	21.022,99	16.177,55	659.736,87	63.397,71	78.579,91
1.423.245,98	714.400,83	35.024,99	16.177,55	733.248,27	689.997,71	719.181,91
838.000,00	838.000,00	0,00	0,00	838.000,00	0,00	864.000,00
135.299,09	0,00	0,00	0,00	0,00	135.299,09	120.953,29
13.687.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.687.100,00	12.187.100,00
14.660.399,09	838.000,00	0,00	0,00	838.000,00	13.822.399,09	13.172.053,29
16.891.989,61	2.349.331,21	40.700,99	16.177,55	2.373.854,65	14.518.134,96	13.902.649,36

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE VERIANOS SE, KÖLN

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der VERIANOS SE, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „Konzernlagebericht“) der VERIANOS SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN UND DES VERWALTUNGSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

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

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

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

Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Köln, den 26. Mai 2023
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cremer
Wirtschaftsprüfer

Somplatzki
Wirtschaftsprüfer

ANSCHRIFTEN UND STANDORTE

VERIANOS SE

Deutschland, Köln
Gürzenichstraße 21
D-50667 Köln
+49 221 200 46 100
enquiries@verianos.com

Spanien, Valencia
Calle Doctor Lluch 2
ES-46011 Valencia
+34 963 269878 100
spain@verianos.com

Italien, Mailand
Corso Magenta 87
IT-20123 Milano
+39 2 97164 298
italy@verianos.com

IMPRESSUM

VERIANOS SE
Gürzenichstraße 21
50667 Köln

© 2023

REALISATION & DESIGN

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

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

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE