

# Konzernabschluss

54

**Konzern-Gesamt-  
ergebnisrechnung**

55

**Konzernbilanz**

56

**Entwicklung des  
Konzerneigenkapitals**

57

**Konzern-Kapital-  
flussrechnung**

58

**Anhang zum  
Konzernabschluss**

58 **Allgemeine Angaben**

58 **Angaben zu Bilanzierungs-, Bewertungs-  
und Konsolidierungsmethoden**

58 Rechnungslegungsgrundsätze

59 Konsolidierungsgrundsätze

59 Währungsumrechnung

59 Konsolidierungskreis

61 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

63 **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

63 Immaterielle Vermögenswerte

64 Sachanlagen

64 Leasing

64 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden

65 Vorräte

65 Latente Steuern

66 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

66 Ertragsteuerverbindlichkeiten

66 Sonstige Rückstellungen

66 Verbindlichkeiten

66 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

**68 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe**

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

**71 Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe**

71	Immaterielle Vermögenswerte
72	Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2019
74	Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten
74	Finanzanlagen
76	Angaben zum Anteilsbesitz
76	Latente Steuern
76	Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen
77	Sonstige Vermögenswerte
77	Wertpapiere
77	Liquide Mittel
77	Gezeichnetes Kapital
77	Kapitalrücklage
78	Erwirtschaftetes Konzernergebnis
78	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
78	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
80	Sonstige Rückstellungen
80	Kaufpreisverbindlichkeiten
81	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
81	Vertragsverbindlichkeiten
81	Sonstige Verbindlichkeiten

**81 Sonstige Erläuterungen**

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

**83 Organe der Gesellschaft**

83	Aufsichtsrat
83	Vorstand

**84****Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Angaben in T€

	Anhang	2019	2018
Umsatzerlöse	04.1	<b>251.877</b>	236.613
Deutschland		<b>159.183</b>	148.893
Internationales Geschäft		<b>92.694</b>	87.720
Andere aktivierte Eigenleistungen	05.1	<b>6.645</b>	7.758
Sonstige betriebliche Erträge	04.2	<b>4.392</b>	5.351
Materialaufwand	04.3	<b>43.798</b>	40.078
Personalaufwand	04.4	<b>128.575</b>	122.019
Abschreibungen		<b>22.324</b>	12.809
Sonstige betriebliche Aufwendungen	04.5	<b>28.806</b>	38.048
Sonstige Steuern		<b>600</b>	827
<b>EBIT (Earnings before Interest and Taxes)</b>		<b>38.811</b>	<b>35.941</b>
Finanzergebnis	04.6	<b>-1.424</b>	-296
At-Equity-Ergebnis	05.3	<b>-217</b>	0
<b>EBT (Earnings before Taxes)</b>		<b>37.170</b>	<b>35.645</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	04.7	<b>11.270</b>	9.927
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>25.900</b>	<b>25.718</b>
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		<b>23.971</b>	24.064
nicht beherrschende Gesellschafter		<b>1.929</b>	1.654
<b>Sonstiges Ergebnis (OCI)</b>		<b>-1.836</b>	<b>-590</b>
<b>Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden</b>		<b>-1.836</b>	<b>-590</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen		<b>-2.675</b>	-948
Ertragsteuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen		<b>839</b>	358
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>24.064</b>	<b>25.128</b>
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		<b>22.135</b>	23.474
nicht beherrschende Gesellschafter		<b>1.929</b>	1.654

# Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2019

## Aktiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	05.1	143.176	142.153
Sachanlagen		15.102	15.060
Nutzungsrechte	05.2	56.139	-
Finanzanlagen	05.3	10.718	7.188
Sonstige langfristige Vermögenswerte	05.2	2.438	-
Aktive latente Steuern	05.5	8.514	6.457
		<b>236.087</b>	170.858
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte		420	262
Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	05.6	58.025	57.134
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	05.7	6.351	4.927
Kurzfristige Ertragsteuerforderungen		1.420	162
Wertpapiere	05.8	0	344
Liquide Mittel	05.9	51.918	40.552
		<b>118.134</b>	103.381
		<b>354.221</b>	274.239

## Passiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	05.10/05.11/05.12	184.934	165.726
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	05.13	2.125	1.887
		<b>187.059</b>	167.613
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	05.14	35.898	33.944
Sonstige langfristige Rückstellungen	05.15	1.412	1.411
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	56.120	-
Passive latente Steuern	05.5	9.592	10.276
		<b>103.022</b>	45.631
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	05.15	13.388	13.192
Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.784	3.405
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	1.961	5.079
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	05.17	8.931	8.856
Vertragsverbindlichkeiten	05.18	14.721	14.077
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	7.482	-
Sonstige Verbindlichkeiten	05.19	15.873	16.386
		<b>64.140</b>	60.995
		<b>354.221</b>	274.239

# Entwicklung des Konzernerneigenkapitals

Vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2019

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	
<b>1. Januar 2018</b>	<b>25.000</b>	<b>41.900</b>	<b>-4.512</b>	<b>81.072</b>	<b>143.460</b>	<b>84</b>	<b>1.752</b>	<b>145.296</b>
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-1.603	-1.603
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	24.064	24.064	0	1.654	25.718
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	-590	-590	0	0	-590
Veränderung Konsolidie- rungskreis	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	0	0	-861	-347	-1.208	0	0	-1.208
<b>31. Dezember 2018</b>	<b>25.000</b>	<b>41.900</b>	<b>-5.373</b>	<b>104.199</b>	<b>165.726</b>	<b>84</b>	<b>1.803</b>	<b>167.613</b>
<b>1. Januar 2019</b>	<b>25.000</b>	<b>41.900</b>	<b>-5.373</b>	<b>104.199</b>	<b>165.726</b>	<b>84</b>	<b>1.803</b>	<b>167.613</b>
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-1.691	-1.691
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	23.971	23.971	0	1.929	25.900
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	0	-1.836	-1.836	0	0	-1.836
Erstanwendung IFRS 16	0	0	0	-3.296	-3.296	0	0	-3.296
Übrige Veränderungen	0	0	369	0	369	0	0	369
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>25.000</b>	<b>41.900</b>	<b>-5.004</b>	<b>123.038</b>	<b>184.934</b>	<b>84</b>	<b>2.041</b>	<b>187.059</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

Für das Geschäftsjahr 2019

Angaben in T€

	2019	2018
<b>EBIT (Earnings before Interest and Taxes)</b>	<b>38.811</b>	<b>35.941</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.324	12.809
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	- 14.531	- 13.295
Erhaltene Zinsen	45	41
Gezahlte Zinsen	- 126	- 145
Zunahme (-)/Abnahme (+) aus Veränderungen der Aktiva	- 2.077	- 267
Zunahme (+)/Abnahme (-) Veränderungen der Passiva	- 682	- 5.618
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>43.764</b>	<b>29.466</b>
Netto-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 18.867	- 15.370
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten (abzüglich übernommener Kassenbestände)	- 2.864	- 2.360
Wechselkursbedingte Änderungen des Anlagevermögens	- 269	1.044
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 22.000</b>	<b>- 16.686</b>
Einzahlungen/Auszahlungen Betriebsmittelkredit	0	- 1.112
Einzahlungen aus Leasingforderung	472	0
Tilgungs- und Zinsanteil von Leasingzahlungen	- 9.548	0
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	- 1.691	- 1.603
Sonstige Kapitalveränderungen	369	- 1.798
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 10.398</b>	<b>- 4.513</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	11.268	8.320
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	98	- 53
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt</b>	<b>11.366</b>	<b>8.267</b>
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	40.552	32.285
<b>Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>51.918</b>	<b>40.552</b>

# Anhang zum Konzernabschluss

## 01 Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, wurde für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 hundertprozentige 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.

## 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 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 zugrunde liegenden 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 und unterliegen verschiedenen Ermessensausübungen durch das Management. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren wie Planungen. Die Schätzungen und Beurteilungen sowie die zugrunde liegenden 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 Ver-

mögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, ergeben sich insbesondere bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen, der Rückstellungen, bei der Bewertung von immateriellen Vermögenswerten, von Zeitwerten bestimmter Finanzinstrumente, bei der Beurteilung von Leasingverlängerungs- und Kündigungsoptionen sowie Steueransprüchen und -verpflichtungen. Ermessensentscheidungen und damit einhergehende Schätzunsicherheiten ergeben sich auch bei der Realisierung von Umsätzen (Aufteilung von Transaktionspreisen, Anwendung von Input-orientierten Methoden).

## 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 werden die Anschaffungskosten nach der „Purchase-Methode“ mit dem auf sie entfallenden zum Fair Value bewerteten 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 und ihnen wird ein Ergebnis zugewiesen.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss von Aareon einbezogen.

## 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 zum Bilanzstichtag umgerechnet. Durchschnitts- und Stichtagskurs werden anhand des Referenzkurses der Europäischen Zentralbank ermittelt. 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		Gesamtergebnisrechnung	
		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		2019	2018	2019	2018
Großbritannien	GBP	<b>0,8508</b>	0,8945	<b>0,8778</b>	0,8847
Schweden	SEK	<b>10,4468</b>	10,2548	<b>10,5891</b>	10,2583
Norwegen	NOK	<b>9,8638</b>	9,9483	<b>9,8511</b>	9,5975

## 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 oder anderweitig Beherrschung über ein Unternehmen zu erlangen, zusteht (siehe Kapitel 5.4).

Im Berichtsjahr wurden drei Gesellschaften verschmolzen und zwei neu gegründet. Zur Vereinfachung der Unternehmensstrukturen in Großbritannien wurde bereits in 2018 die Aareon UK Ltd. von der Aareon AG an deren Schwester-gesellschaft 1st Touch Ltd. veräußert. Das operative Ge-schäft von 1st Touch wurde vollständig auf Aareon UK über-tragen. Anschließend wurde 1st Touch im Rahmen eines länderübergreifenden Upstream-Mergers auf ihre Mutter-gesellschaft Aareon AG verschmolzen, sodass die Aareon UK Ltd. als einzige britische Gesellschaft bestehen bleibt. Weiterhin wurden die Facilitor B.V. sowie die Square DMS B.V. mit Eintragung in die niederländische Handelskammer am 5. Januar 2019 rückwirkend zum 1. Januar 2019 auf ihre Muttergesellschaft Aareon Nederland B.V. verschmolzen. Am 1. Februar 2019 erfolgte die Gründung der OFI Group GmbH, Frankfurt, an der die Aareon Deutschland GmbH eingangs 19,96 % hielt. Mit Vertrag vom 3. Juli 2019 wurde eine Kapitalerhöhung beschlossen, die zu einem Anstieg des Anteils auf 35,84 % führte. Aareon hält die OFI Group im Rahmen ihres Venture-Programms zusammen mit Grün-dern aus der Start-up-Szene und bilanziert die Gesellschaft als Equity-Beteiligung.

Des Weiteren wurde die Aareon Planungs- und Bestands-entwicklungs GmbH, Mainz, mit Eintragung ins Handels-register zum 30. Oktober 2019, an der die Aareon AG 100 % hält, gegründet. Zweck der Gesellschaft ist die Abbildung der zum 1. Januar 2020 durchgeführten Übernahme des Geschäftsbetriebs der CalCon Holding GmbH, München, im Rahmen eines Asset-Deals sowie der Erwerb deren Tochter-gesellschaften. Die Tochtergesellschaften in Deutschland und Österreich werden zu 100 % übernommen. Die Anteils-höhe der übernommenen Tochtergesellschaft in Rumänien beträgt 83,3 %. Der Kaufpreis setzt sich aus einem Festpreis

von 20.000 T€, der im Februar 2020 aus Barmitteln aufge-bracht wurde, und einem bedingten Kaufpreis zusammen. Der bedingte Kaufpreis bemisst sich am Vergleich des reali-sierten und geplanten EBIT in den Jahren 2020 und 2021. Der Fair Value des bedingten Kaufpreises beträgt zum Er-werbzeitpunkt 3.799 T€ und wurde mit einer unterstellten Zielerreichung von 100 % bewertet. Der maximale Betrag des bedingten Kaufpreises beträgt 6.000 T€. Weiterhin wurde eine voraussichtliche Zahlung für das Net Cash in Höhe von 827 T€ festgelegt. Der anteilige beizulegende Zeit-wert der Vermögenswerte und Schulden beträgt vorläufig 11.433 T€. Die vorläufig übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden mit folgenden Werten angesetzt:

<b>Übernahme Geschäftsbetrieb der CalCon Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften in T€</b>	<b>Buchwert vor Zusammen- schluss</b>	<b>Zeitwert zum Erstkonsolidie- rungszeitpunkt</b>
Erworbene Software und übrige Vermögenswerte	1	6.367
Kundenbeziehungen	0	6.018
Marken	0	1.158
Nutzungsrechte	3.937	3.937
Forderungen	1.479	1.479
Sonstige Vermögenswerte	589	589
Zahlungsmittel	406	406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36	36
Leasingverbindlichkeiten	3.937	3.937
Sonstige Verbindlichkeiten	953	953
Passive latente Steuern	0	3.595
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>1.486</b>	<b>11.433</b>

Aus der Übernahme resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 13.194 T€. Dieser beinhaltet Markt- sowie Synergiepotenziale und ergänzt das Produktportfolio der Aareon Smart World. Die Lösungen von CalCon ermöglichen es, eine effiziente, kostengünstige und objektive Bewertung des technischen Zustands und der Energieeffizienzmerkmale einer bestehenden Immobilie zu erhalten und einen detaillierten Wartungsplan sowie ein Budget zu erstellen. Durch die Akquisition kann Aareon auch weitere Geschäftspotenziale sowohl im öffentlichen Sektor als auch im gewerblichen Immobiliensegment in Deutschland und Österreich nutzen. Die Akquisition unterstützt die Wachstumsstrategie von Aareon. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der erwartungsgemäß für Steuerzwecke abzugsfähig ist, existiert nicht.

## 02.5 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ wurde zum 1. Januar 2019 bei Aareon erstmalig angewendet. Der neue Rechnungslegungsstandard ersetzt den Standard IAS 17 sowie die damit verbundenen Interpretationen IFRIC 4, SIC 15 und SIC 7. 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 (unter 4.000 €). Der Leasingnehmer erfasst einen Vermögenswert, der sein Recht auf Nutzung des zugrunde liegenden Leasinggegenstands repräsentiert. Zudem erfasst er eine Leasingverbindlichkeit, die seine Verpflichtung zur Zahlung der Mietzahlungen darstellt. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Leasingzahlungen mit dem Zinssatz abgezinst, der sich anhand des Grenzfremdkapitalzinssatzes im entsprechenden Laufzeitband und in der entsprechenden Währung ergibt. Die Laufzeit von Leasingverhältnissen wird anhand der unkündbaren Grundlaufzeit unter Einbeziehung von Verlängerungs- und Kündigungsoptionen

des Leasingnehmers bestimmt, wenn diese hinreichend sicher ausgeübt werden. 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. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Nutzungsrechte werden linear über den Zeitraum der Vertragsverhältnisse abgeschrieben. Aareon wendet die Regelungen des IFRS 16 nicht auf Leasingnehmerverhältnisse über immaterielle Vermögenswerte an. Wenn Verträge neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Regelung in IFRS 16.15 Gebrauch gemacht, und es wird auf eine Trennung dieser Komponenten verzichtet.

Die erstmalige Umsetzung erfolgte nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz, d. h. der Erstanwendungseffekt wurde erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst. Bei der erstmaligen Erfassung zum 1. Januar 2019 bilanziert Aareon Nutzungsrechte in Höhe von 58,7 Mio. € sowie korrespondierende Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 66,3 Mio. €. Diese resultieren maßgeblich aus der Aktivierung des Nutzungsrechts von langfristigen Mietverträgen für Bürogebäude sowie aus dem Fuhrpark für Mitarbeiter. Des Weiteren wurde im Rahmen der Umstellung auf IFRS 16 ein Untermietverhältnis als Finanzierungsleasing mit Aareon als Leasinggeber qualifiziert. Der Barwert der Leasingforderung wurde mit 2,9 Mio. € zum 1. Januar 2019 bilanziert. Die latenten Steuern zum erstmaligen Ansatz betragen 1,5 Mio. €, sodass die Einstellung in die Gewinnrücklagen 3,3 Mio. € betrug. In der Gesamtergebnisrechnung kam es im Jahr 2019 zu einer Verschiebung von sonstigen betrieblichen Erträgen (0,5 Mio. € geringer) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (9,5 Mio. € geringer) zu den Positionen Abschreibungen (8,0 Mio. € höher) und Zinsaufwand (1,2 Mio. € höher).

Eine Anpassung von Vorjahreszahlen erfolgte weder in der Konzernbilanz noch in der Gesamtergebnisrechnung.

Die Nutzungsrechte wurden im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Die Vorgehensweise entspricht grundsätzlich der Vorgehensweise bei der Überprüfung des Goodwills (Kapitel 3.1). Auch hier ergab sich im Berichtszeitraum kein Wertminderungsbedarf.

Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

T€	
<b>Überleitung</b>	
<b>Außerbilanzielle operative Leasingverpflichtungen zum 31.12.2018</b>	<b>43.260</b>
Anpassung aufgrund unterschiedlicher Behandlung von Verlängerungsoptionen	37.719
Effekte aus der Abzinsung	- 14.686
Sonstiges	37
<b>Leasingverbindlichkeiten zum 01.01.2019</b>	<b>66.330</b>

Der gewichtete Durchschnittswert des Grenzfremdkapitalzinssatzes, den Aareon zum 01.01.2019 für die erstmalige Abzinsung der Leasingverbindlichkeiten angewendet hat, betrug 2,0%.

Weitere Änderungen der IFRS-Standards hatten keine Auswirkungen auf die Bilanzierung von Aareon. Dazu gehören:

- Änderungen an IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung sowie Anwendung des Referenzzinssatzes IBOR bei Hedge Accounting
- Änderungen an IAS 28 – Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015- 2017)
- Änderungen an IAS 19 – Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen
- IFRIC 23 – „Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“

Aareon hat sich außerdem für die vorzeitige Anwendung der geänderten Definition von Wesentlichkeit in den Standards IAS 1 und IAS 8 entschieden, aus denen sich keine Auswirkung für die Bilanzierung von Aareon ergab. Die verpflichtende erstmalige Anwendung erfolgt für Geschäftsjahre beginnend ab 1. Januar 2020.

Darüber hinaus wurden verschiedene neue Rechnungslegungsstandards und Interpretationen veröffentlicht. Diese sind jedoch für Berichtsperioden zum 31. Dezember 2019 nicht verpflichtend und wurden von Aareon nicht vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen dieser neuen Regelungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sowie auf absehbare künftige Transaktionen werden als nicht wesentlich angesehen.

## 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 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 vier Jahren hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor konzerneinheit-

lich von 6,67 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins von 0,07 % zuzüglich einem unternehmensspezifischen Risikozuschlag von 7,50 % multipliziert mit einem Beta-Faktor von 0,88. Angesichts der Planungsunsicherheiten über das dritte Jahr hinaus wird aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2 % unterstellt, die die erwartete Inflationsentwicklung widerspiegelt. Die erzielbaren Beträge weisen eine Überdeckung der Buchwerte auf. Bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen wie der Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1 %, der Reduzierung des in den Cashflow einbezogenen EBIT um 5 % oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1 % kommt es einzeln betrachtet 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	3 – 10 Jahre
Erworbene immaterielle Vermögenswerte	3 – 10 Jahre
Kundenbeziehungen	5 – 25 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

Wie in Kapitel 2.5 dargestellt, änderte Aareon zum 1. Januar 2019 die Rechnungslegungsmethode nach IFRS 16 zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen, in denen Aareon Leasingnehmer ist. Bis zum 31. Dezember 2018 wurden die Regeln des IAS 17 und des IFRIC 4 angewendet. Bei der Nutzung von gemieteten Sachanlagen sind die Voraussetzungen des Finanzie-

rungsleasings 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.

### 03.4 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte und Schulden richtet sich nach IFRS 9 nach dem jeweiligen Geschäftsmodell. Bei Fremdkapitalinstrumenten (z. B. Forderungen oder festverzinslichen Wertpapieren) können folgende Geschäftsmodelle vorliegen:

- „Halten zur Erzielung vertraglicher Zahlungsströme“
- „Halten und Verkaufen“
- Andere Geschäftsmodelle (solche, die keinem der beiden erstgenannten zugeordnet werden können)

Bei Eigenkapitalinstrumenten unterscheidet IFRS 9 zwischen Geschäftsmodellen, bei denen das Instrument mit oder ohne Absicht zum Handel gehalten wird.

Des Weiteren wird unterschieden, ob die finanziellen Vermögenswerte einem vertraglichen Zahlungsstrom unterliegen bzw. die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungsleistungen zu dem Vermögenswert darstellen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert Aareon als „Halten zur Erzielung vertraglicher Zahlungsströme“. Die Bewertung erfolgt somit zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Option zur Bewertung zum Fair Value wird nicht ausge-

übt. Bei Eigenkapitalinstrumenten entscheidet Aareon fallweise, ob das Wahlrecht auf erfolgsneutrale Bewertung ausgeübt wird. Ansonsten erfolgt die Bewertung erfolgswirksam zum Fair Value. Liegen Derivate vor, werden diese ebenfalls erfolgswirksam zum Fair Value bewertet.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Wertberichtigungen sowohl nach einem pauschalisierten als auch nach individuellen Verfahren unter Berücksichtigung der Kundensituation und 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.

Vertragsvermögenswerte aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossenen Dienstleistungsaufträgen werden nach ihrem Leistungsfortschritt (Input-orientierte Methode) 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.

Hinsichtlich des bei Aareon etablierten Systems zur konzernweiten Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken sowie der 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.

### 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 Nettoveräußerungspreis 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 Steuerbe- 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 verfügbar 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, wenn die Leistungsverpflichtung erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse und Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wurden, d. h. der Kunde die Verfügungsmacht erlangt hat.

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsätze im Wesentlichen durch

- Lizenzverträge
- Beratungs- und Schulungsprojekte
- Wartungsverträge
- SaaS- bzw. ASP- und Hosting-Gebühren

Lizenzumsätze gelten als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist (z. B. über Lizenzschlüssel), die Lizenzgebühr feststeht und deren Zahlung wahrscheinlich ist. Der Kunde erhält damit die Verfügungsmacht über das ihm übergebene Nutzungsrecht. Die Zahlung erfolgt im Wesentlichen nach Abschluss des Lizenzvertrags oder nach erfolgreicher Implementierung der Software mit einem Zahlungsziel von bis zu 45 Tagen.

Die Realisierung von Wartungs- sowie SaaS- bzw. ASP- und Hosting-Leistungen erfolgt anteilig über den vertraglichen Leistungszeitraum. Die erstmalige Erfassung von solchen Umsätzen mit Kunden erfolgt ab Produktivsetzung. Die Mehrzahl der Kunden zahlt ihre Wartungs- und Hosting-Gebühren für einen bestimmten Zeitraum (maximal ein Jahr) im Voraus. Die Kunden erhalten dabei Zahlungsziele von bis zu 45 Tagen. Die Vorauszahlungen werden für den Teil der noch nicht erfüllten Leistungsverpflichtung unter den Vertragsverbindlichkeiten abgegrenzt und entsprechend den künftigen Leistungserbringungen ratierlich umsatzwirksam aufgelöst. Dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu, und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während sie erbracht wird.

Beratungs- und Schulungsleistungen werden nach erbrachter Leistung erfolgswirksam realisiert. Weiterhin erbringt der Konzern Implementierungsleistungen im Rahmen von Projekten. Für die Kunden werden dabei Vermögenswerte, über die sie die Verfügungsmacht erhalten, erstellt oder verbessert. Die Umsatzrealisierung sowie die Bildung des Vertragsvermögenswertes erfolgen in diesen Fällen nach dem Leistungsfortschritt, dem in der Regel eine Input-orientierte Methode zugrunde liegt. Der Leistungsfortschritt der Projekte wird anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten zu den insgesamt erwarteten Auftragskosten des Projekts ermittelt. Die Anwendung einer Output-orientierten Methode würde zu unverhältnismäßig hohem Aufwand führen. Kunden leisten Anzahlungen auf die von Aareon erbrachten langfristigen Leistungen. Diese werden unter den zugehörigen Vertragsvermögenswerten saldiert oder unter den Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die erhaltene Anzahlung den Vertragsvermögenswert überschreitet. Für drohende Verluste aus derartigen Leistungen werden Rückstellungen in der Periode gebildet, in der sie verursacht werden.

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

Neben dem länderspezifischen ERP-Geschäft im Bereich der Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft bietet Aareon digitale Lösungen an – zum Teil länderübergreifend –, wie Mareon, Aareon Archiv kompakt, Mobile Services, Aareon CRM (Mieterportal), Aareon ImmoBlue Pro, ShareWorX®, Facilitor sowie Trace & Treasury. Darüber hinaus hat Aareon weitere Produkte und Services in ihrem Angebotsportfolio, wie Versicherungsmanagement mit BauSecura, IT-Outsourcing und Integrierten Zahlungsverkehr.



## 04 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

### 04.1 Umsatzerlöse

#### Umsatzerlöse nach Geschäftssegmenten in T€

	2019	2018
DACH	159.183	148.893
Internationales Geschäft	92.694	87.720
<b>Gesamt</b>	<b>251.877</b>	<b>236.613</b>

#### Umsatzerlöse nach Produktgruppen in T€

	2019	2018
ERP-Produkte	200.948	194.204
Digitale Lösungen und Services	50.929	42.409
<b>Gesamt</b>	<b>251.877</b>	<b>236.613</b>

#### Umsatzerlöse nach Kategorien in T€

	2019	2018
Lizenz Erlöse	21.853	25.663
Beratungserlöse	68.222	60.746
Wiederkehrende Erlöse	161.802	150.205
<b>Gesamt</b>	<b>251.877</b>	<b>236.613</b>

Die Umsatzerlöse des Geschäftssegments **DACH** sind um 10.290 T€ und des Geschäftssegments Internationales Geschäft um 4.974 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beträgt 36,8% (im Vorjahr 37,1%).

Sämtliche Umsatzerlöse stammen aus Verträgen mit Kunden und spiegeln den Teil des Gesamttransaktionspreises wider, für den die Leistung bereits erfüllt ist. In der Berichtsperiode wurden Erlöse von 766 T€ erfasst, die Leistungsverpflichtungen früherer Perioden betreffen.

### 04.2 Sonstige betriebliche Erträge

#### Sonstige betriebliche Erträge in T€

	2019	2018
Erträge aus Sachbezügen	1.708	1.518
Messe- und Kongresserlöse	957	993
Erträge mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises	476	879
Forschungszuschuss	371	0
Bewertung der Kaufpreisverbindlichkeiten	289	832
Erträge aus Auflösung und Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	73	590
Übrige Erträge	518	539
<b>Gesamt</b>	<b>4.392</b>	<b>5.351</b>

Die Entwicklung der Erträge aus der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeiten wird in Abschnitt 5.16 erläutert.

### 04.3 Materialaufwand

#### Materialaufwand in T€

	2019	2018
Software- und Hardwarekosten	4.048	5.040
Aufwendungen für bezogene Leistungen	39.750	35.038
<b>Gesamt</b>	<b>43.798</b>	<b>40.078</b>

Der Materialaufwand im Jahr 2019 liegt um 3.720 T€ über dem Vorjahr.

#### 04.4 Personalaufwand/Mitarbeiter

Personalaufwand in T€		
	2019	2018
Gehälter	105.327	99.598
Soziale Abgaben	23.248	22.421
davon Aufwendungen für Altersversorgung	4.269	4.946
<b>Gesamt</b>	<b>128.575</b>	<b>122.019</b>

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 6.556 T€ gestiegen und beruht im Wesentlichen auf weiteren Personaleinstellungen sowie höheren Rückstellungen für variable Vergütung und Überstunden/Urlaub.

Die Zahl der Beschäftigten von Aareon – ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten – stellt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresendbestand		
	2019	2018
Angestellte	1.484	1.453
Leitende Angestellte	87	74
<b>Gesamt</b>	<b>1.571</b>	<b>1.527</b>
davon Teilzeitbeschäftigte	330	346

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt		
	2019	2018
Angestellte	1.460	1.445
Leitende Angestellte	83	76
<b>Gesamt</b>	<b>1.543</b>	<b>1.521</b>
davon Teilzeitbeschäftigte	338	345

#### Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt nach Segmenten

	2019	2018
DACH	869	854
International	674	667
<b>Gesamt</b>	<b>1.543</b>	<b>1.521</b>

#### 04.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen in T€		
	2019	2018
Reisekosten	5.144	5.011
Rechts- und Beratungsaufwand/Prüfungskosten	4.662	4.516
Werbung/Marketing/Repräsentation	3.816	3.742
Raumkosten	2.944	9.279
Sonstige Personalaufwendungen und Zeitarbeit	2.575	2.578
Kraftfahrzeugkosten	2.364	5.109
Softwarewartung	1.986	1.972
Weiterbildung	890	815
Kommunikationskosten	867	942
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	768	172
Technikkosten	583	726
Versicherungsaufwand	492	480
Gebühren und Beiträge	363	321
Aufsichtsrats- und Beiratskosten	325	334
Büromaterial	284	203
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten	93	144
Zahlung im Rahmen eines Großprojekts	0	990
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	650	714
<b>Gesamt</b>	<b>28.806</b>	<b>38.048</b>

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16, der zu einem niedrigeren Ausweis von Mietaufwendungen – insbesondere für Immobilien und Kraftfahrzeuge – führt, um 9.242 T€ gesunken. In Norwegen wurde im Vorjahr ein Großprojekt gegen Zahlung von 990 T€ und Verzicht auf alle offenen Forderungen vorzeitig beendet. Der gesamte Einmaleffekt inklusive Rechtskosten belief sich im Vorjahr auf 1.630 T€. Sämtliche Wertberichtigungen stammen aus Verträgen mit Kunden.

#### 04.6 Finanzergebnis

Finanzergebnis in T€		
	2019	2018
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35	30
davon bei verbundenen Unternehmen	-86	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.459	-326
davon bei verbundenen Unternehmen	60	-68
<b>Gesamt</b>	<b>-1.424</b>	<b>-296</b>

Der Zinsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Anwendung des IFRS 16 deutlich gestiegen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufzinsungen von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 1.292 T€ enthalten. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Negativzinsen aus den Guthaben auf den Bankkonten der Aareal Bank.

#### 04.7 Steuern von Einkommen und Ertrag

Steuern von Einkommen und Ertrag in T€		
	2018	2017
Inländische Ertragsteuern	7.926	9.078
Ausländische Ertragsteuern	3.749	3.440
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>11.675</b>	<b>12.518</b>
Latenter Steueraufwand/-ertrag	-405	-2.590
<b>Gesamt</b>	<b>11.270</b>	<b>9.927</b>

Der Rückgang des Ergebnisses aus latenten Steuern ergibt sich im Wesentlichen durch die Veränderung der Latenzen auf Verlustvorträge sowie einen im Vorjahr noch stärkeren Rückgang der Latenzen aus unfertigen Leistungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitungsrechnung zwischen den aus dem Jahresüberschuss vor Steuern abgeleiteten Ertragsteuern und dem tatsächlichen Ertragsteuerausweis. Zur Ermittlung des erwarteten Steueraufwands wird der im Geschäftsjahr 2019 gültige Konzernsteuersatz von 31,7% (Vorjahr: 31,7%) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Überleitung Steueraufwand in T€		
	2019	2018
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>37.170</b>	<b>35.645</b>
Gewerbesteuer	5.575	5.347
Körperschaftsteuer	5.901	5.658
Solidaritätszuschlag	307	294
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>11.783</b>	<b>11.299</b>
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	563	582
Steuerfreie Erträge	-995	-1.215
Steuern Vorjahre	-170	-121
Steuersatzunterschiede ausländischer Tochtergesellschaften	-99	-515
Sonstige Unterschiede	188	-103
<b>Ausgewiesener Steueraufwand</b>	<b>11.270</b>	<b>9.927</b>

## 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€				
	31.12.2018	Abgang	Währungs- effekt	31.12.2019
DACH	35.182	-57	0	<b>35.125</b>
Internationales Geschäft	49.664	0	44	<b>49.708</b>
<b>Gesamt</b>	<b>84.846</b>	<b>-57</b>	<b>44</b>	<b>84.833</b>

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€		
	31.12.2019	31.12.2018
<b>ERP-Lösungen</b>	<b>21.115</b>	<b>17.794</b>
DACH	4.694	3.563
Internationales Geschäft	16.420	14.231
<b>Digitale Lösungen</b>	<b>9.279</b>	<b>8.129</b>
Aareon CRM	3.667	3.071
Aareon Smart Platform/Partner	1.662	1.700
Aareon BRM	889	585
Aareon SRM	705	752
Aareon Wechselmanagement	588	662
Trace & Treasury	904	556
Sonstige	864	803
<b>Gesamt</b>	<b>30.394</b>	<b>25.924</b>

Selbst erstellte Software von 18.053 T€ ist bereits fertiggestellt, wohingegen selbst erstellte Software von 12.341 T€ sich noch in Entwicklung befindet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 37.971 T€ Entwicklungskosten für Forschung und Entwicklung für Updates, Wartung und Pflege bestehender Funktionen sowie für die Schaffung neuer Funktionen und neuer Produkte aufgewendet. Die aktivierten Eigenleistungen des Berichtsjahres betragen 6.645 T€. Hinzu kamen Aktivierungen von fremdbezogenen Leistungen von 2.476 T€.

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2019

zum 31. Dezember 2019

In T€	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten						31.12.2019
	01.01.2019	Umrechnungs- differenz	Zugänge aus Erst- anwendung IFRS 16	Zugänge	Abgänge	Umgliederungen	
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>							
1. Geschäfts- oder Firmenwert	118.472	45	0	-58	0	0	<b>118.459</b>
2. Erworbene immaterielle Vermögenswerte	50.208	364	0	1.658	336	0	<b>51.894</b>
3. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	55.530	281	0	9.121	849	0	<b>64.083</b>
4. Kundenbeziehungen	21.570	-72	0	0	0	0	<b>21.498</b>
5. Marken	2.718	-16	0	0	0	0	<b>2.702</b>
6. Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
	<b>248.498</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>10.721</b>	<b>1.185</b>	<b>0</b>	<b>258.636</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	9.176	1	0	226	738	28	<b>8.693</b>
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.175	0	0	5	139	0	<b>8.041</b>
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.194	38	0	4.349	923	0	<b>16.658</b>
4. Geleistete Anzahlungen	40	0	0	20	0	-28	<b>32</b>
	<b>30.585</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>4.600</b>	<b>1.800</b>	<b>0</b>	<b>33.424</b>
<b>III. Nutzungsrechte</b>							
1. Nutzungsrechte an Grundstücken, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0	136	54.349	2.399	827	0	<b>56.057</b>
2. Nutzungsrechte an anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	6	4.315	3.847	74	0	<b>8.094</b>
	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>58.664</b>	<b>6.246</b>	<b>901</b>	<b>0</b>	<b>64.151</b>
<b>IV. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0	993	217	0	<b>776</b>
2. Übrige Beteiligungen	1.743	0	0	1.823	0	0	<b>3.566</b>
3. Sonstige Ausleihungen	5.937	0	0	965	34	0	<b>6.868</b>
	<b>7.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.781</b>	<b>251</b>	<b>0</b>	<b>11.210</b>
	<b>286.763</b>	<b>783</b>	<b>58.664</b>	<b>25.348</b>	<b>4.137</b>	<b>0</b>	<b>367.421</b>

01.01.2020	Kumulierte Abschreibungen				Umgliederung	Buchwerte		
	Umrechnungs- differenz	Zugänge	Abgänge			31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
33.626	0	0	0	0	<b>33.626</b>	<b>84.833</b>	84.846	
39.304	301	3.785	335	0	<b>43.055</b>	<b>8.839</b>	10.904	
29.606	61	4.830	808	0	<b>33.689</b>	<b>30.394</b>	25.924	
3.426	-17	1.182	0	0	<b>4.591</b>	<b>16.907</b>	18.144	
383	-4	120	0	0	<b>499</b>	<b>2.203</b>	2.335	
0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	
<b>106.345</b>	<b>341</b>	<b>9.917</b>	<b>1.143</b>	<b>0</b>	<b>115.460</b>	<b>143.176</b>	<b>142.153</b>	
4.171	-3	462	737	0	<b>3.893</b>	<b>4.800</b>	5.005	
7.260	0	240	139	0	<b>7.361</b>	<b>680</b>	915	
4.094	34	3.705	765	0	<b>7.068</b>	<b>9.590</b>	9.100	
0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>32</b>	40	
<b>15.525</b>	<b>31</b>	<b>4.407</b>	<b>1.641</b>	<b>0</b>	<b>18.322</b>	<b>15.102</b>	<b>15.060</b>	
0	0	4.983	22	0	<b>4.961</b>	<b>51.096</b>	0	
0	0	3.069	18	0	<b>3.051</b>	<b>5.043</b>	0	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.052</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>8.012</b>	<b>56.139</b>	<b>0</b>	
0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>776</b>	0	
11	0	0	0	0	<b>11</b>	<b>3.555</b>	1.732	
481	0	0	0	0	<b>481</b>	<b>6.387</b>	5.456	
<b>492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>492</b>	<b>10.718</b>	<b>7.188</b>	
<b>122.362</b>	<b>372</b>	<b>22.376</b>	<b>2.824</b>	<b>0</b>	<b>142.286</b>	<b>225.135</b>	<b>164.401</b>	

## 05.2 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten

Aareon mietet insbesondere Immobilien sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung, bei denen zum Teil längerfristige Mietverträge mit hinreichend sicheren Verlängerungsoptionen von bis zu 10 Jahren bestehen. Bei den Leasingverhältnissen wurden keine wesentlichen Restwertgarantien abgegeben.

### Nutzungsrechte nach Anlagenklasse in T€

	2019	2018
<b>Buchwerte</b>		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	51.095	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	5.043	0
<b>Abschreibungen</b>		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	4.983	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.069	0

Der Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten beläuft sich auf 1.292 T€. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasingnehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 9.534 T€.

### In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Leasingverhältnisse in T€

	2019	2018
<b>Buchwerte</b>		
Kurzfristige Leasingverhältnisse	462	0
Geringwertige Leasingverhältnisse	138	0
Variable Leasingverhältnisse	0	0

Bei Mietverhältnissen, die sowohl kurzfristig, geringwertig und/oder variabel sind, erfolgt die Priorisierung der Zuordnung in absteigender Reihenfolge.

Die folgende Übersicht zeigt die Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten.

### Leasingverbindlichkeiten in T€

	2020	2021–2024	Nach 2024
Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten	7.482	22.785	33.335
<b>Gesamt</b>	<b>7.482</b>	<b>22.785</b>	<b>33.335</b>

Aareon tritt als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auf. Es besteht ein wesentlicher Mietvertrag, der als Finance Leasing zu klassifizieren ist. Die Finanzerträge auf die Nettoinvestition aus der Vermietung betragen im Berichtsjahr 59 T€. Nicht in die Bewertung aus Finance Leasing als Leasinggeber einbezogen wurden variable Mieten von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 143 T€. Die Mindestleasingzahlungen betragen für jedes der ersten fünf Jahre 471 T€ und für die Summe der verbleibenden Jahre 235 T€.

## 05.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zum Fair Value bewertet. Ein Teil der Finanzanlagen wird gemäß IFRS 9 als Eigenkapitalinstrument erfolgsneutral bewertet.

<b>Finanzanlagen in T€</b>			
	Anteil am Kapital (%)	31.12.2019	31.12.2018
	31.12.2019		
Termingeldanlage		4.210	3.260
Prozessbürgschaft		1.100	1.100
Mietkautionen		1.004	990
Übrige		73	106
<b>Sonstige Ausleihungen (erfolgswirksame Bewertung)</b>		<b>6.387</b>	<b>5.456</b>
OFI Group GmbH	35,84	776	0
<b>Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (At-Equity-Bewertung)</b>		<b>776</b>	<b>0</b>
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG*	12,49	250	250
blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	49,88	420	0
<b>Beteiligungen – Fremdkapitalinstrumente (erfolgswirksame Bewertung)</b>		<b>670</b>	<b>250</b>
OSRE B.V.	18,70	1.403	0
Immomio GmbH	14,54	1.295	1.295
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	<20,00	187	187
<b>Beteiligungen – Eigenkapitalinstrumente (erfolgsneutrale Bewertung)</b>		<b>2.885</b>	<b>1.482</b>
<b>Finanzanlagen</b>		<b>10.718</b>	<b>7.188</b>

\*Anpassung der Vorjahreszuordnung

Die Termingeldanlage dient der Bürgschaftserklärung zur Absicherung von bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen im Rahmen der Mitgliedschaft in zwei Zusatzversorgungskassen. Sie wurde im Berichtsjahr um 950 T€ erhöht.

Aareon hat sich in 2019 neben einem weiteren Investor am neu geschaffenen Fonds blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG beteiligt. Dies führt dazu, dass Aareon derzeit rechnerisch einen hohen Anteil von 49,88 % hält. Der Fonds ist noch nicht geschlossen und es werden weitere Investoren gesucht, was zu einer Verringerung der Anteilshöhe führen wird. Die Anteile werden daher unter den Beteiligungen ausgewiesen.

Die nachstehende Tabelle enthält Finanzinformationen zu dem assoziierten Unternehmen OFI Group GmbH, das am 1. Februar 2019 gegründet wurde:

<b>OFI Group GmbH in T€</b>	
	31.12.2019
Anlagevermögen	29
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17
Zahlungsmittel	372
Verbindlichkeiten	21
<b>Nettovermögen/Eigenkapital</b>	<b>397</b>
Kapitaleinzahlungen durch Aareon	993
Anteil Aareon am Jahresergebnis	- 217
<b>Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss von Aareon (at equity)</b>	<b>776</b>
Erträge	20
Operative Aufwendungen	618
Finanzergebnis	- 8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>- 606</b>
<b>Anteil Aareon am Jahresfehlbetrag (35,84 %)</b>	<b>- 217</b>



## 05.4 Angaben zum Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in %
<b>Aareon AG, Mainz</b>	
<b>Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment DACH:</b>	
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100
Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH, Mainz	100
Aareon RELion GmbH, Augsburg (vormals mse RELion GmbH)	100
Aareon RELion Nord GmbH, Hamburg (vormals mse Immobiliensoftware GmbH)	100
Aareon RELion Süd GmbH, Augsburg (vormals mse Augsburg GmbH)	100
AV Management GmbH, Mainz	100
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51
phi-Consulting GmbH, Bochum	100
<b>Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment Internationales Geschäft:</b>	
Aareon Finland OY, Helsinki, Finnland	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., Kenilworth, Großbritannien	100
FIRE B.V., Utrecht, Niederlande	60
Kalshoven Automation B.V., Amsterdam, Niederlande	100
<b>Assoziierte Unternehmen:</b>	
OFI Group GmbH, Frankfurt am Main	35,84

## 05.5 Latente Steuern

Latente Steuern in T€	31.12.2019	31.12.2018
Pensionsrückstellungen	5.542	5.241
Leasing (Nutzungsrechte abzüglich Leasingverbindlichkeiten)	1.538	0
Sonstige Rückstellungen	944	368
Verlustvorräge	580	790
Sonstiges	-90	57
<b>Summe aktive latente Steuern</b>	<b>8.514</b>	<b>6.457</b>
Bewertung unfertiger Leistungen	-405	6
<b>Kurzfristige passive latente Steuern</b>	<b>-405</b>	<b>6</b>
Immaterielle Vermögenswerte	9.918	10.258
Sonstiges	79	12
<b>Langfristige passive latente Steuern</b>	<b>9.997</b>	<b>10.270</b>
<b>Summe passive latente Steuern</b>	<b>9.592</b>	<b>10.276</b>

Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorräge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 5.044 T€.

## 05.6 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen

Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€	31.12.2019	31.12.2018
Vertragsvermögenswerte	25.015	24.123
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.870	31.064
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.072	3.649
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	179	0
Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	-2.111	-1.702
<b>Gesamt</b>	<b>58.025</b>	<b>57.134</b>

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus Projekten in Höhe von 8.977 T€ wird voraussichtlich mit

8.853 T€ in 2020 sowie mit 124 T€ in 2021 ff. realisiert. Auf die Angabe des nicht erfüllten Teils der Leistungsverpflichtung aus Wartungs- und SaaS-Verträgen wird verzichtet, da die Gegenleistung des Kunden der erbrachten Leistung von Aareon entspricht.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Erstattungen der Aareal Bank zur Durchführung von Aktivitäten in der Start-up-Szene im Immobilienbereich. 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:

<b>Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€</b>		
	2019	2018
Wertberichtigte Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen	8.235	5.280
<b>Wertberichtigungen zum 1. Januar</b>	<b>1.702</b>	<b>1.650</b>
Zugang aus der Erstanwendung IFRS 9	0	347
Zuführung	929	843
Auflösung	186	713
Inanspruchnahme	334	425
<b>Gesamt zum 31. Dezember</b>	<b>2.111</b>	<b>1.702</b>

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

### 05.7 Sonstige Vermögenswerte

<b>Sonstige Vermögenswerte in T€</b>		
	31.12.2019	31.12.2018
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.279	1.106
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	5.072	3.821
<b>Gesamt</b>	<b>6.351</b>	<b>4.927</b>

Die sonstigen kurzfristigen nicht finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die abgegrenzten Vorauszahlungen von 4.980 T€ für die Folgeperioden.

### 05.8 Wertpapiere

Die im Vorjahr im Bestand befindlichen Wertpapiere wurden im Berichtsjahr veräußert.

### 05.9 Liquide Mittel

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

<b>Liquide Mittel in T€</b>		
	31.12.2019	31.12.2018
Kassenbestände	15	16
Guthaben bei Banken	51.903	40.536
davon bei verbundenen Unternehmen	35.283	25.803
<b>Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten</b>	<b>51.918</b>	<b>40.552</b>

Zum 31. Dezember 2019 bestehen keine Darlehensverbindlichkeiten.

### 05.10 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG ist voll eingezahlt und setzt sich per 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

<b>Anzahl und Gattung der Aktien in T€</b>	
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.

### 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. Sie entfallen auf die anderen Gesellschafter der BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg, und der FIRE B.V., Utrecht.

### 05.14 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Entwicklung der Pensionsverpflichtung:

Pensionsverpflichtung in T€		
	2019	2018
1. Pensionsrückstellung zum 1. Januar (Accrued Pension Cost)	33.944	33.457
2. Nettoaufwand für den Zeitraum		
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	350	373
b) Verzinsung (Interest Cost)	559	601
3. OCI-Effekte aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	- 536	- 345
4. OCI-Effekte aufgrund versicherungsmathematischer Anpassungen	3.179	1.310
5. Inanspruchnahme tatsächlich	1.598	1.452
<b>Pensionsrückstellung zum 31. Dezember</b>	<b>35.898</b>	<b>33.944</b>

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahmen in %		
	31.12.2019	31.12.2018
Zinssatz	0,93	1,67
Erwartete Inflationsrate	1,75	1,75
Einkommenstrend	2,00	2,00
Rententrend	1,75	1,75
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Die Berechnungen der Pensionsverpflichtungen wurden im Berichtsjahr unter Verwendung der © Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck durchgeführt.

Die Veränderung der Annahmen führt zu folgenden Auswirkungen:

Sensitivitätsanalyse 2019		
	Sensitivität	aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (0,93 %)	1,00 %	31.337
Zinssatz (0,93 %)	- 1,00 %	41.629
Rententrend (1,75 %)	0,25 %	36.961
Rententrend (1,75 %)	- 0,25 %	34.860
Einkommenstrend (2,00 %)	0,50 %	37.167
Einkommenstrend (2,00 %)	- 0,50 %	34.708
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	38.376
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	- 1 Jahr	33.430

**Sensitivitätsanalyse 2018**

	Sensitivität	aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (1,67 %)	1,00 %	29.791
Zinssatz (1,67 %)	- 1,00 %	39.126
Rententrend (1,75 %)	0,25 %	34.903
Rententrend (1,75 %)	- 0,25 %	33.001
Einkommenstrend (2,00 %)	0,50 %	35.157
Einkommenstrend (2,00 %)	- 0,50 %	32.826
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	36.149
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	- 1 Jahr	31.718

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 3.7). 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 um nicht erhebliche versicherungsmathematische Annahmen handelt.

Die Leistungsverpflichtung untergliedert sich in folgende Kategorien nach Planteilnehmern:

**Kategorien von Planteilnehmern**

	31.12.2019
Aktive Mitarbeiter	269
Unverfallbare Ausgeschiedene	29
Rentner	139
<b>Gesamt</b>	<b>437</b>

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

**Fälligkeitsprofil der Verpflichtung (DBO) in T€**

2020	1.584
2021	1.565
2022	1.568
2023	1.566
2024	1.550
2025 – 2029	7.864

Die Service- bzw. Interest Costs werden im Personalaufwand ausgewiesen. Der als Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne erfasste Betrag beläuft sich auf 8.702 T€. Dieser beinhaltet 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 01.01.2019	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Umgliederungen	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2019
Variable Gehaltsbestand- teile (im Vorjahr)	10.569 (11.716)	0 (0)	9.604 (9.800)	0 (25)	8.508 (9.594)	148 (1.378)	11.517 (10.569)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	4.034 (6.114)	0 (0)	1.364 (1.390)	0 (-25)	1.886 (2.991)	249 (454)	3.283 (4.034)
<b>Gesamt (im Vorjahr)</b>	<b>14.603 (17.830)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>10.968 (11.190)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>10.374 (12.585)</b>	<b>397 (1.832)</b>	<b>14.800 (14.603)</b>

Entwicklung im Jahr 2019 (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 Aareal 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 638 T€. Zum Ende des Berichtsjahres sind 12.494 Stück bei einem Durchschnittspreis von 33,14 € (Vorjahr: 12.138 Stück, 35,51 €) ausstehend. Von den ausstehenden Aktien sind 8.282 (Vorjahr: 8.370 Stück) ausübbar bzw. 5.674 Aktien (Vorjahr: 4.734 Aktien) gewährt. Die Ausübungspreise der ausstehenden Aktien bewegen sich zwischen 27,53 € und 39,10 €.

**Die übrigen Rückstellungen** werden ebenfalls nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt. Die Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen im Berichtsjahr betrug 36 T€.

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

Sonstige Rückstellungen in T€				
	01.01.2019	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019
	< 1 Jahr		> 1 Jahr	
Variable				
Gehaltsbestandteile (im Vorjahr)	10.085 (11.148)	10.971 (10.085)	484 (568)	546 (484)
Übrige Rückstellungen (im Vorjahr)	3.107 (4.999)	2.417 (3.107)	927 (1.115)	866 (927)
<b>Gesamt (im Vorjahr)</b>	<b>13.192 (16.147)</b>	<b>13.388 (13.192)</b>	<b>1.411 (1.683)</b>	<b>1.412 (1.411)</b>

## 05.16 Kaufpreisverbindlichkeiten

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€			
		31.12.2019	31.12.2018
<b>Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten</b>			
Kalshoven Automation		0	1.285
Aareon-RELion-Gesellschaften		1.961	3.794
<b>Gesamt</b>		<b>1.961</b>	<b>5.079</b>

Die Kaufpreisverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€					
	01.01.2019	Zahlung	Bewertung	Sonstiges	31.12.2019
<b>Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten</b>					
Kalshoven Automation	1.285	- 1.342	57	0	0
Aareon-RELion-Gesellschaften	3.794	- 1.522	- 253	- 58	1.961
<b>Gesamt</b>	<b>5.079</b>	2.864	- 196	- 58	<b>1.961</b>

### 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 Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten bestehen aus abgegrenzten Erlösen sowie aus Projekten, bei denen die erhaltenen Anzahlungen den Vertragsvermögenswert übersteigen. Zum 1. Januar 2019 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 14.077 T€. Von diesen Verbindlichkeiten wurden 10.077 T€ in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst.

### 05.19 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten in T€		
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Urlaubsverpflichtungen	3.152	3.522
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.152	4.447
	<b>7.304</b>	<b>7.969</b>
<b>Kurzfristige sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Steuerverbindlichkeiten	8.070	8.077
Übrige sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	499	340
	<b>8.569</b>	<b>8.417</b>
<b>Gesamt</b>	<b>15.873</b>	<b>16.386</b>

Die übrigen sonstigen 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€			
	2020	2021 – 2024	Nach 2024
Verpflichtungen aus der Übernahme des Geschäftsbetriebs der CalCon Holding GmbH	21.400	4.000	0
Bestellobligo	16.741	6.122	0
Zukünftige Leasingverträge	137	212	0
<b>Gesamt</b>	<b>38.278</b>	<b>10.334</b>	<b>0</b>

### 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 einbezogen werden. Ein Großteil der Geschäftsbeziehungen wird mit der Aareal Bank 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 Implementierungsleistung,
- die Übernahme von IT-Ausrüstung wie Mobilfunkgeräte und Arbeitsstationen,

- die Kompensation von Aufwendungen aus der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der Start-up-Szene und Ventures sowie
- die Kostenbeteiligung am Aareon Kongress.

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit der Aareal Bank sowie mit Tochtergesellschaften der Aareal Bank (außerhalb der Aareon Gruppe) beinhaltet im Berichtsjahr Umsatz und sonstigen betrieblichen Ertrag in Höhe von 18.570 T€ sowie Materialaufwand bzw. sonstigen betrieblichen Aufwand in Höhe von 464 T€. Die Kompensation der Aareal Bank für Maßnahmen im Bereich der Start-up-Szene und Ventures von 2.207 T€ wurden direkt mit den dafür anfallenden Kosten 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 5.4 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.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands belaufen sich auf 2.351 T€, worin Beiträge an beitragsorientierte Versorgungspläne in Höhe von 95 T€ enthalten sind. Der Gesamtaufwand für die aktienbasierte Vergütung beträgt 291T€. Sämtliche Bezüge sind kurzfristig – bis auf die aktienbasierte Vergütung in Höhe von 278 T€.

### **06.3 Honorare des Konzernabschlussprüfers**

In der Berichtsperiode wurden 439 T€ für Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfungen, 3 T€ im Rahmen von Steuerberatungsleistungen sowie 140 T€ für sonstige Leistungen erfasst.

### **06.4 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB**

Die in den Konzernabschluss der Aareon AG einbezogene Gesellschaft Aareon Deutschland GmbH, Mainz, ist mit Zustimmung der 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**

Neben dem Erwerb von CalCon ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

## 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

**Marc Heß**

**Vorstand**

Aareal Bank AG, Wiesbaden

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats beläuft sich für das Geschäftsjahr auf 12 T€.

### 07.2 Vorstand

**Dr. Manfred Alflen**

**Vorstandsvorsitzender**

Personal und Organisation; Board Office; Recht, Risikomanagement und Compliance; Datenschutz und Datensicherheit; Corporate Marketing & Communications; Strategie; Innenrevision

**Dr. Imad Abdallah**

**Vorstand**

Digitale Lösungen; Ampolon Ventures; Group Enterprise Architecture; Digitale Plattform und Innovations Lab; Digitale Produktstrategie

**Sabine Fischer**

**Vorstand**

Consulting und Vertrieb; Commercial Real Estate; BauSecura

**Dr. André Rasquin**

**Vorstand**

ERP-Systeme; Outsourcing; Group IT-Services; Group Service Management

**Christian M. Schmahl**

**Vorstand**

Corporate Finance; Rechnungswesen und Vertragsmanagement; Controlling; Einkauf; Facility Management und Fleet Management

Mainz, den 6. März 2020

Der Vorstand



Dr. Manfred Alflen



Dr. Imad Abdallah



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 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareon AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB

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

## 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

keit 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 Wirtschafts-

prüfer (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 Unterneh-

menstätigkeit 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 insbesondere 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 9. März 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian F. Rabeling  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Thomas Körner  
Wirtschaftsprüfer