

ACCENTRO

REAL ESTATE AG



JAHRESABSCHLUSS 2018

ACCENTRO Real Estate AG
Berlin

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT
UND KONZERNLAGEBERICHT
für das Geschäftsjahr 2018

■ Vorbemerkungen

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

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

■ 1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategien

Die ACCENTRO AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit der ACCENTRO AG und ihrer Tochtergesellschaften (nachfolgend als „ACCENTRO AG“ oder „ACCENTRO-Konzern“ bezeichnet) erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten.

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

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ACCENTRO AG ist das Mutterunternehmen des ACCENTRO-Konzerns. Die ACCENTRO AG fungiert als operativ tätige Holding zahlreicher Gesellschaften, in denen die Wohnungsbestände konzentriert sind, sowie einer Dienstleistungsgesellschaft, die sich auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussiert. Sofern die ACCENTRO AG die Gesellschaften beherrscht, nimmt sie übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Asset Management und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Konzern der ACCENTRO AG besteht aus mehreren direkt von der ACCENTRO AG geführten Objektgesellschaften, welche Eigentümer der Immobilienbestände des ACCENTRO-Konzerns sind. Alle Gesellschaften werden im Konzernabschluss der ACCENTRO AG konsolidiert, folglich gibt es keine nichtkonsolidierten Tochtergesellschaften. Für eine Aufstellung der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der ACCENTRO AG wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Die ACCENTRO AG hält mehrere strategische Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, welche nicht von der ACCENTRO AG gesteuert werden und daher nicht als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden. Das anteilige Ergebnis dieser Gesellschaften wird als At-Equity-Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Soweit die Beteiligungshöhe unter 20 % beträgt, erfolgt ein Ausweis von Ergebnisbeiträgen als Beteiligungsertrag.

Im Konzern der ACCENTRO AG erfolgt bei der Berichterstattung an den Vorstand keine Unterteilung in Segmente, da sich der Konzern ausschließlich mit dem Ankauf und Verkauf von Wohnimmobilien im Inland beschäftigt. Daher erfolgt in diesem Geschäftsbericht wie auch schon im Vorjahr keine Segmentberichterstattung.

Für die ACCENTRO AG dient das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist hier das Verkaufsergebnis der Objekte mit bestimmenden Faktoren wie etwa die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potenzielle Käufer sowie die Ist-Werte der Verkäufe. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst. Zusätzlich fließen die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Teilportfolios beziehungsweise Objekte in das Steuerungssystem ein. Darüber hinaus dienen Steuerungsgrößen wie die Anzahl von Neukunden, Besichtigungen und Reservierungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens. Für Zwecke der Lageberichterstattung wird auf das EBIT und den Umsatz abgestellt, da die weiteren Steuerungsgrößen der individuellen Steuerung einer jeden Immobilie dienen und nicht auf Unternehmensebene aggregiert werden können.

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

Zudem hat sich die ACCENTRO AG durch die erfolgreiche Emission einer Anleihe über 100 Mio. EUR verpflichtet, im Konzernanhang näher erläuterte Financial Covenants einzuhalten. Aus diesem Grund werden die Kennziffern Loan to Value (LtV), Zinsdeckungsgrad und der Verschuldungsanteil von unbesicherten Finanzierungen zum Eigenkapital als Steuerungsgrößen aufgenommen.*

■ 2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 1,5 % gewachsen, so das Statistische Bundesamt in einer Pressemeldung vom 15. Januar 2019. Das bereits seit neun Jahren anhaltende Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) habe sich damit zwar verlangsamt, liege allerdings noch über dem Zehnjahresdurchschnitt von +1,2 %. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 laut Statistischem Bundesamt erneut vor allem aus dem Inland. Private Konsumausgaben (+1,0 %) und staatliche Konsumausgaben (+1,1 %) sind im Vorjahresvergleich zwar gestiegen, die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als noch in den vergangenen drei Jahren.

* Definition gemäß den Anleihebedingungen der Anleihe 2018/2021 (ISIN DE000A2G87E2)

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts wurde im Geschäftsjahr 2018 von der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank begünstigt. Mit einer ersten Zinserhöhung rechnen Wirtschaftsexperten frühestens zum Jahresende 2019, so dass die Immobilienbranche auch weiterhin von anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren kann.

2.2 Entwicklungen am deutschen Wohnungsmarkt

Laut der im Januar 2019 veröffentlichten Studie der bulwiengesa AG zur Immobilienpreisentwicklung in Deutschland bleibt der Wohnungsmarkt die treibende Kraft im bulwiengesa-Immobilienindex. Der Teilindex Wohnen, der den für die ACCENTRO AG wichtigsten Markt darstellt, sei auch 2018 erneut stark gestiegen, wenn auch mit 6,8% langsamer als noch im Jahr zuvor (+ 8,3%). Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken stiegen im gesamten Bundesgebiet stärker als die Mieten, von flächendeckenden Überhitzungen könne allerdings laut bulwiengesa keine Rede sein. Profitieren konnte die Immobilienbranche vom stabilen Arbeitsmarkt, der positiven Bevölkerungsentwicklung in den Städten und von der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, die für günstige Finanzierungsbedingungen sorgte.

Basierend auf einem zunehmenden Wohnungsmangel trieb die niedrige Angebotselastizität die Immobilienpreise in den Metropolen nach oben. Laut statistischem Bundesamt wurde im gesamten Bundesgebiet in den ersten 11 Monaten 2018 der Bau von 274.600 Wohnungen genehmigt, das entspricht nur 1,3% oder 3.600 Wohnungen mehr als im Vorjahrszeitraum. Um den zunehmenden Bedarf an Wohnungen zu decken, müssten jährlich schätzungsweise 400.000 neue Wohnungen entstehen. Die Bundesregierung hatte noch im Koalitionsvertrag vereinbart, bis 2021 rund 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen, was etwa 375.000 Wohnungen pro Jahr entspräche.

Grund für die Diskrepanz zwischen benötigten und tatsächlich fertiggestellten Wohnungen sind aus unserer Sicht nicht zuletzt die überlasteten Baubehörden, die Genehmigungen oft erst nach mehreren Monaten oder gar über einem Jahr ausstellen. Personalmangel und wachsende gesetzliche Anforderungen ziehen dabei die Genehmigungsverfahren der Ämter in die Länge. Auch der Mangel an Bauland, hohe Baukosten und der Arbeitskräftemangel im Baugewerbe verzögern den Neubau dringend benötigten Wohnraums.

Trotz der stetig steigenden Immobilienpreise sind deutsche Wohnimmobilien als Geldanlage weiterhin beliebt bei Investoren aus dem In- und Ausland. Für die anhaltende Nachfrage sind zum einen die günstigen Finanzierungsbedingungen durch das niedrige Zinsniveau und zum anderen fehlende attraktive alternative Anlagemöglichkeiten verantwortlich. Laut einer Studie von BNP Paribas Real Estate flossen bis zum Ende des 3. Quartals 2018 nahezu 12,3 Milliarden Euro in größere deutsche Wohnungsbestände, was einer Steigerung von über einem Drittel gegenüber dem Vorjahrszeitraum entsprach.

In Berlin, dem für die ACCENTRO AG wichtigsten Markt, stiegen die Preise für Reihenhäuser im Bestand laut Deutsche Bank Research (DB Research) um 14% gegenüber dem Vorjahr. Trotz dieses enormen Anstiegs blieb das Preisniveau im bundesweiten Vergleich relativ niedrig. In den A-Städten der westdeutschen Bundesländer kostet ein Reihnhaus derzeit rund 50% mehr als in Berlin. Die Preise für Bestandswohnungen stiegen derweil um mehr als 15%, die Preise für neue Wohnungen um über 10%. Laut Numbeo ist Berlin mit seinen Quadratmeterpreisen außerhalb der Innenstadt von 3.600 Euro die zwanzigteuerste Stadt Europas. Die hohe Preisdynamik in Berlin resultiert laut DB Research ebenfalls aus der großen Anzahl fehlender Wohnungen, die auf das Einwohnerwachstum, das fehlende Bauland und den Arbeitskräftemangel im Baugewerbe zurückzuführen sei.

All diese Faktoren lassen die ACCENTRO AG mit ihrem hohen Bestand an Berliner Wohnungen zuversichtlich in die Zukunft schauen.

Um unser Angebot nicht nur auf Berlin zu beschränken, setzen wir unseren Kurs der letzten Jahre fort, auch andere deutsche Metropolen und Schwarmstädte zu erschließen.

2.3 Geschäftsverlauf

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr 2018

Der durchaus positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns vollzog sich im Geschäftsjahr 2018 in einem insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld, welches nicht nur in den Metropolenregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war. Dies trifft sowohl im Hinblick auf die Vermietungssituation als auch auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage zu.

Die freundliche konjunkturelle Stimmung hat die ACCENTRO AG genutzt, um sich im Januar 2018 am Kapitalmarkt mit einer Anleihe über nominal 100 Mio. EUR zu versorgen. Die Anleihe ist mit einem Kupon von 3,75 % ausgestattet. Bereits im 1. Quartal 2018 wurde die Wandelanleihe 2014/2019 fast komplett gewandelt und die restlichen ausstehenden Stücke gekündigt. Damit wurde die teuerste Finanzierung im ACCENTRO-Konzern abgelöst. Im Oktober 2018 konnte die ACCENTRO AG zusätzlich eine Barkapitalerhöhung mit 2.120.000 Stückaktien platzieren, was zu einem Nettomittelzufluss in Höhe von 20 Mio. EUR führte.

Im Prognosebericht des Vorjahrs haben wir ein EBIT in der Spanne von 36 Mio. EUR bis 40 Mio. EUR bei einem deutlich wachsenden Umsatz kommuniziert. Die Prognose in Bezug auf den Umsatz wurde übertroffen. Das EBIT-Ziel konnte im Geschäftsjahr 2018 mit 32,9 Mio. EUR nicht ganz erreicht werden. Zum unteren Prognosewert von 36 Mio. EUR liegt eine Abweichung von 8,6 % vor. Ursache hierfür war die Verzögerung bei einzelnen Privatisierungsprojekten. Der ACCENTRO-Konzern konnte mit 18,3 Mio. EUR sein Jahresergebnis auf einem hohen Niveau halten.

Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2018 wurde durch den Erwerb von 866 Einheiten die Basis für weitere stabile Erträge aus dem Privatisierungsgeschäft gelegt.

2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen des ACCENTRO-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	205,6	147,3
EBIT	32,9	36,4
Konzernergebnis (2017: aus fortgeführtem Geschäftsbereich)	18,3	20,3

Der Konzernumsatz konnte im Geschäftsjahr 2018 wie prognostiziert deutlich gesteigert werden. Die Umsatzsteigerung beträgt 58,3 Mio. EUR, was einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 39,6 % entspricht. Dieses starke Umsatzwachstum zeigt sich jedoch planmäßig nicht im Verkaufsergebnis und somit auch nicht im EBIT. Ursächlich hierfür ist die Einbringung

des Teilkonzerns Accentro Gehrensee GmbH in ein Gemeinschaftsprojekt zur weiteren Entwicklung der Flächen und der damit verbundenen Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Das im Teilkonzern Accentro Gehrensee GmbH gebundene Immobilienvermögen wurde nahezu zum Buchwert eingebracht, weshalb der aus der Transaktion erzielte Umsatz von rund 42,3 Mio. EUR zu keiner wesentlichen Ergebnisauswirkung führte. Auf den veräußerten Grundstücken (rund 41.500 m² in Berlin-Lichtenberg) sollen Wohngebäude errichtet werden, für welche aktuell die baurechtlichen Voraussetzungen umgesetzt werden. Die Veräußerungsvereinbarung sieht vor, dass die ACCENTRO AG mit 25 % und einer Mezzanine-Finanzierung weiterhin im Accentro-Gehrensee-Projekt investiert bleibt, so dass die ACCENTRO AG an den zukünftigen Projektierungserfolgen direkt partizipieren wird. Da für die optimale Ausnutzung des Baulands ein neuer Bebauungsplan notwendig ist, ist mit einem kurzfristigen Projekterfolg noch nicht zu rechnen. Ohne Berücksichtigung dieses Einmaleffekts ist der Umsatz von 147,3 Mio. EUR auf 163,3 Mio. EUR und damit um rund 10,8 % gestiegen.

Das EBIT ist mit 32,9 Mio. EUR unter der im Geschäftsbericht 2017 prognostizierten Spanne von 36 bis 40 Mio. EUR geblieben. Im Bereich der Einzelprivatisierung haben sich Verkaufstarts für Berliner Immobilienprojekte in das Geschäftsjahr 2019 verschoben. Ursache hierfür waren Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen und die Vollausslastung im Baugewerbe, was sich negativ auf die Bauplanung und Sanierungsprojekte auswirkt. Das Volumen der einzelprivatisierten Wohnungen ist mit 487 veräußerten Wohnungen zum Vorjahr gleich geblieben (2017: 488 Wohnungen; 2016: 288 Wohnungen). Dabei stieg der Umsatz von 64,5 Mio. EUR im Vorjahr auf 73,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr. Der Anteil größerer Immobilientransaktionen ist hingegen – nach Eliminierung des Umsatzbeitrags des Projekts Gehrensee – von 62 % am Umsatz auf 40 % gesunken.

Das Mietergebnis ist als Folge des kontinuierlichen Bestandsaufbaus bei Vorratsimmobilien nochmals um 0,7 Mio. EUR angestiegen. Im Dienstleistungsergebnis ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahrsergebnis von 141 % auf 2,3 Mio. EUR zu verzeichnen. Dies resultiert aus intensivierten Kooperationen beim Vertrieb von Neubauwohnungen sowie aus einer Provision für die Vermittlung eines großen Immobilienbestands in einem Beteiligungsunternehmen in Berlin.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,7 Mio. EUR sind gegenüber dem Vorjahr mit 3,3 Mio. EUR deutlich gesunken. Wesentliche Größe war die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR aufgrund des Wegfalls von Prozessrisiken und Gewährleistungsrisiken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 5,1 Mio. EUR (Vorjahr: 4,5 Mio. EUR) enthalten wie bereits im Vorjahr unter anderem Kosten für allgemeine Beratungsleistungen, insbesondere in den Bereichen Steuern, Recht und allgemeine strategische Fragestellungen. Darüber hinaus werden in diesem Posten Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft, Abschlusskosten sowie Informations-, Werbungs- und Bewirtungskosten ausgewiesen. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr ist Einmaleffekten in Höhe von 0,5 Mio. EUR geschuldet, die ihre Ursache in der vorfristigen Auflösung von Vertragsverhältnissen zu Dienstleistern haben.

Der Personalaufwand ist in der Berichtsperiode noch einmal im Vorjahresvergleich deutlich um 1,3 Mio. EUR auf nun 4,6 Mio. EUR (Vorjahr: 3,3 Mio. EUR) gestiegen. Dies findet, wie schon im Prognoseberichtsteil des Geschäftsberichts 2017 angekündigt, seine Ursache im weiteren Ausbau des Personalbestands, der zum 31. Dezember 2018 um 12 Köpfe stärker ist als zum Jahresende 2017, wobei nicht alle neu geschaffenen Stellen Vollzeitstellen sind. Eine weitere Ursache des Anstiegs der Personalkosten ist die Anpassung der Gehälter an die allgemeine Marktsituation auf dem Arbeitsmarkt, welche durch Knappheit gekennzeichnet ist.

Das Zinsergebnis im Geschäftsjahr 2018 betrug –8,9 Mio. EUR nach –8,8 Mio. EUR im Vorjahr. Trotz eines Anstiegs der Finanzverbindlichkeiten und Anleihen um 89,9 Mio. EUR konnte das Zinsergebnis konstant gehalten werden. Dies findet seine Gründe im Anwachsen des Zinsertrags und der Rückführung teurer Finanzierungen im Verlauf des Jahres 2018. Die Vergleichsperiode beinhaltet Einmaleffekte in Höhe von 1,2 Mio. EUR aus der vorfristigen Ablösung von Darlehen und der Anleihe 2014/2019. Der Zinsdeckungsgrad* hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 4,08 auf 3,89 verschlechtert.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 24,0 Mio. EUR und lag somit 13,2 % unter dem Niveau des Vorjahrs (27,6 Mio. EUR). Der Ertragsteueraufwand betrug in der Berichtsperiode 5,7 Mio. EUR und befindet sich damit deutlich unter Vorjahrsniveau (7,3 Mio. EUR). Die Steuerquote beträgt für das Geschäftsjahr 2018 23,7 % (Vorjahr: 26,5 %). Maßgeblich für die unter der Konzernsteuerquote liegende tatsächliche Steuerquote ist die Veräußerung von Immobilien im Wege eines Share Deals, der steuerlich begünstigt ist.

Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Konzernanhang enthalten, Abschnitt 5.15.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	–48,4	–26,3
Aufgegebener Geschäftsbereich	–	1,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	–51,2	0,1
Aufgegebener Geschäftsbereich	–	22,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Fortgeführter Geschäftsbereich	111,4	–4,2
Aufgegebener Geschäftsbereich	–	0,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	11,8	–6,7
Zunahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Zugang vollkonsolidierter Unternehmen	2,7	0,0
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel/ Anpassung Finanzmittelfonds	1,1	–1,3
Abnahme des Zahlungsmittelbestands aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen (2017: aufgegebener Geschäftsbereich)	–6,7	–0,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6,5	15,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	15,5	6,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf –48,4 Mio. EUR (Vorjahr: –25,2 Mio. EUR). Er setzt sich zusammen aus dem operativen Cashflow in Höhe von –0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 46,6 Mio. EUR) und Mittelabflüssen zum weiteren Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien in Höhe von –47,7 Mio. EUR (Vorjahr: –71,8 Mio. EUR).

* EBITDA / Nettozinsaufwand

Der negative operative Cashflow findet seine Ursache in einer Immobilientransaktion, bei der zum Bilanzstichtag 11,2 Mio. EUR Kaufpreis noch nicht fällig waren. Die Verbindlichkeiten reduzierten sich um 9,6 Mio. EUR und Steuerzahlungen in Höhe von 8,3 Mio. EUR belasteten den operativen Cashflow. Zudem war das Vorjahrsergebnis maßgeblich durch nicht zahlungswirksame Aufwendungen geprägt.

Auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wirken sich die Mieteinzahlungen und die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien positiv aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingte Auszahlungen, einschließlich der Ertragsteuerzahlungen, sowie durch die Zahlungen für den Ausbau des Vorratsvermögens an Immobilien. Weitere Details zur Höhe und Zusammensetzung der Cashflows werden in der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie im Konzernanhang, Abschnitt 5.18, dargestellt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr 2018 mit 51,2 Mio. EUR negativ (Vorjahr: 22,6 Mio. EUR). 23,6 Mio. EUR wurden in eine Büroimmobilie in Berlin investiert, der zukünftigen ACCENTRO-Konzernzentrale. 9,7 Mio. EUR flossen in den Erwerb von nicht konsolidierten Unternehmensbeteiligungen und 7,9 Mio. EUR wurden als Darlehen an assoziierte Unternehmen ausgereicht, weitere 10 Mio. EUR Darlehensgewährung stehen in direktem Zusammenhang mit einem Vertriebsvertrag. Hiermit einher geht die Erwartung der Erschließung zusätzlicher Vertriebskanäle.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 111,4 Mio. EUR (Geschäftsjahr 2017: -4,2 Mio. EUR) resultiert im Wesentlichen aus der Emission einer Unternehmensanleihe, aus der brutto 100,0 Mio. EUR (vor Abzug der Transaktionskosten) zugeflossen sind. Aus einer Barkapitalerhöhung sind weitere 20,0 Mio. EUR Mittelzuflüsse (vor Abzug der Transaktionskosten) zu verzeichnen. 65,3 Mio. EUR stammen aus Kreditmitteln von Banken. Für Zins- und Tilgungszahlungen wurden 62,4 Mio. EUR verwendet und 5,2 Mio. EUR flossen als Dividende an die Anteilseigner der ACCENTRO AG zurück.

Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Vermögenswerte	474,2	100,0%	347,8	100,0%
Langfristige Vermögenswerte	81,1	17,1%	22,2	6,4%
Kurzfristige Vermögenswerte ohne liquide Mittel	377,6	79,6%	317,7	91,3%
Liquide Mittel	15,5	3,3%	7,9	2,3%
Schulden und Eigenkapital	474,2	100%	347,8	100,0%
Eigenkapital	199,1	42,0%	153,7	44,2%
Langfristige Schulden	176,4	37,2%	43,4	12,5%
Kurzfristige Schulden	98,7	20,8%	150,7	43,3%

Durch den am 30. November 2017 eingetretenen Wechsel des Großaktionärs der ACCENTRO AG von der ADLER Real Estate AG hin zur Brookline Real Estate S.à r.l. wurden verschiedene Kontrollwechselmechanismen ausgelöst. Über den Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 hinausgehend bestand bei einer Anzahl von Kreditverträgen wie auch bei der von der ACCENTRO AG begebenen Wandelanleihe 2014/2019 ein Sonderkündigungsrecht seitens der Gläubiger sowie bei der Wandelanleihe ein bis zum 31. Januar 2018 geltendes geändertes Bezugsrecht. Dies führte dazu, dass in der Konzernbilanz der ACCENTRO AG zum 31. Dezember 2017 entsprechend der IFRS-Vorschriften sowohl die Wandelanleihe als auch eine Anzahl von Kredit-

verträgen von den langfristigen Schulden in die kurzfristigen Schulden umgegliedert wurden. Von den Kreditgebern wurden keine Sonderkündigungsrechte ausgeübt. Im 1. Quartal 2018 wurden die betreffenden Schulden in die langfristigen Schulden wieder umgegliedert. Insofern sind die Vorjahresvergleichszahlen nur eingeschränkt zum Vergleich geeignet.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) ist durch die prozentual weitgehend gleichförmige Erhöhung beim Eigenkapital (+45,4 Mio. EUR) zu der Entwicklung der Schulden (+81 Mio. EUR) zum Ende des Berichtsjahrs mit 58,0% weitgehend auf Vorjahrsniveau (55,8%). Der Loan to Value* (LtV) hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 50,3% (Vorjahr: 39,4%) erwartungsgemäß durch die Aufnahme der Anleihe verschlechtert.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Vermögenswerten liegt mit 3,3% leicht über dem Wert zum Vorjahrstichtag (2,3%). Dies resultiert aus einer Erhöhung des Barmittelbestands im Vergleich zu 2017 um 96,2% auf 15,5 Mio. EUR bei einem gleichzeitigen Anwachsen der Vermögenswerte um 36,4%.

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

Die ACCENTRO AG stützt ihre Finanzierungen auf verschiedene Säulen. Neben grundbuchlich besicherten Bankkrediten nutzt die Gesellschaft mit Anleihen kapitalmarktbasierende Finanzierungen. Die ACCENTRO AG platzierte am 26. Januar 2018 eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 100 Mio. EUR.

Durch die bereits im Hinweis zu den Vergleichszahlen beschriebenen Verschiebungen zwischen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgrund des Kontrollwechselereignisses im Jahr 2017 ergibt ein direkter Vergleich der Fristigkeiten bei den Verbindlichkeiten mit den Werten des Vorjahrs keine sinnvolle Aussage. Eine detaillierte Darstellung der Verbindlichkeiten unter Außerachtlassung der bilanziellen Auswirkungen des Kontrollwechsels findet sich im Konzernanhang.

Die Verbindlichkeiten aus den in Vorjahren ausgegebenen Wandelanleihen sind durch Wandlung und vorfristige Rückführung der Wandelanleihe von 12,7 Mio. EUR vollständig zurückgeführt worden. Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf 15,5 Mio. EUR gegenüber 7,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017. Die ACCENTRO AG geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2019 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert oder zurückgezahlt werden. In Anbetracht des Barmittelzuflusses aus der im Januar 2018 platzierten Unternehmensanleihe und den Mitteln aus der Barkapitalerhöhung vom Oktober 2018 sieht die ACCENTRO AG ihren Finanzierungsbedarf auch für das Geschäftsjahr 2019 gesichert. Finanzierungen in Fremdwährungen hat die ACCENTRO AG nicht vereinbart.

Neben dem Konzernjahresüberschuss 2018 führten die Wandlung aus der Wandelschuldverschreibung 2014/2019 und die im Oktober 2018 durchgeführte Barkapitalerhöhung zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals von 153,7 Mio. EUR zum Jahresende 2017 auf 199,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018. Die Eigenkapitalquote konnte mit 42,0% trotz der um 36,4% gestiegenen Bilanzsumme und der Verringerung des Eigenkapitals durch die Dividendenzahlung im Mai 2018 in Höhe von 5,2 Mio. EUR weitgehend auf dem Niveau des Vorjahrs werts gehalten werden (Vorjahr: 44,2%).

* Definition gemäß Anleihebedingungen 2018/2021: Nettofinanzschulden/Bruttovermögenswerte. Dabei wurde die Wandelschuldverschreibung 2014/2019 aufgrund des vorteilhaften Wandlungspreises als Eigenkapital gewertet.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich deutlich um 126,4 Mio. EUR (36,4%) auf 474,2 Mio. EUR (31. Dezember 2017: 347,8 Mio. EUR). Die wesentlichen Veränderungen in den einzelnen Bilanzposten sind in folgender Zusammenfassung dargestellt und werden im Nachgang erläutert.

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Langfristige Vermögenswerte	81,1	22,2	+58,9
Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude	23,4	0	+23,4
Langfristige sonstige Forderungen und andere Vermögenswerte	28,8	0	+28,8
Sonstiges langfristiges Vermögen	28,9	22,2	+6,7
Kurzfristige Vermögenswerte	393,1	325,6	+67,5
Vorratsimmobilien	345,2	304,0	+41,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18,6	1,2	+17,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	29,3	20,4	+8,9
Eigenkapital	199,1	153,7	+45,4
Langfristige Schulden	176,4	43,4	+133,0
Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	175,3	43,4	+132,9
Andere langfristige Verbindlichkeiten	1,1	1,0	+0,1
Kurzfristige Schulden	98,7	150,7	-52,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	55,9	98,9	-43,0
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	42,8	51,8	-9,0

Das langfristige Vermögen erhöhte sich um 58,9 Mio. EUR. Mit 23,4 Mio. EUR ist hierin ein Bürogebäude in Berlin enthalten, welches im Sommer 2018 erworben wurde und nach Umbau und Anpassung an die Bedürfnisse der ACCENTRO AG als neuer Unternehmenssitz dienen soll. Auf dem Grundstück existieren Freiflächen, für die aktuell Baurecht geschaffen wird, um eine zukünftige Bebauung zu ermöglichen.

Die langfristigen sonstigen Forderungen und andere Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Ausleihungen an Unternehmen, mit denen die ACCENTRO AG über Beteiligungsverhältnisse oder Vertriebsverträge verbunden ist. Die ACCENTRO AG übt über diese Gesellschaften keine Kontrolle aus, so dass es zu keiner Vollkonsolidierung im Konzernabschluss der ACCENTRO AG kommt.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen einen nicht planmäßig abzuschreibenden Firmenwert in Höhe von 17,8 Mio. EUR, langfristige Kaufpreisforderungen in Höhe von 2,4 Mio. EUR und Unternehmensbeteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen in Höhe von 7,7 Mio. EUR.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich um 67,5 Mio. EUR auf 393,1 Mio. EUR (Vorjahr: 325,6 Mio. EUR) und ist maßgeblich durch die in den Vorräten ausgewiesenen Immobilien des Handelsbestands geprägt. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte für 866 erworbene Wohneinheiten zu einem Ankaufspreis von 163,3 Mio. EUR ein Nutzen-Lasten-Wechsel. Für weitere 177 Wohneinheiten mit einem Ankaufspreis von 32,7 Mio. EUR wurde bereits ein Kaufvertrag geschlossen, hier erfolgt der Nutzen-Lasten-Wechsel aber erst im Geschäftsjahr 2019. Gleichzeitig wurden 1.615

(Vorjahr: 992) Wohneinheiten mit Anschaffungskosten von rund 156,6 Mio. EUR (Vorjahr: 99,8 Mio. EUR) veräußert, so dass sich das Vorratsvermögen unter Berücksichtigung unterjährig durchgeführter Sanierungsmaßnahmen um 41,2 Mio. EUR erhöht hat. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der im Vorjahr erfolgte Erwerb und die 2018 vollzogene Veräußerung des Gehrensee-Portfolios mit 675 Wohnungen die Darstellung der operativen Leistung im An- und Verkauf der ACCENTRO AG verzerrt. Ohne Berücksichtigung der Gehrensee-Transaktion wären im Vorjahr 600 Wohnungen erworben und im Berichtsjahr 940 Wohnungen veräußert worden.

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen stichtagsbedingt gestiegen, da die Kaufpreisforderung aus einem zum Jahresende veräußerten Immobilienportfolios in Höhe von 11,2 Mio. EUR erst im März 2019 fällig ist. Des Weiteren führte der Verkauf eines Immobilienbestands in Hannover zum Anwachsen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Bei dieser Transaktion ist ein Teil der Kaufpreisforderung zum Bilanzstichtag noch nicht fällig, der Nutzen-Lasten-Wechsel ist aber zum Jahresende 2018 erfolgt.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen: Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten belaufen sich auf 8,1 Mio. EUR (Vorjahr 6,0 Mio. EUR), der Barmittelbestand beläuft sich auf 15,5 Mio. EUR (Vorjahr: 7,9 Mio. EUR). Kurzfristige Ausleihungen belaufen sich auf 2,7 Mio. EUR, wovon bis zur Fertigstellung dieses Abschlusses bereits 2,3 Mio. EUR zurückgeflossen sind. Aus Ertragsteuerforderungen stammen 1,1 Mio. EUR. Die restlichen Forderungen setzten sich aus einer Vielzahl kleinerer Beträge zusammen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Der ACCENTRO AG ist es im Geschäftsjahr 2018 gelungen, sowohl eine Anleihe über nominal 100 Mio. EUR zu platzieren, als auch eine Barkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 2.120.000 neuer Aktien durchzuführen. Durch beide Maßnahmen sind der ACCENTRO AG rund 120 Mio. EUR (brutto) zugeflossen, was die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft und ihre Möglichkeiten deutlich gestärkt hat. Durch die gleichzeitige Ablösung der Wandelanleihe 2014/2019 durch Wandlung und Kündigung hat sich im Geschäftsjahr 2018 auch der Refinanzierungszinssatz verbessert.

Im Konzernlagebericht des Vorjahrs haben wir einen deutlich wachsenden Umsatz im zweistelligen Prozentbereich und ein moderat steigendes EBIT in der Spanne zwischen 36 Mio. EUR und 40 Mio. EUR prognostiziert. Trotz der Erreichung des Umsatzziels konnte das prognostizierte EBIT nicht ganz erreicht werden und beträgt 32,9 Mio. EUR. Der wesentliche Grund für die Nichterreicherung des EBIT-Ziels liegt in der Verschiebung von ursprünglich geplanten Verkaufsstarts in das Geschäftsjahr 2019.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte mit einem Umsatz von 205,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (151,5 Mio. EUR) die avisierte Umsatzsteigerung erzielt werden. Hierzu ist anzumerken, dass knapp 43 Mio. EUR Umsatz aus der Einbringung der Accentro Gehrensee GmbH und ihrer Tochterunternehmen stammen, welche weitgehend erfolgsneutral erfolgt ist und daher zu keiner wesentlichen EBIT-Steigerung beigetragen hat. Für alle Zukunftsprognosen und Analysen ist daher von einem um diesen „Gehrensee-Effekt“ bereinigten Umsatz von 163,3 Mio. EUR auszugehen.

Wir sind mit der Ergebnisentwicklung angesichts der verfehlten EBIT-Prognose nicht uneingeschränkt zufrieden. Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im

Geschäftsjahr 2018 und das Zustandekommen mehrerer Kooperationen geschaffen. Da sich mehrere Projekte vom Geschäftsjahr 2018 nach 2019 verschoben haben, sehen wir einem erfolgreichen Jahr 2019 entgegen.

Die Eigenkapitalquote konnte trotz Dividendenzahlung und deutlichem Anwachsen der Bilanzsumme mit 42,0% stabil auf hohem Level gehalten werden (Vorjahr: 44,2 %).

2.5 Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

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

■ 3 Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG

3.1 Grundlagen der Gesellschaft

Die ACCENTRO AG ist eine Holding. Sie steuert operativ tätige Tochtergesellschaften, die Eigentümer der Immobilienbestände sind. Zudem ist sie Muttergesellschaft eines auf den Bereich Wohnungsprivatisierung fokussierten Dienstleistungsunternehmens. Die ACCENTRO AG nimmt für ihre Tochtergesellschaften übergeordnete Aufgaben der Unternehmenssteuerung, Finanzierung und Administration im ACCENTRO-Konzern wahr. Zentrale Bereiche wie Recht, Bilanzbuchhaltung, Controlling, Risikomanagement, Finanzierung, Einkauf, Asset Management und IT sind in der ACCENTRO AG angesiedelt.

Der Geschäftserfolg der Gesellschaft, mit seinen Chancen und Risiken, ist untrennbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Konzerneinheiten verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG und ihre maßgebenden Einflussfaktoren zu verstehen, ist es deshalb unabdingbar, den Blick auch auf den ACCENTRO-Konzern im Ganzen zu richten. Die Berichterstattung zur Lage und die Darstellung der Chancen und Risiken des Konzerns gelten daher im Wesentlichen auch für die ACCENTRO AG als Einzelunternehmen.

Der diesem Bericht zugrunde liegende Einzelabschluss der ACCENTRO AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die ACCENTRO AG ist ein am geregelten Markt börsennotiertes Wohnungsunternehmen und ist unter anderem an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

3.2 Geschäftsverlauf

Der weiterhin positive Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und der ACCENTRO AG vollzog sich im Geschäftsjahr 2018 in einem insgesamt sehr freundlichen Marktumfeld, welches in den Metropolenregionen durch eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien geprägt war. Dieses Marktumfeld konnte die ACCENTRO AG im Geschäftsjahr 2018 nutzen, um im Januar eine Anleihe über 100 Mio. EUR aufzunehmen und im Oktober eine Barkapitalerhöhung über 20,1 Mio. EUR zu platzieren.

Die ACCENTRO AG konnte ihr prognostiziertes EBIT-Ziel aufgrund der erwarteten Ergebnisabführungen und der getätigten Beteiligungsverkäufe erreichen. Im Einzelabschluss der ACCENTRO AG wurde ein EBIT von 18,5 Mio. EUR erzielt und somit die obere Spanne der EBIT-Prognose von 14 Mio. EUR bis 17 Mio. EUR übertroffen.

Die Personalkosten sind um 43,4 % gestiegen, was 0,9 Mio. EUR entspricht. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter ist um 7 Personen angewachsen, eine Steigerung um 38,9 %.

Durch Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen mit drei Tochtergesellschaften konnte ein Beteiligungsergebnis von 18,6 Mio. EUR erzielt werden (Vorjahr: 15,9 Mio. EUR).

Das Zinsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert, wobei sich Zinsertrag und Zinsaufwand deutlich erhöht haben.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die ACCENTRO AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbstständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Dementsprechend wird die Ertragslage der ACCENTRO AG zum einen von den Ergebnisbeiträgen aus den Beteiligungen und zum anderen von ihrer Finanzierungsfunktion im Konzern und ihren Funktionsaufwendungen geprägt.

Die Ertragslage der ACCENTRO AG hat sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2017 bis 31.12.2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige betriebliche Erträge	9.264	12.936	-3.672
Betriebliche Erträge	9.264	12.936	-3.672
Materialaufwand	-645	-117	-528
Personalaufwand	-2.995	-2.088	-907
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-95	-47	-48
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-5	-4.600	4.595
Übrige betriebliche Aufwendungen	-5.637	-2.970	-2.667
Beteiligungsergebnis (inkl. Gewinnabführung)	18.635	15.943	2.692
Erträge aus Wertpapieren	1	0	1
Betriebsergebnis (EBIT)	18.524	19.057	-533
Zinsergebnis	740	990	-250
Ergebnis vor Steuern	19.264	20.047	-783
Ertragsteuern	-3.827	-3.337	-490
Jahresergebnis	15.437	16.710	-1.273

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr von 12,9 Mio. EUR auf 9,3 Mio. EUR zurückgegangen. Im Wesentlichen setzen sich die Erträge im Geschäftsjahr 2018 aus dem Verkauf von Tochterunternehmen in Höhe von 7,3 Mio. EUR, der Auflösung von Rückstellungen von 1,7 Mio. EUR und verschiedenen sonstigen Erträgen von 0,3 Mio. EUR zusammen.

Der Materialaufwand ist zum Großteil aus Aufwendungen für den Verkaufsprozess von Tochterunternehmen entstanden (0,6 Mio. EUR).

Der Personalaufwand hat sich zum Vorjahr um 0,9 Mio. EUR erhöht. Die ACCENTRO AG beschäftigte im Jahr 2018 durchschnittlich 27 Mitarbeiter (Vorjahr: 18 Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 5,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (3,0 Mio. EUR) erheblich gestiegen. Der Anstieg um 2,6 Mio. EUR findet seine Ursachen im Wesentlichen in Gebühren im Zusammenhang mit der Anleiheemission in Höhe von 1,5 Mio. EUR und Beratungskosten von 0,9 Mio. EUR im selben Kontext.

Das Beteiligungsergebnis von 18,6 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (15,9 Mio. EUR) aufgrund der höheren Erträge aus Gewinnabführungsverträgen gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der Zinssaldo betrug in der Berichtsperiode 0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,0 Mio. EUR). Er ist maßgeblich geprägt durch einen Anstieg des Zinsaufwands um 2,4 Mio. EUR, was der Platzierung der Anleihe in Höhe von 100 Mio. EUR aus dem Januar 2018 geschuldet ist, und einem Anstieg der Zinserträge um 2,2 Mio. EUR aus der Weiterreichung der Finanzmittel an Tochterunternehmen.

Bei einem Vorsteuerergebnis von 19,3 Mio. EUR (Vorjahr: 20,0 Mio. EUR) blieb die Ertragsteuerbelastung mit 3,8 Mio. EUR (Vorjahr: 3,3 Mio. EUR) infolge weitgehend steuerfreier Erträge aus Beteiligungsverkauf auf einem relativ niedrigen Niveau.

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der ACCENTRO AG ist maßgeblich durch ihre Tätigkeit als Finanzholding geprägt. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen gebundenen Vermögenswerte sowie deren Veränderung gegenüber dem Vorjahr dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva	311.777	100,0	169.509	100,0	142.268
Finanzanlagen	45.539	14,6	19.103	11,3	26.436
Sachanlagen und Software	282	0,1	101	0,1	181
Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	1.203	0,4	16.741	9,9	-15.538
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	355	0,1	103	0,1	252
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	239.902	77,0	127.413	75,2	112.489
Forderungen gegen Beteiligungen	4.701	1,5	35	0,0	4.666
Darlehen an Dritte	10.165	3,3	207	0,1	9.958
Liquide Mittel	6.132	2,0	1.624	1,0	4.508
Weitere Aktiva	3.498	1,0	4.182	2,3	-684
Passiva	311.777	100	169.509	100	142.268
Eigenkapital	158.800	50,9	115.677	68,2	43.123
Anleihen/Bankverbindlichkeiten	100.008	32,1	12.879	7,6	87.129
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.978	12,5	26.152	15,4	12.826
Rückstellungen	10.470	3,4	13.969	8,3	-3.499
Weitere Passiva	3.521	1,1	832	0,5	2.689

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 142,3 Mio. EUR von 169,5 Mio. EUR auf 311,8 Mio. EUR. Die Vermögens- und Finanzlage wird maßgeblich von den Finanzanlagen, Fremdfinanzierungen über Anleihen sowie der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beeinflusst.

Die Entwicklung ist vor allem durch den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gekennzeichnet. Dies resultiert aus der Mittelverwendung aus der Aufnahme der Anleiheverbindlichkeiten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen verdoppelten sich im Geschäftsjahr um 117,1 Mio. EUR auf 244,6 Mio. EUR. Die Erhöhung stellt sich wie folgt dar:

- Die kurzfristigen Darlehen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen erhöhten sich von 73,5 Mio. EUR auf 167,7 Mio. EUR.
- Die Intercompany-Forderungen erhöhten sich um 17,7 Mio. EUR auf 71,2 Mio. EUR. Zum einen wurde durch die Gewinnabführungsverträge von drei Gesellschaften ein Betrag in Höhe von 18,6 Mio. EUR eingestellt, zum anderen wurde ein Teil der von der ACCENTRO AG verauslagten Kosten in Höhe von 1,0 Mio. EUR zurückgezahlt.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen und Bankdarlehen haben sich im Geschäftsjahr 2018 im Saldo um 87,1 Mio. EUR erhöht. Im Januar 2018 konnte die ACCENTRO AG eine Anleihe über 100 Mio. EUR zu einem Zinssatz von 3,75 % platzieren. Die Wandelanleihe 2014/2019 mit einem Nominalwert von 12,9 Mio. EUR wurde im 1. Quartal 2018 fast vollständig gewandelt. Die ACCENTRO AG machte für die nicht gewandelten Stücke von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, so dass die Wandelanleihe vollständig getilgt ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von 26,2 Mio. EUR auf 39,0 Mio. EUR. Ausschlaggebend für diese Erhöhung war die Aufnahme von Darlehen bei zwei Tochtergesellschaften (13,6 Mio. EUR).

Nebenabreden aus Kreditverträgen (Covenants) und den Anleihebedingungen der im Jahr 2018 platzierten Unternehmensanleihe 2018/2021 wurden von der ACCENTRO AG eingehalten.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Grundkapital und die Kapitalrücklage der ACCENTRO AG erhöhten sich aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Wandlungen aus den Wandelanleihen und einer Barkapitalerhöhung im Oktober 2018. Aus Wandlungen erhöhte sich das Grundkapital um 5,4 Mio. EUR, aus der Barkapitalerhöhung stammen 2,1 Mio. EUR. Der Kapitalrücklage wurden aus den Kapitalmaßnahmen 25,3 Mio. EUR zugeführt. Das Eigenkapital der ACCENTRO AG hat sich außerdem durch den Jahresüberschuss um 15,4 Mio. EUR erhöht.

Gegenläufig wirkte sich die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5,2 Mio. EUR aus. Das Eigenkapital der Gesellschaft ist auf 158,8 Mio. EUR angewachsen. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) hat sich zum Vorjahr um 17,3 % auf 50,9 % verringert (Vorjahr: 68,2 %), da die Bilanzsumme um 83,9 % weit stärker angewachsen ist als das Eigenkapital mit 37,2 %.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und zum Geschäftsverlauf

Die Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns, von dem die wirtschaftliche Entwicklung der ACCENTRO AG als Holdinggesellschaft maßgeblich bestimmt wird, hat sich im Geschäftsjahr 2018 positiv entwickelt, auch wenn auf Konzernebene nicht alle Unternehmensziele erreicht werden konnten.

Vor diesem Hintergrund sind wir mit der Ergebnisentwicklung zufrieden. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einer erhöhten Bilanzsumme und einem EBIT in der Spanne von 14 bis 17 Mio. EUR gerechnet. Die Bilanzsumme ist deutlich gewachsen, das EBIT hat mit 18,5 Mio. EUR die obere Spanne der Prognose überschritten.

Die Voraussetzungen für eine zukünftig weiterhin positive Entwicklung des ACCENTRO-Konzerns wurden durch die erneute Erweiterung des Handelsportfolios im Geschäftsjahr 2018 geschaffen. Für das Jahr 2019 erwarten wir im Einzelabschluss der ACCENTRO AG ein positives Ergebnis auf Vorjahrsniveau. Ein weiteres wesentliches Anwachsen der Bilanzsumme wird nicht erwartet.

■ 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf des ACCENTRO-Konzerns und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren, betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen, basieren auf den Einschätzungen des Vorstands der ACCENTRO AG und der Unternehmensplanung aus dem Dezember 2018. Wir gehen bei der Planung von weitgehend stabilen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen sowie einem moderaten Wirtschaftswachstum, niedrigen Arbeitslosenzahlen und einer weiter andauernden Niedrigzinsphase aus. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch in ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich der ACCENTRO-Konzern ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Wir sehen unsere Annahme durch die Prognosen wissenschaftlicher Studien als realistisch an. So führt der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) in seinem am 19. Februar 2019 veröffentlichten Frühjahrsgutachten 2019 aus, dass eine grundlegende Trendumkehr auch im elften Jahr des aktuellen Zyklus nicht absehbar sei. Der ZIA erwartet aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit für 2019 eine Fortsetzung des Preisauftriebs am deutschen Wohnimmobilienmarkt und insbesondere in den Ballungsräumen weitere deutlichen Kaufpreissteigerungen. Gleichzeitig weist der ZIA darauf hin, dass in den A-Städten und deren Umland sowie diversen weiteren stark nachgefragten Städten mittlerweile Preisübertreibungen zu beobachten seien, die entsprechende Korrekturen nach sich ziehen könnten. In Summe sei eine den deutschen Gesamtmarkt betreffende Immobilienblase aber nicht festzustellen. Hierfür spreche, dass übermäßiges Kreditwachstum oder eine ausufernde Bautätigkeit in Deutschland nicht zu beobachten seien.

Wir teilen die Prognose des ZIA im Kern und sehen das Risiko einer Blasenbildung als niedrig an. Gleichzeitig besteht weiterhin eine hohe Angebotsknappheit, deren Abbau noch viele Jahre dauern dürfte. Damit verbundene Risiken können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Wie bereits im Geschäftsjahr 2018 wird auch in den Folgejahren die Privatisierung von Wohnimmobilien und die Schaffung von Möglichkeiten des Immobilienerwerbs für breite Bevölkerungsschichten im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird sich die ACCENTRO AG auf die Privatisierung von Wohnungen aus eigenen Beständen sowie im Auftrag Dritter konzentrieren. Die Ankaufstrategie der ACCENTRO AG folgt dieser Schwerpunktsetzung.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2019 im ACCENTRO-Konzern einen leicht steigenden Umsatz im Vergleich zum um die Veräußerung des Gehrensee-Portfolios bereinigten Vorjahrsniveau (Basis: 163,3 Mio. EUR) verbunden mit einem moderat im niedrigen zweistelligen Prozentbereich wachsenden Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Aufbauend auf der erfolgten Ausweitung des Handelsbestands und der ausschließlichen Fokussierung auf die Privatisierungsaktivitäten wird eine weiterhin stabile Ergebnisentwicklung erwartet.

Der weitere Ausbau des Handelsbestands und die daraus resultierenden Investitionsauszahlungen werden voraussichtlich auch im Geschäftsjahr 2019 zu einem deutlich negativen operativen Cashflow führen, da diese Investitionen dem operativen Bereich zugerechnet werden. Der im Prognosebericht für 2018 erwartete negative Cashflow im operativen Bereich ist mit –48,4 Mio. EUR eingetreten. Mit einer Änderung dieser Situation ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, da die ACCENTRO AG plant, ihren Handelsbestand weiter kontinuierlich auszubauen.

Auf Ebene der ACCENTRO AG wird für das Folgejahr von einem Jahresüberschuss auf dem Niveau des Geschäftsjahrs 2018 ausgegangen. Ein weiteres wesentliches Anwachsen der Bilanzsumme auf Einzelabschlussebene wird für 2019 nicht erwartet.

Darüber hinaus gehen wir von einer Einhaltung der Financial Covenants aus der begebenen Anleihe 2018/2021 für das Geschäftsjahr 2019 aus.

Hinsichtlich der Mitarbeiterbindung werden wir auch 2019 an unserer bisherigen Strategie zur langfristigen Mitarbeiterbindung festhalten, so dass wir keine hohe Fluktuation erwarten. Wie prognostiziert ist im abgelaufenen Geschäftsjahr der Personalbestand nach Köpfen um 12 Mitarbeiter gewachsen, wobei nicht alle Stellen als Vollzeitstellen ausgestaltet sind. Fünf Personen haben im Verlauf des Geschäftsjahrs 2018 das Unternehmen verlassen. Die Fluktuation ist wie erwartet relativ gering. Der Personalbestand wird sich im Geschäftsjahr 2019 weiter leicht erhöhen, da eine Anpassung an das Unternehmenswachstum nötig sein wird.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

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

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

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

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

Darüber hinaus hat der Vorstand eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Durchführung einer internen Revision beauftragt, die das Risikomanagement laufend beurteilt und Verbesserungsvorschläge unterbreitet.

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

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

Darstellung der Einzelrisiken

Der ACCENTRO-Konzern ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für den ACCENTRO-Konzern relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2017 auch während des Geschäftsjahrs 2018 fortgesetzt haben. Die nachfolgend aufgeführten Risiken stellen eine aus unserer Sicht sehr umfangreiche Darstellung sicher.

Die für unser Geschäftsmodell im derzeitigen Marktumfeld wesentlichen Risiken umfassen insbesondere Vertriebsrisiken und Risiken bei der Auswahl von Immobilien.

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg des ACCENTRO-Konzerns ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien für den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer und Kapitalanleger abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt, beziehungsweise dass sich zur Privatisierung bestimmte Wohnungen nicht im geplanten Umfang, nicht zu den geplanten Konditionen und/oder nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußern lassen.

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

Vor allem in den großstädtischen Ballungsräumen wie auch in einzelnen Universitätsstädten wird es deutlich schwieriger, Immobilien zu adäquaten Preisen zu erwerben. Um diesen Effekt abzumildern, kauft die ACCENTRO AG zunehmend Objekte außerhalb des Ballungsraums Berlin.

b) Vermietungsrisiken

Grundsätzlich stellt das Vermietungsrisiko für das Geschäftsmodell der ACCENTRO AG ein untergeordnetes Risiko dar, da sich leere Wohnungen zu einem höheren Preis veräußern lassen als vermietete Wohnungen. Wesentlicher ist das Risiko einer Objektverschlechterung durch Schlechtleistung externer Dienstleister im Bereich der Verwaltung der Immobilien. Diesem Risiko wird durch ein aktives Asset- und Property-Management begegnet. Dieses umfasst ein Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Überwachung der Dienstleister, die Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter und Käufer zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

c) Baurisiken

Der ACCENTRO-Konzern erwartet zukünftig deutlich steigende Risiken in diesem Bereich. Beschränkten sich in der Vergangenheit die Baurisiken im Wesentlichen auf wenig komplexe Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermarktbarkeit des Wohnungsbestands, so beschäftigt sich das Unternehmen seit 2016 auch mit aufwändigen größeren Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahmen in bewohnten Immobilien an mehreren Standorten. Hierbei ist ein deutlich höherer Koordinierungs- und Investitionsbedarf notwendig.

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

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

Die ACCENTRO AG hat zur Steuerung dieser Risiken Mitarbeiter mit entsprechenden Erfahrungen eingestellt und wird in Zukunft die Mitarbeiterkapazität in diesem Bereich weiter ausbauen.

d) Absatz- und Vertriebsrisiken

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

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

e) Abnahmerisiken aus Vertriebsverträgen

Der ACCENTRO-Konzern hat im Rahmen seiner Vertriebstätigkeit für Dritte eine Reihe von Verträgen mit Abnahmegarantien abgeschlossen. In diesen Verträgen verpflichtet sich die ACCENTRO, nach Ende einer im Vertrag definierten Vertriebsphase die dann noch vorhandenen Objekte zum mit dem Projektentwickler vereinbarten Abnahmepreis zu übernehmen. Daraus erwächst das Risiko, wenn diese Immobilien zum vereinbarten Abnahmepreis zuzüglich der anfallenden Grunderwerbsteuer zu erwerben sind, dass bei der Weiterveräußerung dieser Objekte anschließend nicht mit den üblichen Margen gerechnet werden kann.

f) Risiken aus Kooperationen

Mit dem Verkauf von 75% der Anteile des Projekts Gehrensee zum 30. Juni 2018 sowie dem Erwerb von Beteiligungen an Entwicklungsprojekten in Brandenburg an der Havel und in Blankenfelde im Verlauf des Jahres 2018 ist für die Zukunft eine neue Risikosituation eingetreten. Weitere Kooperationsprojekte sind für 2019 in der Planung. In den Projekten sind nicht unerhebliche finanzielle Mittel der ACCENTRO AG gebunden, welche erst nach Abschluss der Projekte wieder frei werden. Sollte es zu Verzögerungen im Projektabschluss kommen, können hieraus Liquiditätsrisiken für die ACCENTRO AG entstehen. Zur Steuerung des Risikos wurde vom Vorstand der ACCENTRO AG ein verantwortlicher Controller für das Beteiligungsmanagement ernannt. Darüber hinaus ist für jedes Projekt eine Mitarbeiterin als Projektmanagerin verantwortlich.

g) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge und Unternehmensanleihen über insgesamt rund 106,3 Mio. EUR (Vorjahr: 21,7 Mio. EUR), bei denen vonseiten der Banken bzw. an den Anleihebedingungen Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Im Fall der 100-Millionen-EUR-Unternehmensanleihe bestehen folgende Covenants:

- der Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/Vermögen) darf 60 % nicht übersteigen
- die Kapitalmarktverschuldung darf 150 % des Eigenkapitals ohne Minderheiten nicht übersteigen
- ein Zinsdeckungsgrad von 2 zu 1 im Verhältnis bereinigtes EBITDA zu Nettozinsaufwand
- eine Beschränkung der Dividende auf 30 % des IFRS-Jahresergebnisses

Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es auf Basis eines vertraglich definierten Eskalationsverfahrens zu Einzahlungen auf Sperrkonten oder zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Fall eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen, zum Beispiel im Fall eines Kontrollwechsels, kann die Unternehmensanleihe vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Durch eine entsprechende Überwachung soll ein sich abzeichnender Bruch der Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Im Geschäftsjahr 2018 wurden alle bestehenden Financial Covenants eingehalten.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Im Bereich Privatisierung werden im Rahmen der Erstellung von Businessplänen sowie auch zur laufenden Risikoüberwachung Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um mögliche Folgen von Zinssatzänderungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns prognostizieren zu können. Wegen der laufenden überproportionalen Rückführungen aus Verkäufen sind lange Zinsfestschreibungszeiträume im Privatisierungsbereich meist nicht sinnvoll.

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

h) Forderungsausfallrisiken

Das Risiko von Forderungsausfällen beim Handel mit Wohnimmobilien wird reduziert, indem die Übergabe des Objekts in der Einzelprivatisierung erst nach voller Zahlung des Kaufpreises erfolgt. Dies gilt auch, wenn Sanierungsmaßnahmen an den Objekten durchgeführt werden müssen. Aufgrund der breit gefächerten Kundenstruktur, insbesondere in der Einzelprivatisierung von Wohnungen, sind Forderungsausfallrisiken in Bezug auf die Kaufpreiszahlungen bei den privatisierten Einzelwohnungen, isoliert betrachtet, von eher nachrangiger Bedeutung. Bei Portfoliotransaktionen findet vereinzelt ein Verkauf auf Ziel statt. Zahlungsziele werden nur gewährt, wenn sich die ACCENTRO AG zuvor von der Solvenz des Kunden überzeugt hat. Da eine grundbuchliche Übertragung erst nach Kaufpreiszahlung erfolgt, beschränkt sich das Risiko auf den Rückfall des Objekts.

i) Rechtliche Risiken

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

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

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

j) Interne Risiken

Der ACCENTRO-Konzern verfügt über eine vergleichsweise geringe Anzahl an Mitarbeitern in zentralen Management-Funktionen, die den Geschäftsablauf überwachen. Ein Ausfall dieser Mitarbeiter, insbesondere des Alleinvorstands, würde zu signifikanten Störungen im Geschäftsablauf führen.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Der ACCENTRO-Konzern erzielt seine Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. Hier kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem (erheblichen) Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Hierbei steht 2019 vor allem der weiter schwelende Handelsstreit zwischen den USA und der EU, die unklare Situation um den EU-Austritt Großbritanniens und die weitere Entwicklung der Europäischen Union im Fokus.

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

b) Branchenrisiken

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

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

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist neben der absoluten und ggf. rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahl auch von der Entwicklung der Größe der Familienhaushalte abhängig.

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

ACCENTRO ist bisher schwerpunktmäßig im Berliner Immobilienmarkt tätig. Politische Entscheidungen mit Auswirkungen auf unseren Kernmarkt Berlin gilt es daher sorgfältig zu beobachten, insbesondere die Entwicklungen im Bereich des Milieuschutzes und der Ausnutzung des Vorkaufsrechts durch die Bezirke.

Risikokonzentrationen

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

Der ACCENTRO-Konzern tätigt Investitionen insbesondere im Berliner Immobilienmarkt. Daher könnte eine insgesamt negative Entwicklung des Berliner Immobilienstandorts die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ACCENTRO-Konzerns maßgeblich beeinflussen. In ihrem Monatsbericht für Februar 2019 warnt die Bundesbank erneut vor Preisüberreibungen in Großstädten, wobei die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin weiterhin stark ansteigt.

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode konnte durch die Ausgabe einer Unternehmensanleihe über nominal 100 Mio. EUR und die vorfristige Ablösung der Wandelanleihe 2014/2019 eine neue Finanzierungsstruktur geschaffen werden. Die Risikosituation des ACCENTRO-Konzerns im Finanzierungsbereich hat sich daher weiter verbessert. Durch das weiterhin positive Marktumfeld und die guten Vermarktungsperspektiven sind derzeit keine wesentlichen und insbesondere keine bestandsgefährdenden Risiken für den ACCENTRO-Konzern ersichtlich.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Geschäftsjahr 2018 getätigten Zukäufe konnte der ACCENTRO-Konzern seinen Handelsbestand weiter ausbauen. Dieser erstreckt sich deutschlandweit über Standorte in Bayern, den Metropolregionen Hamburg und Leipzig sowie den Groß- und Universitätsstädten Köln, Rostock und Berlin. Insbesondere die starke Position in Berlin bietet der ACCENTRO AG weiterhin die Chance, von der außerordentlichen Dynamik des Berliner Wohnungsmarkts zu profitieren. Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2018 wurde die Präsenz in Leipzig und im Rhein-Ruhr-Raum verstärkt und Büros vor Ort eröffnet. Für die Region Rhein-Ruhr wurde die ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH gegründet, die auch schon ein erstes Objekt erwerben konnte. Durch die flächendeckende Präsenz im Privatisierungssegment zeigt sich die ACCENTRO AG auch in der Kooperation mit ihren Geschäftspartnern als wachstumsstarker und verlässlicher Partner im Vertriebsgeschäft.

Das Vertriebsgeschäft soll im Bereich der Neubauwohnungen weiter ausgebaut werden. Hierzu ist für die Zukunft der Ausbau der Kooperationen mit mittelständischen Bauträgern geplant, für die die ACCENTRO den Vertrieb der Wohnungen übernimmt.

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

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

Gesamteinschätzung

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

Durch eine räumliche Expansion und die Öffnung für Gemeinschaftsunternehmen, gepaart mit einer Ausweitung der Aktivitäten im Bereich der Kooperation bei Neubauprojekten, beabsichtigt der ACCENTRO-Konzern seine Umsätze weiter zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Stabilisierung ihrer Ertrags- und Finanzlage auf hohem Niveau.

■ 5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

Zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Konzernabschluss, Konzernlagebericht und Quartalsberichten hat die ACCENTRO AG präventive und überwachende Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die buchführungs- und rechnungslegungs-

bezogenen Unternehmensprozesse in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem Funktionstrennungen, vordefinierte Genehmigungsgrundsätze und systemgestützte Verfahren zur Verarbeitung rechnungslegungsbezogener Daten. Die wesentlichen organisatorischen Maßnahmen sind Bestandteil eines IKS-Handbuchs, in dem die Kerngeschäftsprozesse der Gesellschaft niedergelegt sind. Bei Bedarf werden Spezialgebiete der Rechnungslegungsprozesse über den Einsatz externer Berater abgedeckt.

Zur Verbesserung der Effektivität der Geschäftsprozesse wurde ab dem Geschäftsjahr 2016 im Konzern der ACCENTRO AG eine Interne Revision implementiert. Sie unterstützt die einzelnen Abteilungen der ACCENTRO AG bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen und der Führungs- und Überwachungsprozesse bewertet und diese verbessern hilft. Dabei unterstützt sie den Vorstand der ACCENTRO AG bei der Wahrnehmung seiner Kontroll- und Überwachungsaufgaben. Im Geschäftsjahr 2018 haben wie geplant zwei Revisionsprüfungen stattgefunden, für das Geschäftsjahr 2019 sind erneut zwei Revisionsprüfungen in Vorbereitung.

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

■ 6 Angaben nach §§ 289a, 315a HGB

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

Leitungsorgan

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

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

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 8. Februar 2018 wurde Jacopo Mingazzini für weitere drei Jahre zum Vorstand der ACCENTRO AG bestellt.

Änderungen der Satzung

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

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

Kapitalverhältnisse

Grundkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO AG belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 32.431.047,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.431.047 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2018 hatte das Grundkapital 24.924.903,00 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung der Wandlungsrechte einer Wandlungsschuldverschreibung sowie durch eine Barkapitalerhöhung der ACCENTRO AG erhöht.

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Am 30. November 2017 hat die Brookline Real Estate S.à r.l. veröffentlicht, dass sie gemäß § 35 Abs. 1 i.V.m. §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) die Kontrolle über die ACCENTRO Real Estate AG erlangt hat. Nach letzter der ACCENTRO AG zur Verfügung gestellter Stimmrechtsmitteilung betrug der von der Brookline Real Estate S.à r.l. gehaltene Anteil mehr als 75 %.

Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 15. Mai 2018 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt worden, bis zum 14. Mai 2023 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“ genannt) im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben.

Den Inhabern der im vorhergehenden Satz genannten Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 25.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 25.000.000,00 EUR gewährt werden. Die Wandlungs- und Bezugsrechte können aus einem in der Hauptversammlung vom 15. Mai 2018 beschlossenen oder in künftigen Hauptversammlungen zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigen genehmigten Kapital und/oder aus Barkapitalerhöhung und/oder aus bestehenden Aktien bedient werden und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Bei der Ausgabe der Schuldverschreibungen steht den Aktionären ein gesetzliches Bezugsrecht zu, sofern nicht das Bezugsrecht gemäß den nachfolgenden Regelungen ausgeschlossen wird.

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

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

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

Ermächtigung zur Implementierung eines Aktienoptionsprogramms 2017

Ferner ist der Vorstand gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Mai 2017 ermächtigt bis zum 14. Mai 2020 einmalig oder mehrmals bis zu 1.800.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands und des oberen Managements auszugeben, die den Erwerber nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der ACCENTRO AG zu erwerben (Aktienoptionsprogramm 2017). Soweit Optionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt. Die im Rahmen des Aktienoptionsprogramms

2017 ausgegebenen Optionen können nur innerhalb von 10 Jahren nach ihrer erstmaligen Ausübungsmöglichkeit ausgeübt werden.

Der Vorstand der ACCENTRO AG ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – sofern der Vorstand selbst betroffen ist, ist der Aufsichtsrat allein ermächtigt – die weiteren Einzelheiten zur Ausgestaltung des Aktienoptionsprogramms 2017 zu bestimmen. Hierzu gehören insbesondere:

- I. die Festlegung der Anzahl der auf den einzelnen oder eine Gruppe von Berechtigten entfallenden ausgegebenen Optionen,
- II. die Regelungen über die Behandlung von Optionen in Sonderfällen (z. B. Mutter-/Vaterschaftsurlaub oder Elternzeit des Bezugsberechtigten),
- III. die Regelung weiterer Verfallgründe, Ausnahmen in den Verfallgründen sowie der Verfallmodalitäten im Einzelnen,
- IV. Anpassung des Aktienbezugs/Verwässerungsschutz bei Kapitalmaßnahmen und Umwandlung der ACCENTRO AG,
- V. Einzelfragen bei Ausscheiden des Bezugsberechtigten,
- VI. der Eintritt in den Ruhestand und Todesfall des Bezugsberechtigten etc.,
- VII. die Kündbarkeit der Optionen durch die Gesellschaft und
- VIII. ein Eigeninvestment des Bezugsberechtigten in bezogenen Aktien.

Der Vorstand hat über die Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 und die den Bezugsberechtigten in diesem Rahmen gewährten Optionen für jedes Geschäftsjahr nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften jeweils im Anhang zum Jahresabschluss oder im Geschäftsbericht zu berichten. Im Geschäftsjahr 2018 hat der Vorstand von seiner Ermächtigung zur Ausnutzung des Aktienoptionsprogramms 2017 keinen Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2014 (Bedienung Wandelschuldverschreibungen)

Im Geschäftsjahr 2018 verringerte sich das Bedingte Kapital 2014 zunächst durch weitere Ausübung des Wandlungsrechts der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen durch Ausgabe von insgesamt 5.393.031 Stückaktien auf 4.894.395,00 EUR.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 16. Februar 2018 kündigte der Vorstand sämtliche ausstehende Schuldverschreibungen der Wandelanleihe 2014/2019 zum 27. März 2018.

Die Hauptversammlung am 15. Mai 2018 hat sodann beschlossen, das verbleibende Bedingte Kapital 2014 aufzuheben. Der Ermächtigungsbeschluss vom 27. Februar 2013 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten war am 26. Februar 2018 abgelaufen. Es gab keine ausstehenden Umtausch- oder Bezugsrechte, die aus diesem Bedingten Kapital bedient werden mussten.

Bedingtes Kapital 2017 (Bedienung Aktienoptionsprogramm 2017)

Zur Erfüllung des Aktienoptionsprogramms, in dessen Rahmen Optionen aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Mai 2017 bis zum 14. Mai 2020 gewährt werden, wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 1.800.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.800.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionen auf dieses Bedingte Kapital 2017 zurückgreift.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2018

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2018 wurde das Genehmigte Kapital 2015 aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt, das den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 15.158.967,00 EUR durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, dieses kann jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist dabei nur in den folgenden Fällen zulässig:

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

Der Vorstand ist ferner ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen sowie zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 KWG tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2018 abzuändern.

Übertragungs- und Stimmrechtsbeschränkungen

Die Aktien der ACCENTRO AG unterliegen zum Abschlussstichtag keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Stimmrechtsbeschränkungen. Alle zum 31. Dezember 2018 ausgegebenen Stückaktien der Gesellschaft sind voll stimmberechtigt und gewähren in der Hauptversammlung eine Stimme.

Aktienrückkauf zur Ausgabe von Belegschaftsaktien

Die Gesellschaft hat mit Bekanntmachung vom 20. November 2018 gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. a) MAR i.V.m. Art. 2 Abs. 1 der Delegierten VO den Beginn eines Rückkaufprogramms zur Ausgabe von unentgeltlichen Belegschaftsaktien mitgeteilt.

Im Rahmen dieses Rückkaufprogramms hat die Gesellschaft im Zeitraum vom 26. November 2018 bis einschließlich 17. Januar 2019 9.700 Stückaktien erworben. Die Durchführung der Rückkäufe erfolgte über den Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse unter Führung eines Kreditinstituts. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Stückaktie betrug 9,5862 EUR. Insgesamt wurden Aktien zu einem Gesamtkaufpreis von 92.986,14 EUR (ohne Erwerbsnebenkosten) erworben.

Auswirkungen potenzieller Übernahmeangebote

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

Finanzierungsverträge

Der ACCENTRO-Konzern hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Die Klauseln beinhalten eine Mitteilungspflicht des Darlehensnehmers gegenüber dem Darlehensgeber über den Eintritt des Kontrollwechsels. Aus dem Kontrollwechsel kann der Darlehensgeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Kreditverhältnisses ableiten. Zum Vorjahrsabschlussstichtag unterlagen Kredite mit einem Volumen von 86.961.000 EUR Klauseln zum Kontrollwechsel. Im Rahmen des am 30. November 2017 eingetretenen Kontrollwechsels hat die ACCENTRO AG die betreffenden Darlehensgeber über den Kontrollwechsel informiert. Keiner der Darlehensgeber hat von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht.

Unternehmensanleihe

Neben den Finanzierungsverträgen enthält die von der ACCENTRO AG begebene Unternehmensanleihe 2018/2021 mit einem zum Stichtag ausstehenden Nominalbetrag von 100 Mio. EUR eine Kontrollwechselklausel. Im Falle ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie die vorzeitige Rückzahlung der Anleihe zum Kurs von 101 % zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen verlangen.

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

■ 7 Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar: www.accentro.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-gemaess-289f-hgb

■ 8 Vergütungsbericht

Der im Geschäftsjahr 2018 gültige Vertrag von Vorstand Jacopo Mingazzini wurde für eine Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Vertrag wurde im März 2018 angepasst.

Während der Laufzeit des Vertrags von Herrn Jacopo Mingazzini ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Falle eines „Change of Control“ sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor.

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegende Tantieme zusammen.

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

Folgende Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung ist vom Hauptaktionär mit dem Vorstand geschlossen worden: Am 3. Juli 2018 hat die EMMALU GmbH mitgeteilt, dass sie 272.851 Aktien der ACCENTRO AG außerbörslich erworben hat. Die EMMALU GmbH steht in enger Beziehung zum Vorstand Jacopo Mingazzini. Die Aktien stammen aus dem Bestand des Hauptaktionärs der ACCENTRO AG. Es handelt sich somit um eine Vereinbarung zu aktienbasierter Vergütung zwischen dem Hauptaktionär und dem Vorstand der ACCENTRO AG, die wie eine Aktienoption mit ihrem Zeitwert zum Gewährleistungszeitpunkt gemäß IFRS 2 zu bewerten und als Vergütungsaufwand im Konzernabschluss der ACCENTRO AG über die Laufzeit zu erfassen ist. Der Aufwand aus dieser aktienbasierten Vergütung beträgt über die Laufzeit von drei Jahren rund 1.200 TEUR, wovon 135 TEUR im Geschäftsjahr 2018 abzugrenzen waren.

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

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

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

■ 9 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG enthält die folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die ACCENTRO Real Estate AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die ACCENTRO Real Estate AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt.

Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

Berlin, den 14. März 2019

Jacopo Mingazzini
Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	94.137,24	17.138,24
II. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.486,50	101.220,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.195.398,38	18.977.689,34
2. Beteiligungen	4.400.389,37	99.181,14
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	326.000,00	26.000,00
4. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	1.202.507,58	16.741.496,20
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.158.736,62	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	3.459.342,61	0,00
	46.742.374,56	35.844.366,68
	47.023.998,30	35.962.724,92
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	355.055,71	103.175,23
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	239.901.783,31	127.413.186,26
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.700.750,89	35.300,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	13.602.678,35	3.919.913,95
II. Wertpapiere	60.959,34	60.959,34
III. Guthaben bei Kreditinstituten	6.132.075,23	1.624.167,54
	264.753.302,83	133.156.702,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	389.707,73
Bilanzsumme	311.777.301,13	169.509.134,97

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	32.437.934,00	24.924.903,00
./ Nennbetrag eigener Anteile	-6.887,00	0,00
Ausgegebenes Kapital – Bedingtes Kapital 4.894.395,00 EUR (Vorjahr: 12.087.426,00 EUR)	32.431.047,00	24.924.903,00
II. Kapitalrücklage	29.571.264,07	4.236.812,78
III. Bilanzgewinn	96.797.758,76	86.515.224,10
	158.800.069,83	115.676.939,88
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	8.449.325,59	10.270.672,20
2. Sonstige Rückstellungen	2.020.494,21	3.698.236,03
	10.469.819,80	13.968.908,23
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	100.000.000,00	12.875.816,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.069,12	3.449,17
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.877.160,60	826.916,54
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.977.823,71	26.151.737,09
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.644.358,07	5.367,66
	142.507.411,50	39.863.286,86
Bilanzsumme	311.777.301,13	169.509.134,97

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	01.01.2018 bis 31.12.2018	01.01.2017 bis 31.12.2017
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	9.263.914,58	12.936.383,15
	9.263.914,58	12.936.383,15
2. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	25.914,30	12.495,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	618.921,68	104.216,69
	644.835,98	116.711,69
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.704.995,83	1.897.433,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung (davon für Alters- versorgung: 1.264,92 EUR; Vorjahr: 240,00 EUR)	289.847,73	190.543,13
	2.994.843,56	2.087.976,52
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	94.601,39	47.366,58
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.636.505,41	2.970.187,23
6. Erträge aus Beteiligungen	35.300,04	35.300,00
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	18.599.566,58	15.907.331,50
8. Erträge aus Wertpapieren	650,00	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 4.943.110,05 EUR; Vorjahr: 2.688.019,68 EUR)	5.314.983,55	3.141.227,20
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.999,20	4.600.095,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: 271.270,94 EUR; Vorjahr: 460.898,50 EUR) (davon aus Abzinsung: 168,00 EUR; Vorjahr: 142,00 EUR)	4.574.614,49	2.150.914,51
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.825.095,28	3.335.588,03
13. Ergebnis nach Steuern	15.438.919,44	16.711.401,39
14. Sonstige Steuern	2.336,00	1.606,00
15. Jahresüberschuss	15.436.583,44	16.709.795,39
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	86.515.224,10	73.536.122,96
17. Dividende	-5.154.048,78	-3.730.694,25
18. Bilanzgewinn	96.797.758,76	86.515.224,10

ACCENTRO Real Estate AG
Berlin

ANHANG

für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

■ 1 Allgemeine Angaben

Die ACCENTRO Real Estate AG mit Sitz in Berlin ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 103691 B.

Die Erstellung des Jahresabschlusses der ACCENTRO Real Estate AG erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB). Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach § 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB (börsennotiertes Unternehmen) gilt die Gesellschaft als eine große Kapitalgesellschaft.

Die Anlagen 1 und 2 zum Anhang entsprechen in ihrer Reihenfolge dem Postenaufbau des gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungsschemas.

■ 2 Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen über eine gewöhnliche Nutzungsdauer vermindert, die für Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 3 bis 13 Jahren angesetzt wurde.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear. Die Abschreibungen werden grundsätzlich in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen ermittelt und erfolgen pro rata temporis.

Betragen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 250,00 EUR, aber nicht mehr als 800,00 EUR, werden die Vermögensgegenstände in jährlichen Sammelposten, die insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben. Mit dem Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung werden diese Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel als Abgang ausgewiesen. Das steuerliche Sammelpostenverfahren wird aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewendet.

Die **Finanzanlagen** wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren zum Bilanzstichtag nicht erforderlich. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Als **geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen** werden in der Bilanz vor dem Stichtag erfolgte Anzahlungen für die Anteilsmehrheit an einer Kapitalgesellschaft ausgewiesen, bei denen der dingliche Übergang zum Stichtag noch nicht erfolgt ist.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nennwert angesetzt. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgte ratierlich über ihre jeweilige Laufzeit.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das aktuelle Jahr und das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind gegebenenfalls berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der deutschen Bundesbank ausgegebenen, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

2.2 Bruttoanlagenspiegel

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

2.3 Geschäftsjahresabschreibungen und Wertberichtigungen

Die Geschäftsjahresabschreibung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen.

Im Geschäftsjahr 2018 ist keine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt.

2.4 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten/ Forderungen sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Im Wesentlichen handelt es sich bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen um von der ACCENTRO Real Estate AG verauslagte Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen sowie Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung von Immobilien für Zwecke der Privatisierung.

Die Ausleihung an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betrifft die Accentro Gehrensee GmbH. Die Ausleihung hat eine Laufzeit bis voraussichtlich 2026, wobei die Rückzahlung nachrangig zu anderen Darlehen erfolgt und daher nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig ist.

Die sonstige Ausleihung betrifft ein nachrangiges Darlehen an ein Unternehmen, an denen die ACCENTRO AG mit 5,1 % am Kapital beteiligt ist.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 165.263.634,04 EUR (Vorjahr: 70.806.665,20 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten Darlehensansprüche an Unternehmen, an denen ACCENTRO mit 5,1 % am Kapital beteiligt ist. Die Darlehen haben eine Laufzeit von über einem und unter fünf Jahren.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen im Rahmen des Cash Poolings vereinnahmt hat.

2.5 Sonstige Vermögenswerte/Sonstige Ausleihungen

Im Berichtsjahr wurde an einen Kooperationspartner ein Darlehen in Höhe von 10 Mio. EUR für den Erwerb von Immobilien ausgereicht, welche zukünftig über eine Tochtergesellschaft der ACCENTRO AG im Einzelverkauf veräußert werden sollen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von drei Jahren und wird mit 7,5% verzinst und wird in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag beträgt das Darlehen inklusive Zinsen 10.139.583,33 EUR. Das Darlehen ist durch Anteilsverpfändung sowie offene Vorausabtretung von Ansprüchen aus Gesellschafterdarlehen besichert und spätestens Oktober 2021 zurückzuzahlen.

Insgesamt beinhalten die sonstigen Vermögenswerte Forderungen aus Darlehen in Höhe von 10.165.312,49 EUR (Vorjahr 206.895,49 EUR). Forderungen in Höhe von 10.042.030,00 EUR (Vorjahr 25.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Des Weiteren bestehen Forderungen in Höhe von 2.397.647,34 EUR aus der Veräußerung einer Tochtergesellschaft und dem damit verbundenen Verkauf des Gesellschafterdarlehens. Der Betrag wurde im Januar 2019 zurückgezahlt.

2.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der im Vorjahr ausgewiesene aktive Rechnungsabgrenzungsposten für das abzugrenzende Disagio für die am 5. März 2014 ausgegebene Wandelanleihe wurde aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Wandlungen und Rückzahlung der Anleihe aufgelöst.

2.7 Entwicklung der Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr 2018 wurden im Rahmen der Barkapitalerhöhung 18.020.000,00 EUR sowie durch die Ausübung von Wandlungsrechten 7.374.548,71 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch den Erwerb eigener Anteile verminderte sich die Kapitalrücklage um 60.097,42 EUR.

2.8 Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden Rückstellungsarten enthalten:

	EUR
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	953.414,24 EUR
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	417.204,00 EUR
Rückstellungen für Personalkosten	463.923,80 EUR
davon für Tantieme und Gratifikationen	390.000,00 EUR
Übrige Rückstellungen	185.952,17 EUR

Die im Vorjahr ausgewiesenen Rückstellungen für Gewährleistungen und Rückstellungen für sonstige Verpflichtungen wurden im Geschäftsjahr 2018 ergebniswirksam aufgelöst.

2.9 Anleihen

Am 5. März 2014 wurden 6.000.000 Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von 2,50 EUR ausgegeben (Wandelanleihe 2014/2019). Der ursprüngliche Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen betrug 15.000 TEUR. Die Wandelschuldverschreibung wurde mit 6,25 % verzinst und hatte eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 27. März 2019. Nach der Wandlung eines wesentlichen Teils der Wandelanleihe hat die ACCENTRO AG die vorzeitige Kündigung der im vorangegangenen Geschäftsjahr in den Anleihen ausgewiesenen Wandelanleihe 2014/2019 aufgrund der Geringfügigkeit des ausstehenden Nennbetrages gemäß den Anleihebedingungen im Januar und Februar 2018 bekannt gegeben. Die vollständige Rückzahlung des noch ausstehenden Teilbetrags in Höhe von 107 TEUR erfolgte am 27. März 2018 zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen.

Am 23. Januar 2018 hat die ACCENTRO Real Estate AG erfolgreich die Platzierung einer dreijährigen Unternehmensanleihe 2018/2021 abgeschlossen. Der platzierte Gesamtnennbetrag beläuft sich auf 100 Mio. EUR. Die Unternehmensanleihe hat einen Zinssatz von 3,75 % p.a. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Der Nettoemissionserlös wird überwiegend zur Finanzierung des Erwerbs von neuem Immobilienvermögen verwendet.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Anleihen sind nicht konvertibel (Vorjahr: konvertibel in Höhe von 12.875.816,40 EUR)

2.10 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB		EUR
aus Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen		27.271.250,00
Vorjahr		26.738.000,00
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen		63.450.000,00
Vorjahr		74.996.704,00

Den Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen in Höhe von 27.271.250,00 EUR stehen Darlehensvaluta der Tochtergesellschaften in Höhe von 40.939.283,00 EUR gegenüber. Unter Berücksichtigung der Darlehensvaluta und der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Tochtergesellschaft wird seitens der ACCENTRO Real Estate AG nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Weiterhin hat die ACCENTRO Real Estate AG gegenüber zwei Geschäftsbanken für an Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite harte Patronatserklärungen abgegeben. Darüber hinaus ist gegenüber einem Bankhaus eine harte Patronatserklärung für zwei an Tochtergesellschaften ausgereichte Kredite abgegeben worden. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, da die betreffenden Unternehmen bisher ihren Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind und die Darlehen zudem mit Grundpfandrechten besichert sind.

Für eine Tochtergesellschaft hat die ACCENTRO Real Estate AG gegenüber dem Veräußerer mehrerer Immobilien, welche von der Tochtergesellschaft erworben wurden, eine Patronatserklärung in Höhe von 10,3 Mio. EUR zur Sicherung des Kaufpreises abgegeben.

Im Rahmen eines Vertriebsvertrags hat die ACCENTRO Real Estate AG für ein Tochterunternehmen eine Patronatserklärung in Höhe von maximal 17,4 Mio. EUR zur Sicherung der Verpflichtungen aus der Abnahmegarantie übernommen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Finanzierung die Gesellschaftsanteile der ACCENTRO Real Estate AG an zwei Tochtergesellschaften an die Deutsche Pfandbriefbank verpfändet.

Zusätzlich steht die ACCENTRO AG für 16 Gesellschaften nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB für eingegangene Verpflichtungen ein.

Die Haftung der ACCENTRO Real Estate AG gegenüber einem Erwerber einer Konzerngesellschaft für das Risiko aus einem Rechtsprozess ist aufgrund der Beendigung der Auseinandersetzungen erloschen. Der Gesellschaft sind in diesem Zusammenhang keine Kosten entstanden.

2.11 Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen außerbilanzielle Geschäfte in Form von Leasingverträgen, die zur Vermeidung von sofortigen Liquiditätsabflüssen abgeschlossen wurden, wie folgt:

	davon bis 1 Jahr		> 1 Jahr
		EUR	EUR
Leasingverträge		72.183,18	80.600,86
Vorjahr		54.985,94	72.763,81

2.12 Nicht bilanzierte sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 491.156,03 EUR sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

	davon bis 1 Jahr	> 1-6 Jahre
	EUR	EUR
Mietverträge	209.023,20	97.303,68
Vorjahr	207.397,74	157.800,96
Beratungsverträge	184.829,15	0,00
Vorjahr	178.901,16	178.901,06
Gesamt	393.852,35	97.303,68
Vorjahr	386.298,90	336.702,12

2.13 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagevermögen (7.267.713,30 EUR) und der Auflösung von Rückstellungen (1.810.195,76 EUR).

2.14 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1.887.372,93 EUR enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen und auf Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 216.199,55 EUR enthalten. Diese betreffen überwiegend die Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen.

2.15 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge betreffen folgende Gesellschaften, mit denen in Vorjahren Gewinnabführungsverträge abgeschlossen wurden:

	EUR
ACCENTRO Wohneigentum GmbH	15.236.599,96
ESTAVIS Wohneigentum GmbH	437.365,54
ACCENTRO GmbH	2.925.601,08

Die Gesellschaften sind von der Pflicht zur Offenlegung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 befreit.

2.16 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Aufwendungen für Ertragsteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Mangels temporärer Differenzen werden keine latenten Steuern bilanziert.

2.17 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt 15.436.583,44 EUR und soll voraussichtlich in gleicher Höhe dem Bilanzgewinn zugewiesen werden. Ein Teil des Bilanzgewinns in Höhe von 96.797.758,76 EUR soll mit 0,16 EUR je Aktie als Dividende ausgeschüttet werden.

Der hiernach verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

■ 3 Sonstige Pflichtangaben

3.1 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs war als **Vorstand** tätig:

Jacopo Mingazzini

- ausgeübter Beruf: Immobilienökonom

Dem **Aufsichtsrat** gehörten folgende Personen an:

Axel Harloff (Vorsitzender)

- ausgeübter Beruf: Kaufmann
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Aufsichtsratsvorsitzender der CONSUS Real Estate AG, Berlin
 - Mitglied im Vorstand der ERWE Immobilien AG (vormals Deutsche Technologie Beteiligungen AG), Frankfurt am Main

Dr. Dirk Hoffmann (stellvertretender Vorsitzender)

- ausgeübter Beruf: Rechtsanwalt
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Aufsichtsratsvorsitzender der ADLER Real Estate AG, Berlin
 - Aufsichtsratsvorsitzender der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
 - Aufsichtsratsvorsitzender der WESTGRUND AG, Berlin

Natig Ganiyev, London

- ausgeübter Beruf: Geschäftsführer der Vestigo Capital Advisors LLP, London
- weitere Positionen in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:
 - Director Brookline Capital GP Limited, Guernsey
 - Mitglied des Vorstands der Malta Montenegro Wind Power JV Ltd, Ta' Xbiex, Malta

3.2 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die an den Vorstand ausgezahlten Bezüge betragen im Berichtsjahr 619.850,32 EUR und entfallen auf feste Bezüge von 339.850,32 EUR (Festvergütung in Höhe von 315.000,00 EUR, Lohnnebenkosten in Höhe von 10.383,84 EUR und Sachbezüge von 14.466,48 EUR), eine Sondertantieme für 2017 (100.000,00 EUR) und die fällige Tantieme für 2017 in Höhe von 180.000,00 EUR.

Die im Berichtsjahr ausgezahlten Vorstandsbezüge im Vergleich zu den im Aufwand erfassten Bezügen werden im Folgenden dargestellt:

	Aufwand	Auszahlung
	EUR	EUR
Festgehalt	315.000,00	315.000,00
Lohnnebenkosten	10.383,84	10.383,84
Tantieme 2018	240.000,00	0,00
Tantieme 2017	100.000,00	280.000,00
Sachbezüge	14.466,48	14.466,48
Summe	679.850,32	619.850,32

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 163.243,49 EUR. Detaillierte Angaben sind im Lagebericht der Gesellschaft unter Punkt 8, Vergütungsbericht, dargestellt.

3.3 Gewährte Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum wurden keine Kredite oder Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

3.4 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient

Gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt	direkt	Eigenkapital	Jahresergebnis
			%	%	EUR	EUR
1	ACCENTRO GmbH, Berlin			100,0	210.309,62	0,00
2	ACCENTRO Verwaltungs GmbH, Berlin			100,0	28.349,29	1.540,17
3	ACCENTRO Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	519.504,10	0,00
4	ACCENTRO 2. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	8.608.472,00	2.913.854,82
5	ACCENTRO 5. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-1.420.803,40	0,00
6	ACCENTRO 6. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	-204.159,81	0,00
7	Accentro Sachsen GmbH (vormals ACCENTRO 8. Wohneigentum GmbH, Berlin)			100,0	408.056,47	775.278,66
8	ACCENTRO 11. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	12.245,47	0,00
9	Riehmers Hofgarten Grundbesitz GmbH, Berlin (vormals ACCENTRO 13. Wohneigentum GmbH)			100,0	12.245,47	0,00
10	Quartier Hasenheide GmbH, Berlin			100,0	23.739,55	0,00
11	Riehmers Dachgeschoss Grundbesitz GmbH, Berlin			100,0	25.000,00	0,00
12	Johanniterstr. 3-6 Liegenschaften GmbH, Berlin			80,0	3.804.456,47	261.627,78
13	Kantstraße 44, 45 Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin			100,0	25.000,00	0,00
14	Kantstraße 130b/Leibnitzstraße 36, 36a GbR, Berlin	15	38,4		189.758,91	-67.003,21
15	Kantstraße 130b/Leibnitzstraße 36, 36a Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin	20	40,8		-145.232,82	-638,44
16	Koppenstraße Wohneigentum GmbH, Berlin	3	100,0		211.349,21	315.137,69
17	MBG 2. Sachsen Wohnen GmbH, Berlin			100,0	-391.504,14	0,00
18	ESTAVIS 43. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin			100,0	1.853.000,17	15.040,48
19	ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin			94,0	5.431.739,22	-12.010,02
20	ESTAVIS Wohneigentum GmbH, Berlin			94,0	2.929.301,10	0,00
21	Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH, Erlangen			100,0	10.567.000,72	324.465,54
22	Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH, Berlin			50,0+1	170.533,96	67.420,43
23	ACCENTRO 16. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	25.000,00	0,00
24	ACCENTRO 17. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	23.532,48	-1.467,52
25	ACCENTRO 18. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	23.331,28	-1.668,72
26	ACCENTRO 19. Wohneigentum GmbH, Berlin			100,0	23.331,28	-1.668,72
27	ACCENTRO 2.Sachsen GmbH, Berlin			49,9	-8.202,99	-33.202,99
28	ACCENTRO Rhein-Ruhr GmbH, Oberhausen			75,0	24.745,35	-254,65
29	GeSoNa Verwaltungs GmbH & Co. Hermannstraße KG, Berlin	8	69,8		776.147,70*	138.040,21*
30	GeSoNa Verwaltungs GmbH, Berlin	8	64,21		16.850,11	10.858,59

Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	über	indirekt	direkt	Eigenkapital	Jahresergebnis
			%	%	EUR	EUR
31	Havelländer Rosenensemble GmbH, Berlin			44,0	232.878	222.105
32	Gutshof Dahlewitz 1 GmbH, Berlin			44,0	k.A.	k.A.
33	Gutshof Dahlewitz 2 GmbH, Berlin			44,0	k.A.	k.A.
34	Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH, Schönefeld (vormals Accentro Gehrensee GmbH, Berlin)			25,0	k.A.	k.A.

* HGB-Werte aus 2017

Alle anderen Gesellschaften werden direkt von der ACCENTRO AG gehalten.

Im Januar 2018 wurden 75 % der Geschäftsanteile am im Vorjahr ausgewiesenen Teilkonzern Accentro Gehrensee GmbH an einen Berliner Projektentwickler veräußert. Die Gesellschaft wurde in Belle Époque Quartier Gehrensee GmbH umbenannt. Das Projekt wird gemeinsam als Joint Venture fortgeführt.

Der Minderheitenanteil an der Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse 1 GmbH wurde im Geschäftsjahr 2018 zurückgekauft.

3.5 Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 21 Abs. 1, 1a WpHG der Gesellschaft mitgeteilt worden sind

Gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 30. November 2017 beträgt die Anteilsquote der Brookline Real Estate S.à r.l. über 75 % der Aktien der ACCENTRO Real Estate AG. Es besteht kein Beherrschungsvertrag zwischen der Brookline Real Estate S.à r.l. und der ACCENTRO Real Estate AG.

3.6 Konzernzugehörigkeit

Die ACCENTRO Real Estate AG ist die Obergesellschaft der unter Punkt 3.4 aufgeführten Gesellschaften. Für die Unternehmensgruppe wurde ein Konzernabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2018 erstellt. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

3.7 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren zum 31. Dezember 2018 im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Anzahl
Angestellte	30
davon:	
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	27
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	3

Die Gesamtzahl der während des Geschäftsjahrs durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 25.

3.8. Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

3.8.1 Angaben über die Gattung der Aktien

Zum 31. Dezember 2018 betrug das Grundkapital 32.437.934,00 EUR, zum Vorjahresstichtag 24.924.903,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in:

32.437.934 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 EUR. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Das Grundkapital hat sich wie folgt verändert:

	EUR
Stand 31. Dezember 2017	24.924.903,00
Kapitalerhöhung durch Ausübung von Wandlungsrechten	5.393.031,00
Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital	2.120.000,00
Stand 31. Dezember 2018	32.437.934,00
davon Nennbetrag eigener Anteile	6.887,00

Im Geschäftsjahr wurden 6.887 Aktien hinzu erworben.

3.8.2 Angaben über das genehmigte und bedingte Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der ACCENTRO Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 32.437.934,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 32.437.934 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Unterschiedliche Aktiegattungen liegen nicht vor. Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2018 hatte das Grundkapital 24.924.903,00 EUR betragen und wurde während des Berichtszeitraums durch Ausübung des Wandlungsrechts einer Wandelschuldverschreibung der ACCENTRO Real Estate AG um 5.393.031,00 EUR sowie aufgrund der Barkapitalerhöhung um 2.120.000,00 EUR erhöht.

Die ACCENTRO AG verfügt über folgendes genehmigtes und bedingtes Kapital:

	Betrag	Stückaktien	Zweck
	TEUR	in Tausend	
Bedingtes Kapital 2014	–	–	Am 26. Februar 2018 ausgelaufen
Bedingtes Kapital 2017	1.800	1.800	Bedienung Aktienoptionsprogramm (derzeit nicht genutzt)
Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen*	200.000	25.000	Begebung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen/ Genussrechte
Genehmigtes Kapital 2018*	15.159	15.159	Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlagen (bis 14. Mai 2023)

* mit Zustimmung des Aufsichtsrats

Im Übrigen verweisen wir hinsichtlich der nach § 315a Abs. 1 HGB notwendigen Angaben auf den Konzernlagebericht.

3.8.3 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Erklärung wurde gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG im März 2019 abgegeben und den Aktionären auf der Homepage der ACCENTRO Real Estate AG (www.accentro.ag) dauerhaft zugänglich gemacht.

3.9 Nachtragsbericht

Ein im November 2018 mit der Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH abgeschlossener Verschmelzungsvertrag wurde im Handelsregister im Januar 2019 eingetragen und damit wirksam. Aus der Verschmelzung erzielt die ACCENTRO AG voraussichtlich einen Gewinn von 3.812 TEUR.

3.10 Honorar des Abschlussprüfers

Bezüglich des Honorars des Abschlussprüfers verweisen wir gemäß § 285 Nr. 17 HGB auf den Konzernanhang.

■ 4 Anlagen zum Anhang

Anlage 1: Anlagenspiegel

Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel

Berlin, den 14. März 2019

Vorstand der ACCENTRO Real Estate AG



Jacopo Mingazzini
Vorstand

■ Entwicklung des Anlagevermögens
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	197.131,57	114.291,37	65.074,89	0,00	246.348,05
II. Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.610,69	144.939,02	21.650,17	0,00	539.899,54
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	28.079.972,22	1.655.473,07	8.426.402,47	10.388.638,44	31.697.681,26
Beteiligungen	99.181,14	3.060.180,80	0,00	1.246.026,63	4.405.388,57
Wertpapiere des Anlagevermögens	26.000,00	300.000,00	0,00	0,00	326.000,00
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	16.741.496,20	1.202.507,58	5.106.831,13	-11.634.665,07	1.202.507,58
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	10.158.736,62	0,00	0,00	10.158.736,62
Sonstige Ausleihungen	0,00	3.459.342,61	0,00	0,00	3.459.342,61
	44.946.649,56	19.836.240,68	13.533.233,60	0,00	51.249.656,64
	45.560.391,82	20.095.471,07	13.619.958,66	0,00	52.035.904,23

Abschreibungen				Restbuchwert	
01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
179.993,33	36.442,37	64.224,89	152.210,81	94.137,24	17.138,24
315.390,69	58.159,02	21.136,67	352.413,04	187.486,50	101.220,00
9.102.282,88	0,00	4.600.000,00	4.502.282,88	27.195.398,38	18.977.689,34
0,00	4.999,20	0,00	4.999,20	4.400.389,37	99.181,14
0,00	0,00	0,00	0,00	326.000,00	26.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.202.507,58	16.741.496,20
0,00	0,00	0,00	0,00	10.158.736,62	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.459.342,61	0,00
9.102.282,88	4.999,20	4.600.000,00	4.507.282,08	46.742.374,56	35.844.366,68
9.597.666,90	99.600,59	4.685.361,56	5.011.905,93	47.023.998,30	35.962.724,92

■ Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2018

	Gesamt	mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	0,00
Vorjahr	12.875.816,40	548,90	12.875.267,50	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.069,12	8.069,12	0,00	0,00
Vorjahr	3.449,17	3.449,17	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.977.823,71	25.427.045,54	13.550.778,17	0,00
Vorjahr	26.151.737,09	26.151.737,09	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.644.358,07	1.644.358,07	0,00	0,00
Vorjahr	5.367,66	5.367,66	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.367,66	5.367,66	0,00	0,00
Vorjahr	184.210,54	184.210,54	0,00	0,00
	142.507.411,50	28.956.633,33	113.550.778,17	0,00
Vorjahr	39.863.286,86	26.988.019,36	12.875.267,50	0,00

■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **ACCENTRO Real Estate AG, Berlin**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend: „Lagebericht“) der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht im Abschnitt 6 verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2018 bilanziert die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 27.195 TEUR sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 239.902 TEUR. Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bilanziert.

Die Angaben der Gesellschaft zur Beteiligungs- und Forderungsbewertung sind in den Kapiteln „2.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“, „2.2 Bruttoanlagenspiegel“ und „2.3 Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten“ im Anhang sowie im Abschnitt „Berichterstattung zum Einzelabschluss der ACCENTRO Real Estate AG“ des Lageberichts enthalten.

Zur Bewertung der Finanzanlagen und der korrespondierenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft zunächst, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Anteile sowie der Forderungen gegen die Tochtergesellschaft deckt. Sollte dies nicht der Fall sein, wird unter Rückgriff auf die Unternehmensplanung analysiert, ob ein Werthaltigkeitsrisiko besteht. Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung der operativ tätigen Gesellschaften wird auf eine Ertragswertberechnung in Anlehnung an IDW RS HFA 10 verzichtet. Für nicht operative Tochtergesellschaften erfolgt eine an eine Substanzwertberechnung angelehnte Bewertung.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Anteile bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen erfolgt im Wesentlichen einzelfallbezogen. Für die Prüfung der Werthaltigkeit des Engagements in operativ tätige Tochtergesellschaften bedienen wir uns der vom Vorstand erstellten Vertriebsplanung und analysieren, ob die erwarteten positiven Deckungsbeiträge aus den Veräußerungen von Vorratsimmobilien zzgl. des bilanzierten Eigenkapitals zur Rückführung des Engagements ausreichen. Für nicht operativ tätige Tochtergesellschaften vollziehen wir die Angemessenheit der vom Vorstand erstellten und an eine Substanzwertberechnung angelehnten Bewertung nach.

Aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen und Analysen haben wir keine Erkenntnisse, die gegen die von der Gesellschaft erfolgte Bilanzierung sprechen. Die vorgenommenen Bewertungen stimmen mit unseren Erwartungen überein.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die auf der Internetseite der ACCENTRO Real Estate AG veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 6 des Lageberichts verwiesen wird, und
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen. Dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen in diesem Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

■ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Januar 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr 2014 als Abschlussprüfer der ACCENTRO Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Florian Riedl.

Hamburg, 14. März 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Schützenmeister
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

■ Impressum

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

Vorstand

Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Harloff, Hamburg

Kontakt

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

Konzept, Redaktion, Layoutsatz

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Bildnachweis

Titelfoto: ACCENTRO AG



ACCENTRO
REAL ESTATE AG