

Konzernabschluss

52 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung

53 — Konzernbilanz

54 — Entwicklung des Konzerneigenkapitals

55 — Konzern-Kapitalflussrechnung

56 — Anhang zum Konzernabschluss

56 — Allgemeine Angaben

56 — Anwendung der gesetzlichen Vorschriften

56 — Angaben zur Geschäftstätigkeit

56 — Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

56 — Rechnungslegungsgrundsätze

57 — Konsolidierungsgrundsätze

57 — Währungsumrechnung

57 — Konsolidierungskreis

60 — Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

64 — Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

64 — Immaterielle Vermögenswerte

64 — Sachanlagen

65 — Leasing

65 — Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden

66 — Vorräte

66 — Latente Steuern

66 — Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

66 — Ertragsteuerverbindlichkeiten

67 — Sonstige Rückstellungen

67 — Verbindlichkeiten

67 — Ertrags- und Aufwandsrealisierung

68 — Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

- 68 — Umsatzerlöse
- 68 — Sonstige betriebliche Erträge
- 69 — Materialaufwand
- 69 — Personalaufwand/Mitarbeiter
- 70 — Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 70 — Finanzergebnis
- 70 — Steuern von Einkommen und Ertrag

71 — Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

- 71 — Immaterielle Vermögenswerte
- 71 — Sachanlagen
- 72 — Finanzanlagen
- 72 — Angaben zum Anteilsbesitz
- 73 — Latente Steuern
- 73 — Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- 73 — Sonstige Vermögenswerte
- 74 — Wertpapiere
- 74 — Liquide Mittel
- 74 — Gezeichnetes Kapital
- 74 — Kapitalrücklage
- 74 — Erwirtschaftetes Konzernergebnis
- 74 — Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
- 74 — Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- 76 — Sonstige Rückstellungen
- 77 — Kaufpreisverbindlichkeiten
- 78 — Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2017
- 80 — Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 80 — Sonstige Verbindlichkeiten

80 — Sonstige Erläuterungen

- 80 — Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 80 — Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- 81 — Honorare des Konzernabschlussprüfers
- 81 — Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB
- 81 — Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

82 — Organe der Gesellschaft

- 82 — Aufsichtsrat
- 82 — Vorstand

83 — Schlussbemerkungen

84 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Angaben in T€

	Anhang	2017	2016
Umsatzerlöse	4.1	221.316	210.654
Deutschland		141.054	134.150
Internationales Geschäft		80.262	76.504
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.1	4.461	5.692
Sonstige betriebliche Erträge	4.2	5.902	6.567
Materialaufwand	4.3	32.638	32.570
Personalaufwand	4.4	116.861	111.015
Abschreibungen		10.724	10.223
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5	36.830	34.142
Sonstige Steuern		717	719
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)		33.909	34.244
Finanzergebnis	4.6	-287	-35
EBT (Earnings before Taxes)		33.622	34.209
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.7	10.263	10.111
Konzernjahresüberschuss		23.359	24.098
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		21.757	22.613
nicht beherrschende Gesellschafter		1.602	1.485
Sonstiges Ergebnis (OCI)		781	-228
Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden		781	-228
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aus leistungsorientierten Plänen		1.128	-328
Ertragsteuern auf versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aus leistungsorientierten Plänen		-347	100
Gesamtergebnis		24.140	23.870
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		22.538	22.385
nicht beherrschende Gesellschafter		1.602	1.485

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2017

Aktiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5.1	142.781	118.432
Sachanlagen	5.2	13.667	11.882
Finanzanlagen	5.3	6.413	5.909
Aktive latente Steuern	5.5	5.737	5.899
		168.598	142.122
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		236	368
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6	56.716	47.452
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.7	5.109	3.918
Kurzfristige Ertragsteuerforderungen		1.712	4.301
Wertpapiere	5.8	362	0
Liquide Mittel	5.9	32.285	28.792
		96.420	84.831
		265.018	226.953

Passiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	5.10/5.11/5.12	143.460	122.273
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	5.13	1.836	1.563
		145.296	123.836
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.14	33.457	33.858
Sonstige langfristige Rückstellungen	5.15	1.682	2.000
Passive latente Steuern	5.5	12.102	7.892
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	5.16	5.274	1.620
		52.515	45.370
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.112	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	5.15	16.148	13.123
Kurzfristige Ertragsteuerverbindlichkeiten		5.777	2.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.17	7.741	10.140
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	5.16	2.779	980
Sonstige Verbindlichkeiten	5.18	33.650	30.969
		67.207	57.747
		265.018	226.953

Entwicklung des Konzernerneigenkapitals

Vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2017

Angaben in T€

	Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital				Gesamt vor nicht beherrschende Gesellschafter	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungs- differenzen	Erwirtschaftetes Konzernergebnis		Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzernergebnis	
1. Januar 2016	25.000	26.400	424	67.649	119.473	64	1.488	121.025
Ausschüttung	0	0	0	-31.500	-31.500	0	-1.474	-32.974
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	22.613	22.613	0	1.485	24.098
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	-228	-228	0	0	-228
Kapitalerhöhung	0	15.500	0	0	15.500	0	0	15.500
Übrige Veränderungen	0	0	-3.585	0	-3.585	0	0	-3.585
31. Dezember 2016	25.000	41.900	-3.161	58.534	122.273	64	1.499	123.836
1. Januar 2017	25.000	41.900	-3.161	58.534	122.273	64	1.499	123.836
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-1.499	-1.499
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	21.757	21.757	0	1.602	23.359
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	781	781	0	0	781
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	20	150	170
Übrige Veränderungen	0	0	-1.351	0	-1.351	0	0	-1.351
31. Dezember 2017	25.000	41.900	-4.512	81.072	143.460	84	1.752	145.296

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für das Geschäftsjahr 2017

Angaben in T€

	2017	2016
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)	33.909	34.244
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.724	10.223
Zuschreibung aus der Bewertung von Finanzanlagen	0	-1.352
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	-4.705	-8.712
Erhaltene Zinsen	16	216
Gezahlte Zinsen	-264	-157
Zunahme (-)/Abnahme (+) aus Veränderungen der Aktiva ¹	-7.147	-4.820
Zunahme (+)/Abnahme (-) aus Veränderungen der Passiva	-5.774	4.893
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	26.759	34.535
Netto-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.755	-8.861
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten (abzüglich übernommener Kassenbestand)	-11.576	-2.790
Wechselkursbedingte Änderungen des Anlagevermögens ¹	1.022	3.179
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.309	-8.472
Einzahlungen/Auszahlungen Betriebsmittelkredit	1.112	-955
Dividendenausschüttung	0	-31.500
Kapitalerhöhung	0	15.500
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	-1.499	-1.474
Sonstige Kapitalveränderungen	-570	-3.813
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-957	-22.242
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.655	4.590
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-162	-769
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	3.493	3.821
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	28.792	24.971
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	32.285	28.792

¹—Darstellung des Vorjahres angepasst

Anhang zum Konzernabschluss

01 Allgemeine Angaben

01.1 Anwendung der gesetzlichen Vorschriften

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, wurde für das Geschäftsjahr 2017 freiwillig nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC) erstellt, wie sie in der EU anwendbar sind, sowie den nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften. Alle für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards wurden berücksichtigt. Der Abschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Aareon Konzerns. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (T€) angegeben.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gesamtergebnisrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Soweit einzelne Posten in der Bilanz und Gesamtergebnisrechnung zusammengefasst werden, erfolgt eine Aufgliederung im Anhang.

Die Aareon AG ist eine hundertprozentig einbezogene Tochter der Aareal Bank AG, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden, die den Konzernabschluss für den größten und zugleich auch kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die Einbeziehung der Aareon AG in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, der im Bundesanzeiger bekannt gemacht wird, erfolgt nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung.

01.2 Angaben zur Geschäftstätigkeit

Aareon – das führende europäische Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft – ist für die Branche der Partner für die Digitalisierung. Die Aareon Gruppe ist international mit 36 Standorten, davon 14 in Deutschland, in bedeutenden europäischen Immobilienmärkten vertreten. Internationale

Tochtergesellschaften sind in Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden angesiedelt. In Österreich ist Aareon mit einer Niederlassung der Tochtergesellschaft mse Augsburg GmbH präsent, die zum 1. Oktober 2017 übernommen wurde. Aareon beschäftigte zum 31. Dezember 2017 1.559 (Vorjahr: 1.400) Mitarbeiter. Der Hauptsitz befindet sich in Mainz.

Zu den Kundengruppen zählen private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunale und kirchliche Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Wohnungseigentümergeinschaften, Versicherungen, Immobilienfonds, Unternehmen mit Immobilienbeständen (Corporate Real Estate), Betreiber von Gewerbeimmobilien sowie Wärmemessdienstleister und Energieversorger.

02 Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

02.1 Rechnungslegungsgrundsätze

Um die Vergleichbarkeit der Abschlüsse im Zeitvergleich zu gewährleisten, erfolgen die Anwendungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Darstellung des Abschlusses grundsätzlich stetig.

Bei der Angabe von Informationen wird der Grundsatz der Wesentlichkeit beachtet. Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit auftreten. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Kurzfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten haben alle eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Darstellung des Konzernabschlusses unterliegt den der Abschlusserstellung zugrundeliegenden Ansatz- und Bewertungsmethoden sowie der Unsicherheit künftiger Ereignisse von Schätzungen und Annahmen. Sind für die Bilanzierung und Bewertung Annahmen und Schätzungen erforderlich, werden diese in Übereinstimmung mit den jeweiligen Rechnungslegungsstandards vorgenommen. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren wie Planungen. Die Schätzungen und Beurteilungen sowie die zugrundeliegenden Beurteilungsfaktoren und Schätzverfahren werden regelmäßig überprüft und mit den

tatsächlich eingetretenen Ereignissen verglichen. Nach unserer Ansicht sind die verwendeten Parameter sachgerecht und vertretbar.

Die wesentlichen zukunftsbezogenen Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, ergeben sich insbesondere bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen, der Rückstellungen, bei der Bewertung von immateriellen Vermögenswerten sowie Steueransprüchen und -verpflichtungen.

02.2 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der einzelnen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss nach IFRS einheitlich – nach den von der Aareon AG vorgegebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – einbezogen. Bei den in den Konsolidierungskreis einbezogenen Tochterunternehmen wird der Anschaffungswert nach der „Purchase-Methode“ mit dem auf sie entfallenden Eigenkapital zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt verrechnet. Hieraus verbleibende Geschäfts- oder Firmenwerte werden unter den immateriellen Vermögenswerten bilanziert.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen werden eliminiert. Für nicht dem Mutterunternehmen gehörende Anteile an voll konsolidierten Tochterunternehmen wird ein entsprechender Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet. Diese werden grundsätzlich an den erfolgswirksamen Konsolidierungsmaßnahmen beteiligt.

02.3 Währungsumrechnung

Die zur Aareon Gruppe gehörenden internationalen Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten, deren Abschlüsse nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerechnet werden. Die Posten der Gesamtergebnisrechnung werden zum Durchschnittskurs, alle monetären und nicht monetären Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten werden anhand des Referenzkurses der Europäischen Zentralbank zum Bilanzstichtag umgerechnet. Die Differenzen, die das Eigenkapital

betreffen, werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft erfolgsneutral in einem gesonderten Posten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Dies gilt auch für die Abweichungen zwischen dem zum Stichtagskurs umgerechneten Bilanzgewinn und der sich auf Basis durchschnittlicher Kurse ergebenden Erfolgsgröße in der Gesamtergebnisrechnung. Die in die Kapitalkonsolidierung einzubeziehenden Bestandteile des Eigenkapitals werden mit historischen Kursen umgerechnet. Folgende Kurse wurden für die Umrechnung verwendet:

1 € =

		Bilanz Stichtagskurs		Gesamtergebnisrechnung Durchschnittskurs	
		2017	2016	2017	2016
Großbritannien	GBP	0,8872	0,8562	0,8767	0,8195
Schweden	SEK	9,8438	9,5525	9,6351	9,4689
Norwegen	NOK	9,8403	9,0863	9,3270	9,2906

02.4 Konsolidierungskreis

Zum Kreis der voll konsolidierten Unternehmen gehören neben der Aareon AG alle Tochterunternehmen, bei denen der Aareon AG unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte oder das Recht, die Mehrheit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestellen, zusteht. Eine Übersicht der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist in der Anteilsbesitzliste in Abschnitt 05.4 verzeichnet.

Die Aareon Nederland B.V. hat zum 1. April 2017 100 % der Anteile an der Kalshoven Groep B.V., Amsterdam, zu einem Preis von 6.704 T€ erworben.

Gemäß IFRS 3 wird festgelegt, dass alle im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übertragenen Gegenleistungen, einschließlich bedingter Gegenleistungen, am Erwerbszeitpunkt zum Fair Value bewertet und ausgewiesen werden. Der Kaufpreis der Kalshoven Groep B.V. setzt sich aus dem Festpreis in Höhe von 4.450 T€, welcher in der laufenden Berichtsperiode bar gezahlt wurde, der Vergütung des zum 1. April 2017 bestehenden aktiven und passiven Working Capitals von 78 T€ und einem bedingten Kaufpreis zusammen. Der

bedingte Kaufpreis ist in den Jahren 2018 und 2019 zu leisten und bemisst sich am Vergleich des realisierten und geplanten EBIT der Jahre 2017 und 2018. Der Fair Value des bedingten Kaufpreises beträgt zum Erwerbszeitpunkt 2.176 T€ und wurde mit einer unterstellten Zielerreichung von 100 % bewertet. Der maximale Betrag des bedingten Kaufpreises beträgt 3.375 T€ (150 % Zielerreichung). Der anteilige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt 4.305 T€.

Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden mit folgenden Werten angesetzt:

Kalshoven Groep B.V.
in T€

	Buchwert vor Zusammenschluss	Zeitwert zum Erstkonsolidie- rungszeitpunkt
Selbst erstellte immaterielle Vermö- genswerte	0	800
Kundenbeziehungen	0	3.878
Marken	0	409
Sachanlagen	145	145
Forderungen und sonstige Vermö- genswerte	964	1.314
Zahlungsmittel	4.278	4.278
Rückstellungen	131	131
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	5.115	5.115
Passive latente Steuern	0	1.272
Erworbenes Nettovermögen	140	4.305

Aus der Übernahme resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 2.399 T€. Dieser beinhaltet ein hohes Nutzenpotenzial aufgrund der Diversifizierung des Angebotsportfolios von Aareon auf dem gewerblichen Immobilienmarkt. Der Unternehmenszusammenschluss bietet somit die Chance, andere Produkte von Aareon einer größeren Kundenzielgruppe anbieten zu können. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der erwartungsgemäß für Steuerzwecke abzugsfähig ist, existiert nicht. Die Unternehmensgruppe besteht aus insgesamt vier Gesellschaften, die im Laufe des Jahres verschmolzen wurden und in Kalshoven Automation B.V. umbenannt wurden. Seit dem Erwerbszeitpunkt trug die Unternehmensgruppe mit einem Umsatz von 3.345 T€ und einem Jahresergebnis von 384 T€ zu den Ergebnissen des Aareon Konzerns bei. Der Umsatz sowie das Jahresergebnis – unter der Prämisse, dass der Erwerb zum 1. Januar 2017 stattgefunden hätte – beträgt 4.425 T€ bzw. 463 T€.

Die Aareon AG hat zum 1. Oktober 2017 100 % der Anteile an der mse Immobiliensoftware GmbH, Hamburg, und mse Augsburg GmbH, Augsburg, zu einem Gesamtkaufpreis von 14.031 T€ erworben. Der Kaufpreis für die beiden Gesellschaften setzt sich aus dem Festpreis in Höhe von 10.165 T€, welcher in der laufenden Berichtsperiode bar gezahlt wurde, und einem bedingten Kaufpreis zusammen. Der bedingte Kaufpreis ist für die Jahre 2017, 2018 und 2019 zu leisten und bemisst sich am Vergleich des realisierten und geplanten EBIT und der wiederkehrenden Umsatzerlöse der Jahre 2017, 2018 und 2019. Der Fair Value des bedingten Kaufpreises beträgt zum Erwerbszeitpunkt 3.866 T€ und wurde mit einer unterstellten Zielerreichung von 100 % bewertet. Der maximale Betrag des bedingten Kaufpreises beträgt 6.000 T€ (150 % Zielerreichung). Der anteilige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt 7.450 T€.

Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden mit folgenden Werten angesetzt:

mse-Gesellschaften		
in T€		
	Buchwert vor Zusammenschluss	Zeitwert zum Erstkonsolidie- rungszeitpunkt
Selbst erstellte immaterielle Vermö- genswerte	611	2.848
Erworbene immaterielle Vermögen- swerte	3	3
Kundenbeziehungen	0	6.964
Marken	0	1.051
Sachanlagen	110	110
Finanzanlagen	231	231
Forderungen und sonstige Vermö- genswerte	1.931	1.931
Wertpapiere	362	362
Zahlungsmittel	369	369
Rückstellungen	1.618	1.618
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	1.551	1.551
Passive latente Steuern	0	3.250
Erworbenes Nettovermögen	448	7.450

Aus der Übernahme resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 6.582 T€. Neben einer Ausweitung der Geschäftstätigkeit in Deutschland auf den gewerblichen Immobilienmarkt bietet der Unternehmenszusammenschluss noch den Zugang zum österreichischen Markt. Hierin sieht Aareon Chancen für zukünftiges Wachstum. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der erwartungsgemäß für Steuerzwecke abzugsfähig ist, existiert nicht.

Seit dem Erwerbszeitpunkt trugen die Gesellschaften mit einem Umsatz von 2.338 T€ und einem Jahresergebnis von 166 T€ zu den Ergebnissen des Aareon Konzerns bei. Der Umsatz sowie das Jahresergebnis der mse-Gesellschaften – unter der Prämisse, dass der Erwerb zum 1. Januar 2017 stattgefunden hätte – beträgt 10.835 T€ bzw. 450 T€.

Die Aareon Nederland B.V. hat zum 1. Dezember 2017 60 % der Anteile an der FIRE B.V., Utrecht, zu einem Preis von 900 T€ erworben. Der Kaufpreis setzt sich aus dem Festpreis in Höhe von 750 T€, welcher in der laufenden Berichtsperiode bar gezahlt wurde, und einem bedingten Kaufpreis von 150 T€ zusammen. Der bedingte Kaufpreis ist 2018 zu leisten. Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt 425 T€, von denen Aareon 255 T€ zugerechnet werden. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden mit folgenden Werten angesetzt:

FIRE B.V.		
in T€		
	Buchwert vor Zusammenschluss	Zeitwert zum Erstkonsolidie- rungszeitpunkt
Selbst erstellte immaterielle Vermö- genswerte	0	500
Forderungen und sonstige Vermö- genswerte	35	35
Zahlungsmittel	50	50
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	35	35
Passive latente Steuern	0	125
Erworbenes Nettovermögen	50	425

Aus der Übernahme resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 645 T€, der nach der Partial-Goodwill-Methode angesetzt wird. Mit der Übernahme der Gesellschaft sieht sich Aareon als der einzige Anbieter, der sämtliche Leistungen für seine Kunden der Wohnungswirtschaft aus einer Hand anbieten kann. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der erwartungsgemäß für Steuerzwecke abzugsfähig ist, existiert nicht.

Aus Vereinfachungsgründen erfolgt die Einbeziehung der Gesellschaft in den Konzernabschluss von Aareon erst zum 31.12.2017. Der Umsatz sowie das Jahresergebnis von FIRE B.V. – unter der Prämisse, dass der Erwerb zum 1. Januar 2017 stattgefunden hätte – beträgt 0 T€ bzw. - 7 T€.

02.5 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In der Berichtsperiode waren die folgenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) erstmals anzuwenden:

- IAS 12 „Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealized Losses“
Die Änderungen des IAS 12 beinhalten eine Klarstellung zur Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten bei zum Fair Value bilanzierten Vermögenswerten. Danach führen nicht realisierte Verluste bei zum Fair Value bilanzierten Vermögenswerten, deren steuerlicher Wert den Anschaffungskosten entspricht, zu abzugsfähigen temporären Differenzen. Außerdem wird klargestellt, dass grundsätzlich für alle abziehbaren temporären Differenzen zusammen zu beurteilen ist, ob voraussichtlich künftig ausreichendes zu versteuerndes Einkommen erzielt wird, um diese nutzen und damit ansetzen zu können. Nur sofern und soweit das Steuerrecht zwischen verschiedenen Arten von steuerbaren Gewinnen unterscheidet, ist eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen.
- IAS 7 „Disclosure Initiative“
Die Änderungen des IAS 7 tragen zu einer Verbesserung der Informationen über die Finanzierungsaktivitäten des Unternehmens bei. Demnach müssen Unternehmen künftig erweiterte Angaben zur Entwicklung derjenigen Fremdkapitalposten der Bilanz während der Berichtsperiode machen, bei denen verbundene Zahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen wurden oder zukünftig auszuweisen sind (sog. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten). Darüber hinaus sind entsprechende erweiterte Angaben zur Entwicklung des Bi-

lanzwerts finanzieller Vermögenswerte zu machen, bei denen verbundene Zahlungen ebenfalls im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auszuweisen sind (z. B. finanzielle Vermögenswerte, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten eingesetzt werden). Das IASB schlägt vor, die Angaben in Form einer Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand in der Bilanz bis zum Endbestand in der Bilanz darzustellen, lässt aber auch andere Darstellungen zu.

Im Einzelnen sind anzugeben:

- Zahlungswirksame Veränderungen aus Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit
 - Änderungen aus der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen oder sonstige Geschäftsbetriebe
 - Auswirkungen von Wechselkursänderungen
 - Änderungen, die sich aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte ergeben
 - Sonstige Änderungen
- „Annual Improvements Cycle 2014 – 2016“
Im Rahmen des Annual Improvements Cycle 2014 – 2016 wurden Klarstellungen und kleine Änderungen an verschiedenen Standards vorgenommen. Bei IFRS 1 werden zeitlich befristete Ausnahmen in den Paragraphen E3-E7 von IFRS 1 gestrichen. Eine weitere Anpassung betrifft den IFRS 12. Diese dient der Klarstellung des Anwendungsbereichs des Standards durch Präzisierung, dass die Angabevorschriften des Standards – mit Ausnahme von IFRS 12.B10-B16 – auch für Anteile gelten, die in den Anwendungsbereich des IFRS 5 fallen. Eine weitere Änderung betrifft IAS 28 mit der Klarstellung, dass das Wahlrecht zur Bewertung einer Beteiligung an einem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen, das von einer Wagniskapitalgesellschaft oder einem anderen qualifizierenden Unternehmen gehalten wird, je Beteiligung individuell erfolgen kann.

Die Änderungen der Bilanzierungsstandards haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Aareon AG. Bis zum 31. Dezember 2017 wurden die folgenden in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Bilanzierungsstandards

(IAS/IFRS) und Interpretationen (IFRICs) von dem International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben bzw. in EU-Recht übernommen (Endorsement):

Neue Standards/Interpretationen	Herausgabe	Endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 17 „Insurance Contracts“	Mai 2017		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
IFRIC 23 „Uncertainty over Income Tax Treatments“	Juni 2017		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRIC 22 „Foreign Currency Transactions and Advanced Consideration“	Dezember 2016		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 16 „Leases“	Januar 2016	Oktober 2017	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ Effective Date of IFRS 15	Mai 2014 September 2015	September 2015	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 9 „Financial Instruments“	Juli 2014	November 2016	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
Überarbeitete Standards	Herausgabe	Endorsement	Datum des Inkrafttretens
IAS 28 (2011) „Investments in Associates and Joint Ventures“	Oktober 2017		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IAS 40 „Investment Property“	Dezember 2016		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 4 „Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4“	September 2016	November 2017	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 2 „Classifications and Measurements of Share-based Payment Transactions“	Juni 2016		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 10 und IAS 28 „Sales or Contribution of Assets between an Investor and its Associate of Joint Venture“	September 2014		Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben
Effective Date of Amendments to IFRS 10 and IAS 28	Dezember 2015		
IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“	April 2016		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen

— IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“

Der IFRS 15 regelt in einem einheitlichen Modell, wie Unternehmen Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen haben. Er ersetzt die derzeitigen Erlöserfassungsvorschriften in IAS 11, IAS 18 und den zugehörigen Interpretationen. IFRS 15 ist für alle Unternehmen anzuwenden, die Verträge über die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen an Kunden abschließen, es sei denn, die Verträge fallen in den Anwendungsbereich anderer Standards. So sind u. a. Finanzinstrumente und andere vertragliche Rechte oder Verpflichtungen, die in den Anwendungsbericht von IAS 39 bzw. IFRS 9 fallen, vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgenommen. Das Kernprinzip des neuen Standards für die Erfassung von Umsatzerlösen besteht darin, dass ein Unternehmen Erlöse erfassen soll, wenn die übernommenen Leistungsverpflichtungen erbracht wurden, also die Verfügungsmacht über die Güter und Dienstleistungen übertragen wurde. Dabei ist der Erlös in der Höhe zu erfassen, die der Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen im Tausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. IFRS 15 enthält ein Fünf-Schritte-Modell, anhand dessen festgelegt wird, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt bzw. in welchem Zeitraum der Umsatz zu realisieren ist. Weiterhin erfordert der Standard zusätzliche Angaben, u. a. zur Aufgliederung der Gesamtumsatzerlöse, zu Leistungsverpflichtungen, zu Überleitungsrechnungen für die Eröffnungs- und Schlussalden der vertraglichen Nettovermögenswerte und -verbindlichkeiten sowie zu wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen. Im September 2015 verschob das IASB durch Veröffentlichung von „Effective Date of IFRS 15“ den Erstanwendungszeitpunkt von IFRS 15 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Im Juli 2015 wurden weiterhin zusätzliche Anpassungen und Klarstellungen am Standard vorgeschlagen. Die Änderungen resultieren aus Diskussionen innerhalb der Transition Resource Group (TRG). Die TRG ist ein vom IASB und FASB gemeinsam gegründetes Beratungsgremium, welches sich mit Fragen der Umsetzung des IFRS 15 beschäftigt. Aareon hat die Auswirkungen des neuen Standards auf den Konzernabschluss

untersucht und dabei bestehende länderspezifische Standardverträge analysiert. Für den weitaus bedeutendsten Teil der Kundenverträge wurden Standardverträge abgeschlossen. Das Geschäftsmodell von Aareon sieht keine Vertragsanbahnungskosten vor, die aktiviert werden müssten. Des Weiteren bestehen keine wesentlichen variablen Vergütungen für die Leistungen von Aareon. Den Kunden werden keine wesentlichen Finanzierungskomponenten gewährt. Aareon hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Rechnungslegungspraxis zur Umsatzlegung identifiziert. Zur Darstellung der Leistungsverpflichtungen werden zukünftig fünf Umsatzkategorien (Lizenz, Beratung, Wartung, SaaS und Gebühren sowie Sonstige) ausgewiesen.

— IFRS 9 „Financial Instruments“

IFRS 9 regelt die Bilanzierung von Finanzinstrumenten neu und wird den Standard IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ grundsätzlich ersetzen. Die Entwicklung des IFRS 9 war in die drei Phasen „Classification and Measurement“, „Impairment“ und „Hedge Accounting“ geteilt. Im Juli 2014 wurden die endgültigen Regelungen des IFRS 9 mit dem verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt 1. Januar 2018 veröffentlicht. Nach Finalisierung des Standards wurde der Endorsement-Prozess ab September 2014 durch das EFRAG gestartet. Der finale „Endorsement Advice“ des EFRAG an die Europäische Kommission wurde zum 15. September 2015 veröffentlicht. Die neue Klassifizierung der „Financial Instruments“ nach IFRS 9 ab 1. Januar 2018 hat keine bilanzielle Auswirkungen. „Kredite und Forderungen“ werden weiterhin grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten bilanziert. Finanzinstrumente der Kategorie „Available-for-Sale“ werden weiterhin im Rahmen der Erst- und Folgebewertung mit dem Fair Value angesetzt. Die neuen Regelungen zum „Impairment“ haben ebenfalls keine signifikanten Auswirkungen auf Aareon.

— IFRS 16: „Leases“

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 16 zur Leasingbilanzierung wird den Standard IAS 17 sowie die damit verbundenen Interpretationen IFRIC 4, SIC 15 und SIC 7 ablösen. Er führt ein einziges Bilanzierungsmodell für Leasingnehmer ein. Das führt beim Leasingnehmer dazu, dass alle

Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert. Der Leasingnehmer erfasst einen Vermögenswert, der sein Recht auf Nutzung des zugrundeliegenden Leasinggegenstands repräsentiert. Zudem erfasst er eine Leasingverbindlichkeit, die seine Verpflichtung zur Zahlung der Mietzahlungen darstellt. Für den Leasinggeber gelten die Leasingverträge, ähnlich den bisherigen Regelungen des IAS 17, entweder als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnisse. Für die Klassifizierung nach IFRS 16 wurden die Kriterien des IAS 17 übernommen. IFRS 16 enthält darüber hinaus eine Reihe von weiteren Regelungen zu Ausweis, Anhangangaben und Sale-and-lease-back-Transaktionen.

— Clarifications to IFRS 15: „Revenue from Contracts with Customers“

Das IASB veröffentlichte im April 2016 den finalen Änderungsstandard zu IFRS 15. Der Änderungsstandard enthält zum einen Klarstellungen hinsichtlich verschiedener Regelungen des IFRS 15 und zum anderen Vereinfachungen bezüglich des Übergangs auf den neuen Standard. Die Klarstellungen betreffen die Identifizierung der Leistungsverpflichtungen aus einem Vertrag, die Einschätzung, ob ein Unternehmen Prinzipal oder Agent eines Geschäftsvorfalles ist, und die Einschätzung, ob Erlöse aus einer gewährten Lizenz zeitpunkt- oder zeitraumbezogen zu vereinnahmen sind. Die Vereinfachung betrifft Wahlrechte bei der Darstellung von Verträgen, die entweder zu Beginn der frühesten dargestellten Periode abgeschlossen sind oder die vor Beginn der frühesten dargestellten Periode geändert wurden. Damit soll eine Reduzierung der Komplexität und der Kosten bei der Umstellung auf den neuen Standard erreicht werden.

— Amendments to IFRS 2: „Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions“

Im Juni 2016 veröffentlichte das IASB Änderungen zu IFRS 2, die der Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung dienen. Die Änderungen betreffen folgende Bereiche: (i) die Bilanzierung in bar erfüllter anteilsbasierter Vergütungen, die

eine Leistungsbedingung beinhalten, (ii) die Klassifizierung anteilsbasierter Vergütungen, die mit Steuereinbehalt erfüllt werden, und (iii) die Bilanzierung von Modifizierungen, die anteilsbasierte Vergütungstransaktionen von „erfüllt in bar“ zu „erfüllt in Eigenkapitaltiteln“ ändern.

— IAS 28 (revised 2011): „Investments in Associates and Joint Ventures“

Die Änderungen des IAS 28 stellen klar, dass IFRS 9 auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden ist, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt.

— IFRIC 23: „Uncertainty over Income Tax Treatments“

Die steuerliche Behandlung bestimmter Sachverhalte und Transaktionen kann von der zukünftigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit abhängen. IAS 12 „Ertragsteuern“ regelt, wie tatsächliche und latente Steuern zu bilanzieren sind. IFRIC 23 ergänzt die Regelungen in IAS 12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen.

— IFRIC 22: „Foreign Currency Transactions and Advanced Consideration“

Der IFRIC 22 adressiert eine Anwendungsfrage zu IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“. Klargestellt wird, auf welchen Zeitpunkt der Wechselkurs für die Umrechnung von Transaktionen in Fremdwährungen zu ermitteln ist, die erhaltene oder geleistete Anzahlungen beinhalten. Maßgeblich für die Ermittlung des Umrechnungskurses für den zugrunde liegenden Vermögenswert, Ertrag oder Aufwand ist danach der Zeitpunkt, zu dem der aus der Vorauszahlung resultierende Vermögenswert bzw. Schuld erstmals erfasst wird.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung dieser in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Standards hat Aareon im Geschäftsjahr 2017 keinen Gebrauch gemacht. Aareon prüft derzeit die Auswirkungen der Umsetzung der neuen und geänderten Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss.

03 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

03.1 Immaterielle Vermögenswerte

Der Goodwill wird grundsätzlich jährlich im vierten Quartal im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Dabei werden die geplanten Vorsteuer-Cashflows aus der vom Vorstand der Aareon AG verabschiedeten und vom Aufsichtsrat genehmigten Dreijahresplanung verwendet. Innerhalb der ersten drei Jahre erfolgt somit eine individuelle Planung der Erlös- und Aufwandspositionen. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zu Migrationsvorhaben, Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft von Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont von drei Jahren hinausgehenden Cashflows erfolgt die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor konzerneinheitlich von 6,09 % vor Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins von 1,29 % zuzüglich einem unternehmensspezifischen Risikozuschlag von 6 % multipliziert mit einem Beta-Faktor von 0,80. Angesichts der Planungsunsicher-

heiten über das dritte Jahr hinaus werden aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds konstante Werte, d. h. kein weiteres Wachstum, unterstellt. Die erzielbaren Beträge weisen eine deutliche Überdeckung der Buchwerte auf, sodass selbst durch eine gravierende Änderung der oben beschriebenen Annahmen eine Unterdeckung nicht für möglich gehalten wird. Insofern führt auch eine für möglich gehaltene Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1,0 % sowie eine Reduzierung des in den Cashflow einbezogenen EBIT um 5,0 % zu keiner Wertminderung. Im Berichtszeitraum ergab sich kein Wertminderungsbedarf.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, im Wesentlichen Software, werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern unterliegen einer jährlichen Überprüfung. Bei Änderungen erfolgt eine Anpassung gemäß IAS 8.

Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	10 Jahre
Erworbene immaterielle Vermögenswerte	3–10 Jahre
Kundenbeziehungen	5–20 Jahre
Marken	20–25 Jahre

Forschungskosten werden entsprechend IAS 38 als laufender Aufwand behandelt. Entwicklungskosten für selbst erstellte Software werden aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung entsprechend IAS 38 vorliegen.

03.2 Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungsfähiger Rückbauverpflichtungen im Sinne von IAS 16 bewertet und – soweit abnutzbar – entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Komponenten linear abgeschrieben. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden einer

jährlichen Überprüfung unterzogen. Bei Änderungen erfolgt eine Anpassung gemäß IAS 8. Die Nutzungsdauern der wesentlichen Komponenten werden nachfolgend dargestellt:

Nutzungsdauer der Sachanlagen	
Gebäude	40 Jahre
Mietereinbauten	8–15 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3–23 Jahre

Wertminderungen im Sinne von IAS 36 erfolgen, soweit der Ansatz mit einem niedrigeren Wert zwingend ist, d. h. wenn der Nettoveräußerungspreis bzw. der Nutzungswert des betreffenden Vermögenswertes unter den Buchwert gesunken ist.

03.3 Leasing

Bei der Nutzung von gemieteten Sachanlagen sind die Voraussetzungen des Finanzierungsleasings nach IAS 17 erfüllt, wenn alle wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum in Verbindung stehen, auf den Leasingnehmer übertragen wurden. In diesem Fall werden die jeweiligen Sachanlagen zum Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert und linear entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer oder über die kürzere Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Die aus den künftigen Leasingraten resultierenden Zahlungsverpflichtungen sind abgezinst als Verbindlichkeit passiviert. Hinsichtlich der Frage der Anwendung von IAS 17 wurden die Regelungen von IFRIC 4 beachtet.

Nach Ablauf der Mietzeit besteht in der Regel die Möglichkeit eines Nachmietvertrags oder ein Ankaufsrecht für den Leasingnehmer zum jeweiligen Restwert bzw. die Überlassung an den Leasingnehmer zur Verschrottung. Als Diskontierungsfaktor dient der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende angenommene Zins.

03.4 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden

IAS 39 unterteilt finanzielle Vermögenswerte in folgende Kategorien:

- „Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente“
- „Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente“
- „Kredite und Forderungen“
- „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“

Bei Aareon werden „Kredite und Forderungen“ ausgewiesen. Finanzielle Vermögenswerte werden grundsätzlich nicht als „Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinstrumente“ behandelt. „Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente“ werden nicht erworben. Die Kategorie „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ umfasst finanzielle Vermögenswerte, die für eine unbestimmte Zeit gehalten werden oder die bei einem Bedarf an Liquidität oder einer Änderung der Marktbedingungen verkauft werden können und keiner der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden können. Soweit Wertpapiere im Konzern angeschafft werden, werden diese grundsätzlich als „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ behandelt. Die ausgewiesenen Finanzinstrumente unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko.

Hinsichtlich des in der Aareon AG etablierten Systems zur konzernweiten Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken sowie für die Angaben gemäß IFRS 7 zur Beschreibung und zum Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Lageberichts.

„Kredite und Forderungen“ werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, soweit der Zeitwert nicht darunterliegt. Zu dieser Kategorie zählen insbesondere:

- Ausleihungen des Finanzanlagevermögens
- Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen
- Kurzfristige sonstige Forderungen und Vermögenswerte sowie Schulden

Aufgrund der überwiegend kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente wird angenommen, dass die beizulegenden Zeitwerte den Buchwerten entsprechen.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Wertberichtigungen grundsätzlich nach einem pauschalisierten Verfahren unter Berücksichtigung der Altersstruktur in erforderlichem Umfang gebildet. Niedrigverzinsliche Forderungen werden unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung mit dem diskontierten Betrag angesetzt. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Bilanzstichtagskurs umgerechnet.

Forderungen aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Dienstleistungsaufträgen werden nach ihrem Leistungsfortschritt (Percentage-of-Completion Method) bilanziert. Der Leistungsfortschritt wird anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten zu den insgesamt erwarteten Auftragskosten ermittelt. Übrige unfertige Kundenaufträge sind in Höhe der entstandenen Auftragskosten bilanziert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

03.5 Vorräte

Vorräte werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt. Die Bewertung zum Bilanzstichtag erfolgt zum jeweils niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten einerseits und realisierbarem Nettoverkaufspreis andererseits.

03.6 Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen der Steuerbilanz und der Konzernbilanz gebildet (Temporary-Konzept). Ebenso sind latente Steuern aus Verlustvorträgen zu erfassen. Bei der Berechnung der latenten Steuern wird die sogenannte „Verbindlichkeiten-Methode“ (Liability Method) angewandt. Die Abgrenzungen werden in Höhe der voraussichtlichen Steuerbelastung bzw. -entlastung nachfolgender Geschäftsjahre auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Realisation gültigen Steuersatzes vorgenommen. Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt im Wesentlichen auf Basis der landesspezifischen Steuersätze, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Aktive latente Steuern werden in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfü-

bar ist, bei dem die temporären Differenzen und noch nicht genutzte Verlustvorträge gegengerechnet werden können. Die Buchwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wenn nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichende steuerpflichtige Gewinne zur Verrechnung zur Verfügung stehen werden, werden latente Steueransprüche entsprechend vermindert (Bewertungsabschlag). Soweit Einkünfte von Tochterunternehmen aufgrund besonderer lokaler steuerlicher Regelungen steuerbefreit und die Steuereffekte bei Wegfall der temporären Steuerbefreiung nicht absehbar sind, werden keine latenten Steuern angesetzt.

03.7 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden hauptsächlich aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen gebildet. Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen beruht auf dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) für Leistungszusagen auf Altersversorgung. Es handelt sich in der Regel um leistungsorientierte Zusagen, d. h. die zugesagte Leistung an den jeweiligen Arbeitnehmer ist abhängig von der Entwicklung des Entgelts und der Anzahl der geleisteten Dienstjahre (Defined Benefit Obligation). Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Die Rückstellung ist zum Barwert der erdienten Ansprüche der Berechtigten auf Versorgungsleistungen anzusetzen. Zu verrechnende „Plan Assets“ sind bewertet mit ihrem „Fair Value“ gegenzurechnen.

03.8 Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Steuerrückstellungen enthalten Verpflichtungen aus laufenden Ertragsteuern. Latente Steuern werden in gesonderten Positionen der Bilanz und der steuerlichen Überleitungsrechnung ausgewiesen.

03.9 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn die Aareon Gruppe aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird. Die Rückstellungshöhe entspricht der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Rückstellungen, die nicht schon im Folgejahr zu einem Ressourcenabfluss führen, werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, sofern sich kein wesentlicher Zinseffekt ergibt. Der Erfüllungsbetrag umfasst auch die am Bilanzstichtag zu berücksichtigenden Kostensteigerungen. Rückstellungen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

03.10 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verträgen sowie die Kaufpreisverbindlichkeiten werden mit dem Barwert ausgewiesen.

03.11 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt erst dann, wenn die Leistung erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse geliefert worden sind, d. h. der Gefahrenübergang auf den Kunden erfolgt ist.

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze im Wesentlichen durch

- Lizenzverträge
- Wartungsverträge
- Beratungs- und Schulungsprojekte
- Hosting (SaaS bzw. ASP) aus der exklusiven Aareon Cloud

Neben dem länderspezifischen ERP-Geschäft im Bereich der Immobilienwirtschaft bietet Aareon digitale Lösungen – zum Teil länderübergreifend – wie Mareon, Aareon Archiv kompakt, Mobile Services, Aareon CRM (Mieterportal), Aareon Immoblue Pro, ShareWorX®, Facilitor sowie Trace & Treasury an. Weitere Zusatzprodukte und -services wie das Versicherungsmanagement mit BauSecura, IT-Outsourcing, Lösungen

für die Energiewirtschaft und Integrierter Zahlungsverkehr hat Aareon in ihrem Angebotsportfolio.

Lizenzumsätze gelten als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist, die Lizenzgebühr feststeht und deren Zahlung wahrscheinlich ist.

Die Realisierung von Wartungsleistungen erfolgt anteilig über den vertraglichen Leistungszeitraum.

Beratungs- und Schulungsleistungen werden nach erbrachter Leistung erfolgswirksam realisiert. Weiterhin erbringt der Konzern Implementierungsleistungen im Rahmen von Projekten. Die Umsatzrealisierung erfolgt in diesen Fällen nach der „Percentage-of-Completion Method“ (PoC). Der Fertigstellungsgrad der Projekte wird anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten zu den insgesamt erwarteten Auftragskosten des Projekts ermittelt. Für drohende Verluste aus derartigen Leistungen werden Rückstellungen in der Periode gebildet, in der sie verursacht werden, sofern kein Aktivposten vorhanden ist.

Hosting-Lösungen (SaaS bzw. ASP) werden monatlich berechnet und als Umsatzerlöse erfasst.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

04 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

04.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse nach Geschäftssegmenten in T€

	2017	2016
Deutschland	141.054	134.150
Internationales Geschäft	80.262	76.504
Gesamt	221.316	210.654

Umsatzerlöse nach Produktgruppen in T€

	2017	2016
ERP-Produkte	155.204	152.501
Digitale Lösungen und Services	36.500	32.448
Zusatzprodukte und -services	29.612	25.705
Gesamt*	221.316	210.654

*Anpassung des Vorjahres

Die Umsatzerlöse des Geschäftssegments Deutschland sind gegenüber dem Vorjahr um 6.904 T€ gestiegen. Die Umsätze der ERP-Produkte haben sich insbesondere durch die Akquisition der mse-Gesellschaften erhöht. Aufgrund der Zunahme von Projekten zur Migration von GES auf Wodis Sigma konnten die Beratungserlöse weiter gesteigert werden. Bei dem ERP-Produkt SAP®-Lösungen und Blue Eagle führten geringere Lizenzerlöse zu einem Rückgang der Umsätze. Auch die Umsätze der digitalen Lösungen haben deutlich zugenommen und untermauern damit ihre Rolle als Wachstumstreiber. Bei den Zusatzprodukten und -services konnte aufgrund des verstärkten Outsourcing-Geschäfts sowie der höheren Umsätze von phi-Consulting Wachstum verzeichnet werden.

Der Umsatz im Geschäftssegment Internationales Geschäft ist um 3.758 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die ERP-Produkte im Internationalen Geschäft zeigten ein leichtes Wachstum, das im Wesentlichen durch die Akquisition von Kalshoven

getrieben ist. Im niederländischen, französischen und britischen Markt (ohne Wechselkurseffekte) sind die Umsätze der ERP-Produkte auf Vorjahresniveau. Im schwedischen Markt konnten aufgrund von Projektverzögerungen nicht die Umsatzerlöse des Vorjahres erreicht werden. Bei den digitalen Produkten wurde ein leichtes Wachstum verzeichnet. Besonders stark wuchsen die Umsätze in Frankreich aufgrund regulatorischer Vorgaben für die Wohnungswirtschaft, wohingegen in Großbritannien ein Rückgang aufgrund hoher Wettbewerbsintensität zu verzeichnen war. Der Anstieg bei den Zusatzprodukten und -services ist durch die Akquisition von SG2ALL im Vorjahr bedingt. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beträgt wie im Vorjahr 36,3 %.

04.2 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge in T€

	2017	2016
Bewertung der Kaufpreisverbindlichkeiten	1.339	1.269
Erträge aus Sachbezügen	1.440	1.412
Erträge mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises	1.230	876
Messe- und Kongresserlöse	1.046	1.147
Erträge aus Auflösung und Herabsetzung von pauschalen Einzelwertberichtigungen	140	115
Erträge aus der Zuschreibung	0	1.352
Übrige Erträge	707	396
Gesamt	5.902	6.567

Die Entwicklung der Erträge aus der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeiten wird in Abschnitt 05.16 erläutert. Neben den ausgewiesenen Erträgen mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises wurde ein Ertragszuschuss von der Aareal Bank gewährt, der mit den zugehörigen Kosten saldiert ausgewiesen wird (siehe Abschnitt 06.2). Die Erträge aus Zuschreibung im Vorjahr resultieren aus der Bewertungsanpassung der Anteile der SG2ALL im Rahmen der Übergangskonsolidierung.

04.3 Materialaufwand

Materialaufwand in T€		
	2017	2016
Software- und Hardwarekosten	3.708	6.330
Aufwendungen für bezogene Leistungen	28.930	26.240
Gesamt	32.638	32.570

Der Materialaufwand ist auf dem Niveau von 2016. Das Vorjahr war geprägt durch hohen Fremdlizenzinsatz. Aufgrund der hohen Anzahl der Migrationsprojekte im Jahr 2017 wurde verstärkt auf externe Berater zurückgegriffen.

04.4 Personalaufwand/Mitarbeiter

Personalaufwand in T€		
	2017	2016
Gehälter	95.371	90.912
Soziale Abgaben	21.490	20.103
davon Aufwendungen für Altersversorgung	4.803	4.457
Gesamt	116.861	111.015

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 5.846 T€ gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf der Einbeziehung der neu erworbenen Tochterunternehmen Kalshoven und der mse-Gesellschaften in den Konsolidierungskreis sowie Personaleinstellungen im internationalen Geschäftssegment.

Die Zahl der Beschäftigten von Aareon – ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten – stellt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

Beschäftigte – Jahresendbestand		
	2017	2016
Angestellte	1.427	1.292
Leitende Angestellte	82	78
Gesamt	1.509	1.370
davon Teilzeitbeschäftigte	353	247

Beschäftigte – Jahresdurchschnitt		
	2017	2016
Angestellte	1.360	1.283
Leitende Angestellte	82	76
Gesamt	1.442	1.359
davon Teilzeitbeschäftigte	289	239

Beschäftigte – Jahresdurchschnitt nach Segmenten		
	2017	2016
Deutschland	792	767
International	650	592
Gesamt	1.442	1.359

04.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen in T€		
	2017	2016
Raumkosten	8.800	8.624
Rechts- und Beratungsaufwand/Prüfungskosten	5.291	3.276
Reisekosten	5.105	4.817
Kraftfahrzeugkosten	4.891	4.685
Werbung/Marketing/Repräsentation	3.834	3.911
Softwarewartung	2.378	2.147
Sonstige Personalaufwendungen	1.945	1.582
Kommunikationskosten	851	924
Weiterbildung	829	949
Versicherungsaufwand	470	419
Leasing/Technik	362	279
Büromaterial	330	248
Gutschriften für Rechnungen früherer Jahre	329	364
Aufsichtsrats- und Beiratskosten	303	300
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	269	304
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	843	1.313
Gesamt	36.830	34.142

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 2.688 T€ gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch höheren Beratungsaufwand für interne Projekte zur Erneuerung der Systemlandschaft.

04.6 Finanzergebnis

Finanzergebnis in T€		
	2017	2016
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15	121
davon bei verbunden Unternehmen	0	45
Ergebnis aus At-Equity-Bewertung	0	95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-302	-251
davon bei verbunden Unternehmen	-85	0
Gesamt	-287	-35

04.7 Steuern von Einkommen und Ertrag

Steuern von Einkommen und Ertrag in T€		
	2017	2016
Inländische Ertragsteuern	7.905	7.012
Ausländische Ertragsteuern	2.762	2.773
Tatsächlicher Steueraufwand	10.667	9.785
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-404	326
Gesamt	10.263	10.111

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitungsrechnung zwischen den aus dem Jahresüberschuss vor Steuern abgeleiteten Ertragsteuern und dem tatsächlichen Ertragsteuerausweis. Zur Ermittlung des zu erwarteten Steueraufwands wird der im Geschäftsjahr 2017 gültige Konzernsteuersatz von 31,7% (Vorjahr: 31,7%) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Überleitung Steueraufwand in T€		
	2017	2016
Ergebnis vor Ertragsteuern	33.622	34.209
Gewerbesteuer	5.338	5.431
Körperschaftsteuer	5.043	5.131
Solidaritätszuschlag	277	282
Erwarteter Steueraufwand	10.658	10.844
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	535	328
Steuerfreie Erträge	-1.178	-474
Steuern Vorjahre	217	-43
Steuersatzunterschiede ausländischer Tochtergesellschaften	91	-404
Sonstige Unterschiede	-60	-140
Ausgewiesener Steueraufwand	10.263	10.111

Die sonstigen Unterschiede beruhen im Wesentlichen auf Wechselkurseffekten und latenten Steuern auf Konzernebene.

05 Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

05.1 Immaterielle Vermögenswerte

Der Goodwill resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Unternehmen der Softwarebranche. Er wird den Cash Generating Units zugeordnet, die aus den Synergien des Erwerbs Nutzen ziehen und auf denen der Goodwill durch das Management für interne Steuerungszwecke überwacht wird. Diese Cash Generating Units werden in den Geschäftssegmenten zusammengefasst.

Die fortgeführten Buchwerte des Goodwills teilen sich wie folgt auf die Geschäftssegmente auf:

Buchwerte in T€				
	31.12.2016	Zugang	Währungs- effekt	31.12.2017
Deutschland	28.326	6.582	0	34.908
Internationales Geschäft	47.512	3.131	- 503	50.140
Gesamt	75.838	9.713	- 503	85.048

Der Posten „Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte“ betrifft die Aktivierung von internen und externen Kosten für die Entwicklung, die in Übereinstimmung mit IAS 38 aktiviert wurden. Die Bewertung der aktivierten Entwicklungsleistungen erfolgte innerhalb der einzelnen Länder mit einem einheitlichen Tagessatz.

Die aktivierten Buchwerte ergeben sich wie folgt:

Buchwerte in T€		
	31.12.2017	31.12.2016
ERP-Lösungen	14.334	13.477
Deutschland	2.570	2.765
Internationales Geschäft	11.764	10.712
Digitale Lösungen	7.137	6.513
Customer Relationship Management (CRM)	3.466	3.108
Digitale Plattform	1.921	1.919
Supplier Relationship Management (SRM)	789	748
Trace & Treasury	582	458
Sonstige	379	280
Zusatzprodukte	793	226
Gesamt	22.264	20.216

Selbst erstellte Software von 17.866 T€ ist bereits fertiggestellt, wohingegen selbst erstellte Software von 4.398 T€ sich noch in Entwicklung befindet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 9.339 T€ Entwicklungskosten für Forschung und Entwicklung aufgewendet. Die aktivierten Eigenleistungen des Berichtsjahres betragen 4.461 T€.

05.2 Sachanlagen

Die Verträge über das Finanzierungsleasing gemäß IAS 17 von Großrechnern nebst zugehöriger Peripherie sind im Geschäftsjahr planmäßig ausgelaufen.

Operating-Leasing-Vereinbarungen betreffen im Wesentlichen Miete der Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge, Büroausstattung sowie Telekommunikation. Im Jahr 2017 betragen die erfolgswirksam erfassten Leasingzahlungen 7.019 T€.

Mindestleasingzahlungen aufgrund von Operating-Leasing-Verhältnissen ergeben sich wie folgt:

Operate Lease in T€			
	2018	2019–2022	Nach 2022
Leasingzahlungen als Leasingnehmer	9.008	25.692	10.113
Leasingforderungen als Leasinggeber	598	2.179	1.417

05.3 Finanzanlagen

Unter den sonstigen Ausleihungen wird eine Termingeldanlage in Höhe von 3.260 T€ bei der Landesbank Baden-Württemberg ausgewiesen. Die Termingeldanlage dient der Bürgschaftserklärung zur Absicherung von bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen im Rahmen der Mitgliedschaft in zwei Zusatzversorgungskassen. Ebenso sind unter dieser Position Mietkautionen ausgewiesen. Im aktuellen Geschäftsjahr beteiligte sich Aareon außerdem an der blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG und der Immomio GmbH mit einem Minderheitenanteil. Aus der Übernahme der mse-Gesellschaften erhielt Aareon Minderheitenanteile an der MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG, die unter den Finanzanlagen ausgewiesen werden.

05.4 Angaben zum Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in %
Aareon AG, Mainz	
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100
Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH, Dortmund	100
Aareon International Solutions GmbH, Mainz	100
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51
mse Augsburg GmbH, Augsburg	100
mse Immobiliensoftware GmbH, Hamburg	100
mse RELion GmbH, Augsburg	100
phi-Consulting GmbH, Bochum	100
1st Touch Ltd., Southampton, Großbritannien	100
Aareon France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100
Aareon Nederland B.V., Emmen, Niederlande	100
Aareon Norge AS, Oslo, Norwegen	100
Aareon Sverige AB, Mölndal, Schweden	100
Aareon UK Ltd., Coventry, Großbritannien	100
Facilitor B.V., Enschede, Niederlande	100
FIRE B.V., Utrecht, Niederlande	60
Kalshoven Automation B.V., Amsterdam, Niederlande	100
SG2ALL B.V., Huizen, Niederlande	100
Square DMS B.V., Grathem, Niederlande	100
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	*
Immomio GmbH, Hamburg	*
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	*

*Anteilshöhe < 20 %

05.5 Latente Steuern

Latente Steuern in T€		
	31.12.2017	31.12.2016
Pensionsrückstellungen	4.964	5.292
Verbindlichkeiten	373	171
Sonstige Rückstellungen	119	229
Verlustvorträge	102	101
Sonstiges	179	106
Summe aktive latente Steuern	5.737	5.899
Bewertung unfertiger Leistungen	711	616
Kurzfristige passive latente Steuern	711	616
Immaterielle Vermögenswerte	11.194	6.254
Sonstiges	197	1.022
Langfristige passive latente Steuern	11.391	7.276
Summe passive latente Steuern	12.102	7.892

Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 4.199 T€.

05.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in T€		
	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Aufträgen	16.448	16.308
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.288	30.484
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.980	660
Gesamt	56.716	47.452

Die Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Aufträgen enthalten 5.330 T€ erhaltene Anzahlungen, Auftragslöse der Berichtsperiode in Höhe von 8.482 T€, Gewinne (abzüglich ausgewiesener Verluste) in Höhe von 1.599 T€ sowie angefallene Gesamtkosten in Höhe von 10.792 T€. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten einen Erstat-

tungsanspruch in Höhe von 4.450 T€ von Aareon gegenüber der Aareal Bank im Wesentlichen zum Ausgleich für die Durchführung von Personalmaßnahmen (siehe Abschnitt 06.2).

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen. Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Wertberichtigungen, die sich wie folgt entwickelt haben:

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in T€		
	2017	2016
Wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.620	3.575
Wertberichtigungen zum 1. Januar	1.179	1.299
Zugang zum Konsolidierungskreis	468	0
Zuführung	746	548
Auflösung	446	331
Inanspruchnahme	297	337
Gesamt zum 31. Dezember	1.650	1.179

Überfällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen betreffen im Inland ausschließlich Forderungen mit einer Überfälligkeit bis zu 90 Tagen.

05.7 Sonstige Vermögenswerte

Sonstige Vermögenswerte in T€		
	31.12.2017	31.12.2016
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.190	873
Sonstige kurzfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte	3.919	3.045
Gesamt	5.109	3.918

Die sonstigen nicht-finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die abgegrenzten Vorauszahlungen von 3.918 T€ für die Folgeperioden.

05.8 Wertpapiere

Im Rahmen der Akquisition der mse-Gesellschaften sind Aareon börsennotierte Wertpapiere zugegangen, die als „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ eingestuft wurden. Da für diese Wertpapiere Börsenumsätze in qualifiziertem Volumen stattfinden, werden sie dem Level 1 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet.

05.9 Liquide Mittel

In dem Bilanzposten sind wie im Vorjahr Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten enthalten.

Liquide Mittel in T€

	31.12.2017	31.12.2016
Kassenbestände	123	11
Guthaben bei Banken	32.162	28.781
davon bei verbundenen Unternehmen	18.523	16.089
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten	32.285	28.792

Zum 31. Dezember 2017 nutzt Aareon Nederland ihren bis 31. Januar 2018 befristeten Kreditrahmen von 2.500 T€ bei der Coöperatieve Rabobank Emmen-Coevorden U.A. in Höhe von 1.112 T€.

05.10 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG ist voll eingezahlt und setzt sich per 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen:

Anzahl und Gattung der Aktien in T€

25.000.000 nennwertlose Stammaktien	25.000
-------------------------------------	--------

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von 1 €.

05.11 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Im Geschäftsjahr 2016 wurden der Kapitalrücklage 15.500 T€ im Zuge der Kapitalerhöhung durch die Aareal Bank zugeführt.

05.12 Erwirtschaftetes Konzernergebnis

Das erwirtschaftete Konzernergebnis beinhaltet andere Gewinnrücklagen im Sinne handelsrechtlicher Ausweisvorschriften. Sie enthalten Einstellungen aus den Ergebnissen des Geschäftsjahres oder früherer Jahre und Differenzen aus der erfolgsneutralen Währungsumrechnung von Abschlüssen ausländischer Tochterunternehmen. Bei der Aareon AG bestehen keine satzungsmäßigen Bestimmungen zur Bildung von Rücklagen.

05.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Die Anteile anderer Gesellschafter werden im Konzernabschluss als gesonderter Posten innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Die Anteile anderer Gesellschafter entfallen auf die BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, und auf die FIRE B.V., Utrecht.

05.14 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

Pensionsverpflichtung in T€

	2017	2016
1. Pensionsrückstellung zum 1. Januar (Accrued Pension Cost)	33.858	33.841
2. Veränderung des Konsolidierungskreises	1.233	0
3. Nettoaufwand für den Zeitraum		
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	417	450
b) Verzinsung (Interest Cost)	607	754
4. OCI-Effekte aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-166	1.463
5. OCI-Effekte aufgrund finanzmathematischer Anpassungen	-945	-1.142
6. Inanspruchnahme tatsächlich	1.547	1.508
Pensionsrückstellung zum 31. Dezember	33.457	33.858

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahmen in %	31.12.2017	31.12.2016
Zinssatz	1,84	1,81
Erwartete Inflationsrate	1,75	2,00
Einkommenstrend	2,00	2,00
Rententrend	1,75	2,00
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Die Veränderung der Annahmen führt zu folgenden Auswirkungen:

Sensitivitätsanalyse 2017

	Sensitivität	aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (1,84 %)	1,00 %	29.374
Zinssatz (1,84 %)	- 1,00 %	38.562
Rententrend (1,75 %)	0,25 %	34.365
Rententrend (1,75 %)	- 0,25 %	32.519
Einkommenstrend (2,00 %)	0,50 %	34.866
Einkommenstrend (2,00 %)	- 0,50 %	32.230
Lebenserwartung (Heubeck 2005G)	+ 1 Jahr	35.516
Lebenserwartung (Heubeck 2005G)	- 1 Jahr	31.388

Sensitivitätsanalyse 2016

	Sensitivität	aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (1,81 %)	1,00 %	29.616
Zinssatz (1,81 %)	- 1,00 %	39.185
Rententrend (2,00 %)	0,25 %	34.810
Rententrend (2,00 %)	- 0,25 %	32.953
Einkommenstrend (2,00 %)	0,50 %	35.348
Einkommenstrend (2,00 %)	- 0,50 %	32.568
Lebenserwartung (Heubeck 2005G)	+ 1 Jahr	35.872
Lebenserwartung (Heubeck 2005G)	- 1 Jahr	31.844

Die Sensitivitätsanalyse basiert auf der Änderung einer Annahme, während alle anderen Annahmen konstant gehalten werden. Es ist unwahrscheinlich, dass sich dieses in der Realität ereignet und Veränderungen in einigen Annahmen korrelieren könnten. Bei der Berechnung der Sensitivität der leistungsorientierten Verpflichtung zu versicherungsmathematischen Annahmen wurde dieselbe Methode verwendet, mit der Pensionsrückstellungen in der Bilanz ermittelt werden (siehe Abschnitt 03.7). Die Methoden und Arten von Annahmen zur Vorbereitung der Sensitivitätsanalyse haben sich im Vergleich zur Vorperiode nicht geändert. Eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Fluktuations- und erwarteten Inflationsrate wurde nicht durchgeführt, da es sich bei diesen nicht um erhebliche versicherungsmathematische Annahmen handelt.

Die Leistungsverpflichtung untergliedert sich in folgende Kategorien nach Planteilnehmern:

Kategorien von Planteilnehmern in T€

	31.12.2017
Aktive Mitarbeiter	270
Unverfallbare Ausgeschiedene	27
Rentner	134
Gesamt	431

Die Auswirkungen auf den Cashflow in den folgenden Jahren stellen sich wie folgt dar:

Fälligkeitsprofil der Verpflichtung (DBO) in T€	
2018	1.559
2019	1.581
2020	1.576
2021	1.570
2022	1.405
2023–2027	8.052

Die Service- bzw. Interest Costs werden im Personalaufwand ausgewiesen. Der als Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne erfasste Betrag beläuft sich auf 7.477 T€. Diese

beinhalten hauptsächlich die Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung. Aus Wesentlichkeitsgründen wird auf eine Aufteilung der Pensionsrückstellung nach Fristigkeiten verzichtet.

Aareon besitzt Altersversorgungspläne in Deutschland sowie in Frankreich. Die Altersversorgungspläne bei der Aareon AG und der Aareon Deutschland GmbH sind geschlossen, sodass keine weiteren Mitarbeiter mehr aufgenommen werden. Sie stellen allesamt leistungsorientierte Pläne im Sinne von IAS 19 dar. Dies bedeutet, dass dem Begünstigten in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen die Höhe des jeweiligen Versorgungsanspruchs seitens der Aareon AG garantiert wird. Die Höhe des Versorgungsanspruchs hängt je nach Versorgungstyp von verschiedenen Faktoren ab, wie pensionsfähiges Gehalt, Dauer der Betriebszugehörigkeit, Höhe der gesetzlichen Rente sowie Leistungen aus einer Direktversicherung.

05.15 Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen in T€							
	Stand 01.01.2017	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Umgliederungen	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2017
Variable Gehaltsbestandteile	11.851	0	10.619	0	9.784	970	11.716
(im Vorjahr)	(9.606)	(0)	(10.646)	(0)	(8.301)	(100)	(11.851)
Übrige Rückstellungen	3.272	223	4.547	0	1.758	170	6.114
(im Vorjahr)	(4.460)	(0)	(1.398)	(0)	(2.381)	(205)	(3.272)
Gesamt	15.123	223	15.166	0	11.542	1.140	17.830
(im Vorjahr)	(14.066)	(0)	(12.044)	(0)	(10.682)	(305)	(15.123)

Entwicklung im Jahr 2017 (Vorjahreswerte in Klammern)

In der Aareon AG bestehen **aktienbasierte Vergütungspläne** mit Barausgleich im Sinne von IFRS 2 für Mitglieder des Vorstands. Die Bilanzierung der Verpflichtungen, die aus den Vergütungsplänen resultieren, erfolgt über den Personalaufwand und entsprechende Rückstellungen. Der Anspruch auf die virtuellen Aktien der Aareon Bank wird in bar ausgezahlt. Die Auszahlung

verteilt sich über drei bzw. vier Kalenderjahre ab dem Zuteilungszeitpunkt. Die Rückstellung für die aktienbasierte Vergütung wird ab dem Zusagezeitpunkt in voller Höhe angesetzt. Die Höhe der Rückstellung entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag. Bei Kursänderungen werden die Rückstellungen angepasst. Die

Rückstellungen für die aktienbasierte Vergütung (SAR) beträgt 677 T€. Zum Ende des Berichtsjahres sind 13.046 Stück bei einem Durchschnittspreis von 31,37 € (Vorjahr: 13.668 Stück, 29,93 €) ausstehend. Von den ausstehenden Aktien sind 9.171 (Vorjahr: 8.209 Stück) ausübbar bzw. 5.180 Aktien (Vorjahr: 6.540 Aktien) gewährt. Die Ausübungspreise der ausstehenden Aktien bewegen sich zwischen 27,53 € und 35,63 €.

Die übrigen Rückstellungen werden ebenfalls nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt. Sie beinhalten Abfindungen und Freistellungen im Rahmen von Personalmaßnahmen von 3.120 T€. Die Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen im Berichtsjahr betrug 74 T€.

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

Sonstige Rückstellungen in T€	01.01.2017		31.12.2017	
	< 1 Jahr		> 1 Jahr	
Variable				
Gehaltsbestandteile (im Vorjahr)	11.292 (9.122)	11.148 (11.292)	559 (485)	568 (559)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	1.831 (2.971)	4.999 (1.831)	1.441 (1.489)	1.115 (1.441)
Gesamt (im Vorjahr)	13.123 (12.093)	16.147 (13.123)	2.000 (1.974)	1.683 (2.000)

05.16 Kaufpreisverbindlichkeiten

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten		
Kalshoven Automation	1.238	0
mse-Gesellschaften	4.036	0
Square DMS	0	963
phi-Consulting	0	657
Gesamt	5.274	1.620
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten		
Kalshoven Automation	794	0
mse-Gesellschaften	1.080	0
FIRE	150	0
Square DMS	0	600
phi-Consulting	755	380
Gesamt	2.779	980
Gesamt	8.053	2.600

Die langfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von phi-Consulting aus dem Vorjahr wurden mit 18 T€ aufgezinnt und gemäß ihrer Fälligkeit in die kurzfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten mit 675 T€ umgegliedert. Aufgrund der guten Geschäftsentwicklung wurde die verbleibende Kaufpreisverbindlichkeit um 80 T€ aufwandswirksam erhöht. Von den kurzfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten von phi-Consulting wurden 56 T€ ausbezahlt und 324 T€ aufgelöst.

Die langfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von Square DMS aus dem Vorjahr wurden mit 37 T€ aufgezinnt und gemäß ihrer Fälligkeit in die kurzfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten mit 1.000 T€ umgegliedert. Von den verbleibenden Kaufpreisverbindlichkeiten von Square DMS wurden 773 T€ ausbezahlt und 828 T€ aufgelöst. Des Weiteren wurden im aktuellen Jahr die Kaufpreisverbindlichkeiten von Kalshoven Automation in Höhe von 188 T€ aufgelöst.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2017

zum 31. Dezember 2017

In T€	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten						31.12.2017
	01.01.2017	Umrechnungs- differenz	Änderung Konsolidierungs- kreis	Zugänge	Abgänge	Umgliederungen	
I. Immaterielle Vermögenswerte							
1. Geschäfts- oder Firmenwert	109.521	- 550	9.626	87	0	0	118.684
2. Erworbene immaterielle Vermögenswerte	45.860	- 459	3.540	1.466	1.464	- 129	48.814
3. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	42.757	- 162	611	4.769	0	225	48.200
4. Kundenbeziehungen	11.017	- 125	10.842	0	0	0	21.734
5. Marken	1.321	- 27	1.460	0	0	0	2.754
6. Geleistete Anzahlungen	227	0	0	550	0	- 96	681
	210.703	- 1.323	26.079	6.872	1.464	0	240.867
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	8.720	- 16	0	503	213	0	8.994
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.722	- 21	0	2.855	1.557	0	11.999
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.466	- 5	255	1.508	2.572	0	8.652
	28.908	- 42	255	4.866	4.342	0	29.645
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	11	0	231	255	0	0	497
2. Sonstige Ausleihungen	6.390	0	30	21	33	0	6.408
	6.401	0	261	276	33	0	6.905
	246.012	- 1.365	26.595	12.014	5.839	0	277.417

01.01.2017	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2017	Buchwerte	
	Umrechnungs- differenz	Zugänge	Abgänge	Umgliederung		31.12.2017	31.12.2016
33.683	-47	0	0	0	33.636	85.048	75.838
34.511	-223	3.139	1.458	0	35.969	12.845	11.349
22.541	-10	3.405	0	0	25.936	22.264	20.216
1.349	-26	952	0	0	2.275	19.459	9.668
187	-5	88	0	0	270	2.484	1.134
0	0	0	0	0	0	681	227
92.271	-311	7.584	1.458	0	98.086	142.781	118.432
3.402	-12	530	213	0	3.707	5.287	5.318
7.263	-18	1.323	1.539	0	7.029	4.970	3.459
6.361	-2	1.253	2.370	0	5.242	3.410	3.105
17.026	-32	3.106	4.122	0	15.978	13.667	11.882
11	0	0	0	0	11	486	0
481	0	0	0	0	481	5.927	5.909
492	0	0	0	0	492	6.413	5.909
109.789	-343	10.690	5.580	0	114.556	162.861	136.223

05.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind vollständig kurzfristig. Sicherheiten für Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme der branchenüblichen Eigentumsvorbehalte und vergleichbarer Rechte nicht gestellt.

05.18 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten in T€		
	31.12.2017	31.12.2016
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsverpflichtungen	3.191	2.954
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.270	4.361
	7.461	7.315
Kurzfristige sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten		
Erhaltene Vorauszahlungen	16.317	14.887
Sonstige Steuerverbindlichkeiten	9.411	8.326
Sonstiges	461	441
	26.189	23.654
Gesamt	33.650	30.969

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt. Die sonstigen Steuerverbindlichkeiten beinhalten ausschließlich Verkehrssteuern wie Umsatz- und Lohnsteuerverbindlichkeiten.

06 Sonstige Erläuterungen

06.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gliederung der Nominalwerte der sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach Fälligkeiten:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in T€			
	2018	2019–2022	Nach 2022
Leasingverträge	9.610	24.591	9.474
Bestellobligo	11.666	3.357	88
Gesamt	21.276	27.948	9.562

06.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen steht die Aareon AG unmittelbar oder mittelbar in Ausübung der normalen Geschäftstätigkeit mit Tochtergesellschaften des Aareal Bank Konzerns in Beziehung, die in den Konzernabschluss der Aareal Bank AG einbezogen werden. Ein Großteil der Geschäftsbeziehungen wird mit der Aareal Bank AG vorgenommen.

Dies betrifft im Wesentlichen für erbrachte Leistungen

- die Kooperation mit der Aareal Bank hinsichtlich des in den Softwaresystemen Wodis Sigma, SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie GES durchgeführten vollautomatischen und integrierten Buchungs- und Zahlungsverkehrs für Immobilienunternehmen in Deutschland,
- die Bereitstellung von Rechenzentrumsleistungen und entsprechende Implementierungsberatung,
- die Kompensation von Aufwendungen aus der Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung von Prozessen und Strukturen im Rahmen des Zukunftsprogramms Aareal 2020 sowie
- die Kostenbeteiligung am Aareon Kongress.

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit der Aareal Bank beinhaltet im Berichtsjahr Umsatz und sonstigen betrieblichen Ertrag in Höhe von 14.164 T€ sowie Materialaufwand bzw. sonstigen betrieblichen Aufwand in Höhe von 535 T€. Der sonstige betriebliche Ertrag beinhaltet die Kompensation der Aareal Bank von 4.450 T€ für die oben genannten Maßnahmen. Dieser sonstige betriebliche Ertrag wurde mit dem zugehörigen Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwand verrechnet.

Nahestehende Unternehmen, die von der Aareon AG beherrscht werden oder auf die von der Aareon AG ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen und in der Anteilsbesitzliste mit Angaben zu Beteiligungsanteil, Eigenkapital und Jahresergebnis in Abschnitt 05.4 verzeichnet.

Alle Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen bzw. Personen sind auf Grundlage internationaler Preisvergleichsmethoden gemäß IAS 24 zu Bedingungen ausgeführt worden, wie sie auch mit konzernfremden Dritten üblich sind.

Unter Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen werden in der Aareon Gruppe die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats verstanden. Im Vorjahr wurden in diese Gruppe zusätzlich auch die Mitglieder der ersten und zweiten Führungsebene (Direktoren, Bereichsleiter), die Regionaldirektoren (Vertrieb) sowie Mitarbeiter des strategischen Einkaufs einbezogen. Aufgrund der geänderten Definition ist eine Vergleichbarkeit mit den im Vorjahr genannten Bezügen eingeschränkt.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands belaufen sich auf 2.112 T€, worin Beiträge an beitragsorientierten Versorgungsplänen in Höhe von 100 T€ enthalten sind. Der Gesamtaufwand für die aktienbasierte Vergütung beträgt 232 T€.

06.3 Honorare des Konzernabschlussprüfers

In der Berichtsperiode wurden 645 T€ für Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfungen, 4 T€ im Rahmen anderer Bestätigungsleistungen, 5 T€ im Rahmen von Steuerberatungsleistungen sowie 108 T€ für sonstige Leistungen erfasst.

06.4 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Die in den Konzernabschluss der Aareon AG einbezogenen Gesellschaften Aareon Deutschland GmbH, Mainz, sowie Aareon Immobilien Projekt Gesellschaft mbH, Dortmund, sind mit Zustimmung der jeweiligen Gesellschafterversammlung gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Offenlegung eines den Vorschriften für Kapitalgesellschaften entsprechenden Jahresabschlusses sowie der Aufstellung eines Lageberichts befreit.

06.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum 1. Januar 2018 wurde die SG2ALL B.V. mit ihrer direkten Muttergesellschaft Aareon Nederland B.V. verschmolzen. Weitere Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

07 Organe der Gesellschaft

07.1 Aufsichtsrat

Thomas Ortmanns, Vorsitzender

Vorstand

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Hermann J. Merkens, stellvertr. Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Lutz Freitag

Berater

Hamburg

Dagmar Knopek

Vorstand

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats beläuft sich für das Geschäftsjahr auf 10 T€.

07.2 Vorstand

Dr. Manfred Alflen

Vorstandsvorsitzender

International Business Development; Personal und Organisation; Recht, Risikomanagement und Compliance; Datenschutz und Datensicherheit; Innenrevision; Corporate Marketing & Communications; Internationales Geschäft; Aufsichtsratsvorsitzender der Aareon Deutschland GmbH sowie der BauSecura GmbH

Sabine Fischer

Vorstand

Aareon-ERP-Systeme (Wodis Sigma, SAP®-Lösungen und Blue Eagle, GES) sowie digitale Lösungen der Aareon Smart World; Rechenzentrums-, Hosting- und IT-Services sowie die Consultingorganisation inkl. phi-Consulting GmbH

Dr. André Rasquin

Vorstand

Zentralvertrieb; Regionalvertrieb; Solution Sales & Vertriebsmanagement; Beiratsarbeit; Strategisches Produktmarketing; Produkt BauSecura; mse-Gesellschaften (Produkt RELion)

Christian M. Schmahl

Vorstand

International Finance; Controlling; Rechnungswesen; Vertrags- und Debitorenmanagement; Zentraleinkauf; Facility Management

08 Schlussbemerkungen

Die Aareon AG ist grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts verpflichtet. Da die Aareon AG und ihre Tochterunternehmen in den Konzernabschluss und in den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einbezogen werden, sind die Voraussetzungen für die Befreiung nach § 291 Abs. 2 HGB erfüllt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts der Aareon AG erfolgt somit auf freiwilliger Basis.

Die Aareal Bank erstellt ihren Konzernabschluss ebenfalls nach den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Dieser Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Mainz, den 6. März 2018

Der Vorstand

 

Dr. Manfred Alflen

Sabine Fischer



Dr. André Rasquin



Christian M. Schmahl

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aareon AG, Mainz

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Aareon AG, Mainz, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareon AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) fest-

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern

zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbe-

sondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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.

Frankfurt am Main, den 7. März 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Palm
Wirtschaftsprüfer

ppa. Thomas Körner
Wirtschaftsprüfer