

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

62 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungs-
methoden

62 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

62 Immaterielle Vermögenswerte

64 Sachanlagen

64 Leasing

65 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle
Verbindlichkeiten

66 Vorräte

66 Latente Steuern

67 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen

67 Ertragsteuerverbindlichkeiten

67 Sonstige Rückstellungen

67 Verbindlichkeiten

67 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

69 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

- 69 Umsatzerlöse
- 70 Sonstige Erträge
- 70 Materialaufwand
- 70 Personalaufwand/Mitarbeiter
- 71 Sonstige Aufwendungen
- 72 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen
- 72 Steuern vom Einkommen und Ertrag

72 Erläuterungen zur Bilanz der Aareon Gruppe

- 72 Immaterielle Vermögenswerte
- 74 Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2021
- 76 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten
- 77 Finanzanlagen
- 78 Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
- 79 Angaben zum Anteilsbesitz
- 80 Latente Steuern
- 80 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen
- 81 Sonstige Vermögenswerte
- 81 Liquide Mittel
- 81 Gezeichnetes Kapital
- 82 Kapitalrücklage
- 82 Erwirtschaftetes Konzernergebnis
- 82 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
- 82 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- 85 Sonstige Rückstellungen
- 85 Kaufpreisverbindlichkeiten
- 86 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 86 Vertragsverbindlichkeiten
- 86 Sonstige Verbindlichkeiten

87 Sonstige Erläuterungen

- 87 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 87 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- 88 Aktienbasierte Vergütungspläne
- 89 Honorare des Konzernabschlussprüfers
- 89 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB
- 89 Kapitalmanagement
- 89 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

90 Organe der Gesellschaft

- 90 Aufsichtsrat
- 91 Vorstand

92 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember

Angaben in T€			
	Anhang	2021	2020
Umsatzerlöse	04.1	269.327	258.055
DACH		164.208	163.893
Internationales Geschäft		105.119	94.162
Andere aktivierte Eigenleistungen	05.1	14.244	8.177
Sonstige Erträge	04.2	5.888	4.750
Materialaufwand	04.3	48.434	45.248
Personalaufwand	04.4	160.712	142.658
Sonstige Aufwendungen	04.5	37.533	29.766
EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)		42.780	53.310
Abschreibungen und Wertberichtigungen		30.785	24.321
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)		11.995	28.989
Finanzerträge	04.6	78	116
Finanzierungsaufwendungen	04.6	-6.553	-1.339
At-Equity-Ergebnis	05.3	-501	-473
EBT (Earnings before Taxes)		5.019	27.293
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	04.7	5.625	9.435
Konzernjahresüberschuss		-606	17.858
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		-2.737	15.823
nicht beherrschende Gesellschafter		2.131	2.035
Sonstiges Ergebnis (OCI)		6.549	-1.966
Posten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		3.137	-92
Währungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe		3.137	-92
Posten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		3.412	-1.874
Gewinne aus der Fair-Value-Bewertung von Finanzinstrumenten	05.3	1.000	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen	05.14	3.508	-2.662
Ertragsteuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus leistungsorientierten Plänen	05.14	-1.096	788
Gesamtergebnis		5.943	15.892
davon entfallen auf:			
die Gesellschafter der Muttergesellschaft		3.812	13.857
nicht beherrschende Gesellschafter		2.131	2.035

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember

Aktiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	05.1	361.348	173.436
Sachanlagen		14.387	14.625
Nutzungsrechte	05.2	54.753	55.175
Finanzanlagen	05.3/05.4	11.448	14.176
Sonstige langfristige Vermögenswerte	05.2	1.677	2.056
Aktive latente Steuern	05.6	4.592	5.202
		448.205	264.670
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		290	424
Vertragsvermögenswerte*	05.7	19.954	18.425
Kundenforderungen*	05.7	29.477	33.487
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	05.8	6.558	7.492
Kurzfristige Ertragsteuerforderungen		9.047	5.146
Wertpapiere		53	0
Liquide Mittel	05.9	32.548	50.385
		97.927	115.359
		546.132	380.029

Passiva – Angaben in T€

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	05.10/11/12	206.656	198.791
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	05.13	2.326	2.225
		208.982	201.016
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	05.14	33.412	37.713
Sonstige langfristige Rückstellungen	05.15	1.417	1.451
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	53.210	54.413
Passive latente Steuern	05.5	19.118	10.498
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	4.220	1.975
Finanzierungsverbindlichkeiten	06.2	134.687	0
		246.064	106.050
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	05.15	19.009	14.908
Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.126	361
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	05.16	3.630	276
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	05.17	13.585	11.173
Vertragsverbindlichkeiten	05.18	23.591	19.888
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	05.2	8.495	8.038
Sonstige Verbindlichkeiten	05.19	21.650	18.319
		91.086	72.963
		546.132	380.029

* Vorjahreszahl angepasst

Entwicklung des Konzernerneigenkapitals

Vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021

Angaben in T€

	Den Anteilseignern zurechenbarer Anteil am Eigenkapital				Gesamt vor nicht beherrschende Gesellschafter	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Fremdwährungs- differenzen	Erwirtschaftetes Konzernergebnis		Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzernergebnis	
1. Januar 2020	25.000	41.900	-5.004	123.038	184.934	84	2.041	187.059
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-1.948	-1.948
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	13	13
Gesamtergebnis für die Periode	0	0	-92	13.949	13.857	0	2.035	15.892
Konzernjahres- überschuss	0	0	0	15.823	15.823	0	2.035	17.858
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	-92	-1.874	-1.966	0	0	-1.966
31. Dezember 2020	25.000	41.900	-5.096	136.987	198.791	84	2.141	201.016
1. Januar 2021	25.000	41.900	-5.096	136.987	198.791	84	2.141	201.016
Kapitalerhöhung	48	1.614	0	0	1.662	0	0	1.662
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-2.029	-2.029
Ausbuchung Eigen- kapitalinstrumente in Gewinnrücklagen	0	0	0	2.391	2.391	0	0	2.391
Gesamtergebnis für die Periode	0	0	3.137	675	3.812	0	2.131	5.943
Konzernjahresfehl- betrag/-überschuss	0	0	0	-2.737	-2.737	0	2.131	-606
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	0	3.137	3.412	6.549	0	0	6.549
31. Dezember 2021	25.048	43.514	-1.959	140.053	206.656	84	2.243	208.983

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember

Angaben in T€

	2021	2020
EBIT (Earnings before Interest and Taxes)	11.995	28.989
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	30.785	24.321
Gezahlte und erhaltene Ertragsteuern	-10.264	-13.227
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge*	-2.162	-1.863
Einzahlungen aus Leasingforderung*	485	470
Zunahme (-)/Abnahme (+) aus Veränderungen der Aktiva	5.408	7.493
Zunahme (+)/Abnahme (-) Veränderungen der Passiva*	-97	9.451
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36.150	55.634
Netto-Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-28.163	-19.277
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen (abzüglich übernommener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)	-148.554	-22.207
Kapitalerhöhungen bei sonstigen Geschäftseinheiten	-990	0
Einzahlungen aus der Veräußerung der Immomio GmbH	4.150	0
Einzahlungen/Auszahlungen aus Darlehen	0	-3.950
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-173.557	-45.434
Aufnahme langfristige Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute	137.500	0
Im Voraus bezahlte Gebühr für Darlehensvergabe	-3.750	0
Tilgungs- und Zinsanteil von Leasingzahlungen	-10.159	-9.866
Zinseinzahlungen*	8	4
Zinsauszahlungen*	-3.062	-145
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	-2.029	-1.948
Kapitalerhöhungen/-rückzahlungen und sonstige Eigenkapitaltransaktionen*	1.062	222
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	119.570	-11.733
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-18.056	-1.475
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	219	-58
Veränderung des Finanzmittelfonds gesamt	-17.837	-1.533
Zahlungsmittelfonds zu Beginn der Periode	50.385	51.918
Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode	32.548	50.385

* Vorjahr angepasst

Anhang zum Konzernabschluss

01 Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Aareon AG, Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mainz (HR B-Nr. 7713) wurde für das Geschäftsjahr 2021 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. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften. Alle für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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 steht im mehrheitlichen Eigentum der Aareal Bank AG, Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden. Wesentlicher Minderheitseigentümer ist die AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., 2–4 Rue Beck, 1222 Luxembourg, ein Unternehmen von Advent International Corporation, 800 Boylston Street, Boston, USA. Die Eigentumsverhältnisse sind wie folgt: 58,7% Aareal Bank AG, Wiesbaden; 25,1% AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., Luxembourg; 16% Houses 2021 MEP Beteiligungs GmbH, Wiesbaden; 0,2% Houses Nominee Ltd., Großbritannien. Die Aareal Bank AG stellt den Konzernabschluss für

den größten und zugleich auch kleinsten Kreis von Unternehmen auf. 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. 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. In Bezug auf die im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung vorgenommenen Schätzungen und getroffenen Annahmen wird auf die postenbezogenen

Angaben in den nachfolgenden Abschnitten verwiesen. Nach unserer Ansicht sind die verwendeten Parameter auch unter Berücksichtigung der aktuellen Covid-19-Pandemie sachgerecht und vertretbar.

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 vollkonsolidierten Tochterunternehmen wird ein entsprechender Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet.

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

02.3 Währungsumrechnung

Die zur Aareon Gruppe gehörenden Gesellschaften sind selbstständige Teileinheiten. Abschlüsse, die nicht in Euro erfolgen, werden nach dem Konzept der „funktionalen Währung“ in Euro umgerechnet. 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. Fremdwährungsgewinne/-verluste werden aus der Abwicklung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung von Fremdwährungen im Gewinn oder Ver-

lust erfasst. Die Differenzen, die das Eigenkapital betreffen, werden bis zum Abgang der Tochtergesellschaft erfolgsneutral im „Sonstigen Ergebnis“ 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	
		2021	2020	2021	2020
Großbritannien	GBP	0,8403	0,8990	0,8596	0,8892
Schweden	SEK	10,2503	10,0343	10,1465	10,4881
Norwegen	NOK	9,9888	10,4703	10,1633	10,7248
Rumänien	RON	4,9490	4,8683	4,9215	4,8380
Schweiz	CHF	1,0331	1,0802	1,0811	1,0703

Die Berücksichtigung des Schweizer Wechselkurses CHF erfolgt, da die Aareon RELion GmbH mit einer Betriebsstätte in der Schweiz vertreten ist.

02.4 Konsolidierungskreis

Zum Kreis der vollkonsolidierten 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 5.5).

Aufgrund der Vielzahl von Unternehmenszusammenschlüssen werden diese im Geschäftsjahr 2021 tabellarisch dargestellt und in drei Regionen (Großbritannien, Niederlande und DACH) zusammengefasst.

In Großbritannien hatte die Aareon AG bereits am 23. Dezember 2020 einen Vertrag zum Erwerb von 100% der Anteile an der Arthur Online Ltd. (Arthur), London, unterzeichnet. Der Erwerb fand mit Wirkung zum 29. Januar 2021 statt. Aareon vollzieht damit den Eintritt in ein neues Marktsegment mit kleinen und mittleren Kunden in Großbritannien. Mit der 100%-Akquisition des britischen Unternehmens Tactile Ltd. (Fixflo), London, am 21. Mai 2021 hat Aareon ihr Produktangebot in Großbritannien um Software für die Instandhaltung und Wartung von Immobilien erweitert. Am 2. Juli 2021 erfolgte darüber hinaus die 100%-Übernahme der RentPro Ltd. und der Curo Software Ltd., beide Warrenpoint, die unter dem Namen „Tilt Property Software“ (Tilt) aktiv sind. Der aus den in Großbritannien durchgeführten Akquisitionen entstandene Goodwill repräsentiert die Markteintrittschancen in das Segment mit kleinen und mittleren Kunden. Das Plattform-Konzept von Arthur verspricht hohe Margen für Aareon und umfangreiche Services für die Kunden. Daneben beinhaltet der Goodwill Synergie-Effekte durch Cross-Selling der digitalen Lösung Fixflo der Gesellschaft Tactile Ltd. an Kunden der Arthur Online Ltd. sowie Chancen, die Umsätze insbesondere mit den Kunden von Tilt, die auf die Arthur-Plattform migriert werden, signifikant zu erhöhen. Zur effizienten Steuerung der erworbenen Unternehmen wurde am 22. November 2021 die Aareon SMB Hub UK Ltd. gegründet, an welche die akquirierten Unternehmen Arthur Online Ltd. und Tactile Ltd. im Folgejahr konzernintern verkauft werden sollen.

In den Niederlanden wurde am 7. Mai 2021 die BriqVest B.V., Oosterhout, mit vier weiteren Tochtergesellschaften (Twinq) zu 100% übernommen. Hiermit wird der Markteintritt in das Segment der WEG-Verwaltungen auf dem niederländischen Markt vollzogen. Der Goodwill repräsentiert die Markteintrittschancen in das Segment der WEG-Verwalter, einem Nischenmarkt, der bisher von Aareon Nederland nicht besetzt war. Es bietet sich hier ein hohes Cross-Selling-Potenzial aus der Aareon Smart World an.

In der Region DACH wurde am 10. August 2021 das Start-up wohnungshelden GmbH, München, zu 100% übernommen. Mit der digitalen Lösung von wohnungshelden können Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren. Die Lösung ergänzt das bestehende Produktportfolio zum Vermietungsprozess mit der Aareon-Lösung ImmoBlue Pro. Am 17. August 2021 hat Aareon die verbleibenden Anteile des Bürovermietungs-PropTech OFI Group GmbH, Frankfurt am Main, erworben und ist damit Alleineigentümerin geworden. Zuvor hielt Aareon bereits knapp 36% der Anteile an der Online-Plattform für die digitale Bürovermietung (siehe auch Kapitel 4.2). Am 29. Oktober 2021 wurden 100% der Anteile an der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen, sowie einer weiteren Tochtergesellschaft (GAP-Group) übernommen. Es handelt sich hierbei um einen langjährigen Anbieter einer ausgereiften ERP-Lösung am deutschen Markt. Der durch die Übernahmen in der Region DACH entstandene Goodwill repräsentiert Chancen aus der Erhöhung der Marktanteile, insbesondere über die Akquisition der GAP-Group. Durch den Unternehmenszusammenschluss können Synergien wie Cross-Selling der digitalen Lösungen aus der Aareon Smart World realisiert werden.

Unternehmenszusammenschlüsse in T€ – VORLÄUFIG			
	Arthur Online	Tactile	Twinq
Beizulegender Zeitwert der Gegenleistung			
Zahlungsmittel	17.662	41.199	32.813
Eigenkapitalanteile der Aareon AG	1.663	0	0
Erfasste Beträge für übernommene Vermögenswerte und Schulden			
Goodwill	14.626	35.527	24.345
Erworbene Software und übrige immaterielle Vermögenswerte	3.122	1.953	5.605
Kundenbeziehungen	1.041	3.649	9.405
Markenrechte	651	301	278
Sachanlagen und RoU Assets	243	18	721
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	179	199	812
Sonstige Vermögenswerte	334	191	337
Zahlungsmittel	394	927	1.878
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214	99	962
Finanz- und Leasing- verbindlichkeiten	214	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	360	905	6.157
Passive latente Steuern	476	563	3.447
Erworbenes Nettovermögen	19.326	41.198	32.813
Sonstige Angaben			
Zugehörige Abschlusskosten	1.210	1.024	400
Erlöse seit Erwerbszeitpunkt	2.314	3.545	2.131
Gewinn/Verlust seit Erwerbszeitpunkt	-1.115	617	702
Erlöse, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	2.524	5.318	5.524
Gewinn/Verlust, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	-1.217	926	1.053

Unternehmenszusammenschlüsse in T€ – VORLÄUFIG			Übrige aggregierte Zusammen- schlüsse
	GAP-Group		
Beizulegender Zeitwert der Gegenleistung			
Zahlungsmittel	53.132		13.910
Zugang aus dem Übergang zur Voll- konsolidierung der OFI Group GmbH	0		1.005
Bedingte Gegenleistung			
Erfasster Betrag	0		3.976
Schätzung der Bandbreite der Ergebnisse (nicht abgezinst)	0		0–7.782
Erfasste Beträge für übernommene Vermögenswerte und Schulden			
Goodwill	43.322		16.526
Erworbene Software und übrige immaterielle Vermögenswerte	4.533		1.478
Kundenbeziehungen	8.425		2.774
Markenrechte	408		152
Sachanlagen und RoU Assets	1.267		21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	280		102
Sonstige Vermögenswerte	213		866
Zahlungsmittel	2.575		1.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160		49
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	1.102		2.955
Sonstige Verbindlichkeiten	2.434		406
Passive latente Steuern	4.194		1.320
Erworbenes Nettovermögen	53.132		18.890
Sonstige Angaben			
Zugehörige Abschlusskosten	1.512		800
Erlöse seit Erwerbszeitpunkt	1.387		807
Gewinn/Verlust seit Erwerbszeitpunkt	529		121
Erlöse, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	8.320		1.904
Gewinn/Verlust, wenn zum 01.01. erworben (geschätzt)	3.175		342

Die Spalte „Übrige aggregierte Zusammenschlüsse“ beinhaltet die Akquisitionen von Tilt, wohnungshelden und OFI Group, die einzeln betrachtet unwesentlich sind. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten keine Cashflows, die voraussichtlich uneinbringlich sind, oder wesentliche Wertberichtigungen. Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und auch kein für steuerliche Zwecke abzugsfähiger Goodwill. Es bestehen bedingte Kaufpreise aus der Übernahme von Tilt, die an eine Migration der Tilt-Kunden auf Arthur Online geknüpft sind, sowie aus der Übernahme von wohnungshelden, die von der Steigerung des wiederkehrenden Umsatzes abhängen. Alle zugehörigen Abschlusskosten sind im Aufwand unter „Sonstige Aufwendungen“ erfasst.

02.5 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Änderungen der IFRS-Standards, die für nach dem 1. Januar 2021 beginnende Berichtsperioden anzuwenden sind, hatten keine Auswirkungen auf die Bilanzierung von Aareon. Dazu gehört insbesondere:

- Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 2: Änderungen an IFRS 9 (Finanzinstrumente), IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung), IFRS 7 (Finanzinstrumente: Angaben), IFRS 4 (Versicherungsverträge) und IFRS 16 (Leasingverhältnisse), alle vom August 2020 – Änderungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der IBOR-Reform und Fragen, die sich aus dem Austausch eines Referenzzinssatzes durch einen anderen Referenzzinssatz ergeben.

Zukünftige neue oder geänderte IFRS-Standards sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Ab dem 1. April 2021: Covid-19-bezogene Mieterleichterungen nach dem 30. Juni 2021 (Änderungen an IFRS 16)
- Ab dem 1. Januar 2022: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung (Änderungen an IAS 37), jährliche Verbesserungen an den IFRS-Standards 2018–2020, Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung (Änderungen

an IAS 16), Verweis auf das Rahmenkonzept (Änderungen an IFRS 3)

- Ab dem 1. Januar 2023: Einstufung von Verbindlichkeiten als kurz- bzw. langfristig (Änderungen an IAS 1), Versicherungsverträge (Änderungen an IFRS 17), Angabe von Rechnungslegungsmethoden (Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2), Definition von Schätzungen (Änderungen an IAS 8), Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion (Änderungen an IAS 12)

Die Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden seit dem Berichtsjahr 2021 in der Konzernbilanz gemäß IAS 1.54h getrennt ausgewiesen. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst. Weitere Anpassungen des Ausweises ohne zusätzlichen Informationsgehalt erfolgten in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, in der Eigenkapitalveränderungsrechnung und in der Konzernkapitalflussrechnung. Aufgrund der in 2021 abgeschlossenen Fremdfinanzierung hat sich der Charakter der Finanzierungsaufwendungen verändert. Diese werden nun im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Die Vorjahreszahl wurde ebenfalls entsprechend angepasst.

03 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

03.1 Immaterielle Vermögenswerte

Der Goodwill wird grundsätzlich für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit; kurz „CGU“) jährlich zum 31. Dezember im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Aareon unterscheidet die sechs CGUs Aareon DACH, SMB UK, Aareon Netherlands, Aareon France, Aareon Nordics und Aareon UK. Aufgrund des ähnlichen Geschäftsmodells werden die Annahmen und Methoden zu den Werthaltigkeitsprüfungen grundsätzlich in allen CGUs identisch angewandt. 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 Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit 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. In allen CGUs rechnen wir im Wesentlichen aufgrund des forcierten Cross-Sellings mit digitalen Lösungen, der Erholung der Beratungserlöse und der getätigten Akquisitionen (zutreffend für Aareon DACH und Aareon Netherlands) mit steigendem EBITDA. Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor konzerneinheitlich von 7,50% 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 0,99. Angesichts der Planungsunsicherheiten über das dritte Jahr hinaus wird aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2% unterstellt. Die

erzielbaren Beträge weisen mit Ausnahme der CGU Nordics – Teil des Internationalen Geschäfts, das die Länder Schweden, Norwegen und Finnland abdeckt – eine Überdeckung der Buchwerte auf. Im Berichtszeitraum ergab sich in der CGU Nordics ein Wertminderungsbedarf für den Goodwill in Höhe von 3.000 T€. Bei allen anderen CGUs ergibt sich auch bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen, wie der Erhöhung des risiko-adäquaten Abzinsungsfaktors um 1%, der Reduzierung des in den Cashflow einbezogenen EBITDA um 5% oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1%, ceteris paribus betrachtet, keine Wertminderung. Der erzielbare Betrag für die CGU Nordics leitet sich aus dem Nutzungswert ab und beträgt umgerechnet 17.000 T€. Wesentliche Annahme für das EBITDA ist, dass dieses nach einem Investitionsjahr 2022 mit 0 T€ in 2023 bis 2025 auf umgerechnet 1.800 T€ bis 2.200 T€ steigen wird und sich in den Folgeperioden um die Wachstumsrate von 2% weiterentwickelt. Um den erzielbaren Betrag zu erreichen, müsste das EBITDA ca. 10% höher erwartet werden.

Die Wertminderung des Goodwills der CGU Nordics war infolge der Umstellung des Geschäftsmodells auf ein weniger beratungsintensives Softwareangebot erforderlich. In der Vergangenheit konnten Projekte aufgrund der vielen kundenindividuellen Anpassungen nicht immer zur vollen Zufriedenheit der Kunden implementiert werden. Dies wird zu einem deutlichen Rückgang der Beratungserlöse im Vergleich zu den früheren Jahren führen, der dann schrittweise mit geringeren Kosten verbunden sein wird. Um weiterhin eine moderne und SaaS-fähige ERP-Lösung anbieten zu können, wird in den folgenden Jahren weiter investiert werden, sodass es in Summe zu geringeren Cashflows kommen wird als in den früheren Planungen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte, im Wesentlichen Software, Kundenbeziehungen und Marke, werden zu Anschaffungskosten und selbst erstellte Software wird zu Herstellungskosten aktiviert. Die lineare planmäßige Abschreibung erfolgt entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen

Nutzungsdauer. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern unterliegen einer jährlichen Überprüfung.

Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	3–10 Jahre
Erworbene immaterielle Vermögenswerte (Software, Kundenbeziehungen und Marken)	3–25 Jahre

Die erworbene und selbst erstellte Software wird den Kunden von Aareon als ERP-Systeme und digitale Lösungen angeboten. Länderspezifische ERP-Systeme unterstützen die Kunden bei ihren Geschäftsprozessen in der Immobilienwirtschaft, zum Beispiel bei der Prozesseffizienz und -qualität, der Geschäftssteuerung sowie beim Risikomanagement. Neben den Kernprozessen lassen sich dabei auch alle wichtigen Abläufe des Bestandsmanagements organisieren, zum Beispiel des Vertrags- und Forderungsmanagements sowie Reportinglösungen für gewerbliche Immobilienanbieter. Diese können mit den digitalen Lösungen technisch über die Digitale Plattform vernetzt werden.

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. 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

Alle Leasingverhältnisse von Aareon – mit Ausnahme solcher über immaterielle Vermögenswerte gemäß IFRS 16.4 – und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten werden gemäß IFRS 16 in der Bilanz erfasst, es sei denn, es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (unter 4.000 €). Ist Aareon Leasingnehmer, wird ein Vermögenswert erfasst, der das Recht auf Nutzung des zugrunde liegenden Leasinggegenstands repräsentiert. Zudem wird eine Leasingverbindlichkeit erfasst, die die 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. Ist Aareon Leasinggeber, gelten die Leasingverträge entweder als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnisse. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Nutzungsrechte werden linear über den Zeitraum der Vertragsverhältnisse abgeschrieben. 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 Nutzungsrechte wurden im Rahmen eines jährlichen 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.

03.4 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte richtet sich nach IFRS 9 nach dem jeweiligen Geschäftsmodell und der Erfüllung des Zahlungsstromkriteriums. Bei Fremdkapitalinstrumenten (zum Beispiel Forderungen oder festverzinsliche Wertpapiere) können folgende Geschäftsmodelle vorliegen:

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

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, Leasingforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte klassifiziert Aareon als „Halten zur Erzielung vertraglicher Zahlungsströme“. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von Kunden geschuldete Beträge für im gewöhnlichen Geschäftsverlauf verkaufte Güter bzw. erbrachte Dienstleistungen. Beim erstmaligen Ansatz werden finanzielle Vermögenswerte zum Betrag der unbedingten Gegenleistung erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Ebenso werden finanzielle

Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Option zur Bewertung zum Fair Value wird nicht ausgeübt. Anfallende Transaktionskosten werden von den jeweiligen finanziellen Verbindlichkeiten abgesetzt und mittels der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der zugrunde liegenden Schuld amortisiert. Dieser Kategorie sind insbesondere Finanzschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie nichtderivative sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten zugeordnet.

Die bei den finanziellen Vermögenswerten inhärenten Ausfallrisiken werden niedrig eingeschätzt. Grundsätzlich zeichnet sich das Branchenumfeld – die Immobilienwirtschaft – als robust aus, was insbesondere während der Covid-19-Pandemie deutlich wurde. Die Mehrheit der Kunden steht im Besitz der öffentlichen Hand, sodass auch hieraus kein oder nur ein geringes Ausfallrisiko erwächst. Zudem besteht mit den ca. 8.000 Kunden eine diversifizierte Kundenbasis ohne wesentliches Klumpenrisiko. Die beschriebene Einschätzung zur Branche ist stabil und auch zutreffend für die Zukunft, sofern sich daraus keine Änderung der Risikoeinschätzung ergibt. Möglichen Risiken wird mittels Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dies geschieht nach dem in IFRS 9 zulässigen vereinfachten Verfahren, d.h. auf Basis der Restlaufzeit zu erwartenden Kreditverlusten. Es kommen dabei sowohl pauschalisierte als auch individuelle Verfahren unter Berücksichtigung der Kundensituation und der Altersstruktur zum Einsatz. Bei Anwendung von pauschalisierten Verfahren wird folgende Berechnungsmethode angewandt:

Kundenforderung überfällig

	Pauschaler Wertminderungssatz
0 bis 90 Tage	0%
91 bis 180 Tage	50%
181 bis 360 Tage	80%
über 360 Tage	100%

Neben individuellen und pauschalen auf die Altersstruktur bezogenen Verfahren wird zusätzlich ein pauschaler Satz auf alle Kundenforderungen und Vertragsvermögenswerte von 0,5% angewendet. Wertgeminderte Forderungen werden im Rahmen eines Mahnverfahrens weiterverfolgt. Im nächsten Schritt werden in der Regel direkt Gespräche mit dem Kunden angesetzt, um die Zahlung auszulösen. Im letzten Schritt wird bei Wesentlichkeit der Forderung ein gerichtliches Verfahren angestrebt.

Auf Konzernebene erfolgt eine Risikobetrachtung der finanziellen Risiken im Rahmen des Risikomanagementsystems. Dabei erfolgt die Bewertung der Risiken getrennt nach Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit. Einzelne Risikoberichte aus den Unternehmensabteilungen werden vom Konzernbereich Recht, Risikomanagement und Compliance konsolidiert und bilden die Grundlage für das quartalsweise Risikoreporting. Dieses wird regelmäßig in den Gremiensitzungen behandelt und ist ebenso Teil des Quartalsreportings für den Aufsichtsrat der Aareon AG. Mit dem Risikoreporting schafft Aareon Transparenz über die Risikosituation des Unternehmens und liefert eine Entscheidungsgrundlage der von der Unternehmensleitung zu ergreifenden Maßnahmen. Das Risikoreporting ist in die Risikokategorien Finanz- und Marktrisiken, Risiken der Führung und Organisation, Umwelt- und Umgebungsbedingungen sowie Produktionsrisiken unterteilt. In der Kategorie Finanzrisiken werden Liquiditäts-, Kosten- und Umsatzrisiken betrachtet. Es liegen keine Kreditzusagen und Finanzgarantien vor.

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 Kunden-

aufträge sind in Höhe der entstandenen Auftragskosten bilanziert, soweit diese voraussichtlich durch Erlöse gedeckt sind.

Bei Eigenkapitalinstrumenten entscheidet Aareon fallweise, ob das Wahlrecht auf erfolgsneutrale Bewertung ausgeübt wird. Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes werden im sonstigen Ergebnis (OCI) erfasst. Bei Ausbuchung der Eigenkapitalinstrumente werden diese in die Gewinnrücklage übertragen. Liegen Derivate vor, werden diese ebenfalls erfolgswirksam zum Fair Value bewertet.

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 gegenerechnet werden können. Die Buchwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Wenn nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichende steuer-

pflichtige 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 verdienten 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 Aareon 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 ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen sowie die Kaufpreisverbindlichkeiten werden zum Fair Value ausgewiesen.

03.11 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen 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
- Wartungs-, Subskriptions- und SaaS-Verträge
- Beratungsverträge

Die Verträge werden einzeln, aber auch kombiniert angeboten. So wird zum Lizenzvertrag in der Regel auch ein Wartungsvertrag angeboten. Diese werden wirtschaftlich zusammen betrachtet. Die Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtung erfolgt nach am Markt beobachtbarem Preis.

Erlöse aus Lizenzverträgen betreffen insbesondere die Einräumung von Nutzungsrechten an Softwareprodukten, die von Kunden im Inhouse-Modell betrieben werden. Inhouse-Modell bedeutet, dass Kunden die Softwareprodukte von

Aareon auf eigenen Servern nutzen und für deren Funktionsfähigkeit verantwortlich sind. Die von Aareon entwickelten Lösungen basieren dabei auf Datenbanken von Drittanbietern wie SAP®, Oracle® oder Microsoft®. In den überwiegenden Fällen handelt Aareon bei dem Vertrieb von solchen Drittlizenzen auf eigene Rechnung und trägt das Implementierungsrisiko. Nur in Fällen von untergeordneter Bedeutung tritt Aareon als Agent auf und erhält eine Kommissionsgebühr für die Vermittlung der Drittlizenz. Das Nutzungsrecht wird in den überwiegenden Fällen zeitlich unbegrenzt gewährt. Bei dem Produkt Tobias AX ist die Gewährung zeitlich befristet, sodass die Kunden regelmäßig Lizenzverlängerungen erwerben müssen. Bei den Softwareprodukten handelt es sich um technische Lösungen, mit deren Hilfe die Kunden aus der Immobilienbranche ihre betrieblichen Abläufe organisieren und beispielsweise ihre Wohnungsbestände verwalten und steuern. Aareons Leistungsverpflichtung gegenüber den Kunden besteht in der Einräumung des Nutzungsrechts an den Softwareprodukten. Die Erlöse aus Lizenzverträgen gelten als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist (zum Beispiel über Lizenzschlüssel) und die Lizenzgebühr feststeht. Der Kunde erhält damit die Verfügungsmacht über das ihm eingeräumte Nutzungsrecht. Die Zahlung erfolgt im Wesentlichen nach Abschluss des Lizenzvertrags oder nach erfolgreicher Implementierung der Software mit einem Zahlungsziel von bis zu 45 Tagen.

Wartungsverträge werden abgeschlossen, wenn der Kunde einen Lizenzvertrag nach dem oben dargestellten Inhouse-Modell abschließt (d.h. der Kunde betreibt die Software auf eigenen Servern und ist somit auch für deren Funktionsfähigkeit verantwortlich). Zu den Leistungen gehören bei der Wartung die regelmäßige Bereitstellung von Updates sowie Support-Services zum laufenden Betrieb der Software.

Seit dem Geschäftsjahr 2021 bietet Aareon auch Subskriptionsverträge (Mietsoftware) an. In der Region DACH verpflichtet sich Aareon, in sehr kurzen Abständen neue wesentliche Funktionalitäten an den Kunden auszuliefern. Der Kunde

andererseits ist gefordert, diese neuen Funktionalitäten und Versionsstände zeitnah einzuspielen, da Aareon nur für diese ihren Wartungs- und Support-Service zur Verfügung stellt. Im Gegensatz zum Lizenzvertrag ist Aareon auch hier jederzeit verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der vermieteten Software sicherzustellen. Der Kunde ist zur unbeschadeteten Herausgabe nach Beendigung des Mietvertrags verpflichtet.

Bei SaaS-(Software-as-a-Service-)Verträgen wird das Softwareprodukt nicht Inhouse, also vom Kunden selbst, betrieben. Vielmehr erhält der Kunde einen Zugang zum Server von Aareon, über den die Funktionen der Software bereitgestellt werden. Die Leistung von Aareon beinhaltet die Bereitstellung des Zugangsrechts sowie analog zum Wartungsvertrag die Durchführung regelmäßiger Updates und die Erbringung von Support-Services.

Die Realisierung von Erlösen aus Wartungs- und Subskriptionsverträgen mit dem Produkt Wodis Yuneo sowie SaaS-Leistungen erfolgt zeitanteilig (pro rata temporis), d.h. gleichbedeutend mit der Rechnungsstellung über den vertraglichen Leistungserbringungszeitraum. Der Beginn des vertraglichen Leistungszeitraums ist hierbei der Zeitpunkt der Produktivsetzung. Die Kunden zahlen ihre Gebühren monatlich oder für einen bestimmten Zeitraum (maximal ein Jahr) im Voraus. 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.

Unter Beratungsleistungen fallen unter anderem Anpassungswünsche von Kunden hinsichtlich ihrer Produkte, Schulungsleistungen, wie die Software(-module) anzuwenden ist, oder Implementierungsleistungen für Migrationsprojekte. Die Umsatzrealisierung erfolgt nach erbrachter Leistung. Dabei werden auch Vermögenswerte erstellt oder verbessert, über welche die Kunden Verfügungsmacht haben. Die Umsatz-

realisierung sowie die Bildung des Vertragsvermögenswertes erfolgen in diesen Fällen nach dem Leistungsfortschritt, dem eine Input-orientierte Methode zugrunde liegt. Der Leistungsfortschritt der Projekte wird hierbei anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten – im Wesentlichen durch eingesetztes Personal/externe Berater – mit den insgesamt erwarteten Auftragskosten des Projekts ermittelt. Kunden leisten Anzahlungen für die von Aareon erbrachten Leistungen. Diese werden mit den zugehörigen Vertragsvermögenswerten saldiert oder als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die erhaltene Anzahlung den Vertragsvermögenswert überschreitet.

In vielen Fällen beinhalten die Verträge von Aareon eine einzige Leistungsverpflichtung, sodass eine Aufteilung des Transaktionspreises nicht notwendig ist. In den Fällen, in denen mehrere Verträge kombiniert werden oder mehrere Leistungsverpflichtungen in einem Vertrag abgebildet sind, entsprechen die separat fakturierten Beträge den relativen Einzelveräußerungspreisen. In den wenigen Fällen, in denen die Faktura nicht den relativen Einzelveräußerungspreisen entspricht, wird eine buchhalterische Aufteilung und bilanzielle Abgrenzung nach dem „Adjusted-Market-Assessment-Ansatz“ vorgenommen.

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

Neben dem länderspezifischen ERP-Geschäft in der Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft bietet Aareon digitale Lösungen an – zum Teil länderübergreifend – im Bereich CRM (Customer Relationship Management), WRM (Workforce Relationship Management), SRM (Supplier Relationship Management) und BRM (Building Relationship Management). Darüber hinaus hat Aareon weitere Produkte und Services in ihrem Angebotsportfolio, wie Versicherungsmanagement mit BauSecura und Aareon Cloud Services (Hosting). Die Produkte werden seit dem Geschäftsjahr 2021

auch in Produktpaketen, d.h. ein ERP-Produkt zusammen mit mehreren digitalen Lösungen, vertrieben.

04 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung der Aareon Gruppe

04.1 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse nach Geschäftssegmenten in T€

	2021	2020
DACH	164.208	163.893
Internationales Geschäft	105.119	94.162
Gesamt	269.327	258.055

Umsatzerlöse nach Produktgruppen in T€

	2021	2020
ERP-Produkte	199.650	197.415
Digitale Lösungen	69.677	60.640
Gesamt	269.327	258.055

Umsatzerlöse nach Kategorien in T€

	2021	2020
Lizenz Erlöse	18.983	21.217
Beratungserlöse	58.607	63.887
Wartungserlöse	67.110	65.209
SaaS und Gebühren	124.627	107.742
Gesamt	269.327	258.055

Die Umsatzerlöse des Geschäftssegments **DACH** sind um 315 T€ und die des Geschäftssegments **Internationales Geschäft** um 10.957 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anteil des Internationalen Geschäfts am Konzernumsatz beträgt 39,0% (im Vorjahr 36,5%). Das Wachstum im Internationalen Geschäft wurde insbesondere durch die unterjährigen

Akquisitionen verstärkt. Die **Lizenz Erlöse** bewegten sich trotz eines Anstiegs des SaaS-Geschäftsmodells nur leicht unter dem Vorjahresniveau. Die **Beratungserlöse** waren aufgrund der Covid-19-Pandemie sowie zurückhaltender Nachfrage aufgrund des bei vielen Kunden anstehenden Wechsels zur neuen Produktgeneration Wodis Yuneo rückläufig. Bei den **ERP-Produkten** haben sich insbesondere die Steigerungen bei den wiederkehrenden Erlösen (**Wartungserlöse** sowie **SaaS und Gebühren**) niedergeschlagen. Bei den Digitalen Lösungen schreitet die Durchdringung der Kundenbasis mit weiteren digitalen Lösungen voran.

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 Umsatzerlöse von 1.539 T€ aus in früheren Perioden erfüllten (oder teilweise erfüllten) Leistungsverpflichtungen (Änderungen des Transaktionspreises) erfasst.

04.2 Sonstige Erträge

Sonstige Erträge in T€		
	2021	2020
Erträge aus Sachbezügen	1.569	1.599
Bewertung der Kaufpreisverbindlichkeiten	1.286	1.863
Aufwertung aus dem Übergang von At-Equity- zur Vollkonsolidierung	875	0
Versicherungsentschädigungen	510	0
Forschungszuschüsse	385	185
Erträge aus der Auflösung und Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	349	122
Erträge mit verbundenen Unternehmen außerhalb des Teilkonzernkreises	290	369
Übrige Erträge	624	612
Gesamt	5.888	4.750

Zur Entwicklung der Erträge aus der Anpassung der Kaufpreisverbindlichkeiten siehe Kapitel 5.16. Die Aufwertung aus dem Übergang von At-Equity- zur Vollkonsolidierung (Sukzessiverwerb) beträgt 875 T€ (siehe hierzu auch Kapitel 5.4).

04.3 Materialaufwand

Materialaufwand in T€		
	2021	2020
Software- und Hardwarekosten	3.840	3.855
Aufwendungen für bezogene Leistungen	44.594	41.393
Gesamt	48.434	45.248

Der Materialaufwand im Jahr 2021 liegt akquisitionsbedingt um 3.186 T€ über dem Vorjahr.

04.4 Personalaufwand / Mitarbeiter

Personalaufwand in T€		
	2021	2020
Gehälter	132.770	117.463
Soziale Abgaben	27.942	25.195
davon Aufwendungen für Altersversorgung	4.889	4.537
Gesamt	160.712	142.658

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 18.054 T€ gestiegen. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Zugang durch akquirierte Unternehmen sowie weiteren geplanten Personaleinstellungen im Rahmen des Unternehmenswachstums.

Die Zahl der Beschäftigten von Aareon – ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten – stellt sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresendbestand		
	2021	2020
Angestellte	1.837	1.605
Leitende Angestellte	96	94
Gesamt	1.933	1.699
davon Teilzeitbeschäftigte	377	344

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt		
	2021	2020
Angestellte	1.735	1.561
Leitende Angestellte	97	90
Gesamt	1.833	1.651
davon Teilzeitbeschäftigte	356	345

Beschäftigte (ohne Aushilfen, Auszubildende und Praktikanten) – Jahresdurchschnitt nach Segmenten		
	2021	2020
DACH	1.020	949
Internationales Geschäft	813	702
Gesamt	1.833	1.651

04.5 Sonstige Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen in T€		
	2021	2020
Rechts- und Beratungsaufwand/ Prüfungskosten	16.092	9.284
Softwarewartung	3.748	2.539
Werbung/Marketing/Repräsentation	2.823	2.067
Raumkosten	2.808	3.483
Sonstige Personalaufwendungen und Zeitarbeit	2.485	2.632
Kraftfahrzeugkosten	1.866	1.907
Kommunikationskosten	1.076	1.002
Reisekosten	1.027	1.843
Weiterbildung	899	694
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	802	638
Technikkosten	769	674
Sonstige Steuern	681	821
Versicherungsaufwand	553	498
Beiträge und Bankgebühren	518	550
Aufsichtsrats- und Beiratskosten	229	121
Büromaterial	220	194
Fremdwährungsbewertung	207	322
Verluste aus Anlagenabgang	171	101
Andere sonstige Aufwendungen	559	394
Gesamt	37.533	29.766

Die **sonstigen Aufwendungen** liegen insbesondere aufgrund gestiegener Beratungskosten im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) über dem Vorjahr. Aufgrund der Covid-19-Pandemie sind insbesondere die Reise- und Werbekosten weiter gesunken. Sämtliche Wertberichtigungen stammen aus Verträgen mit Kunden.

04.6 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Finanzergebnis in T€		
	2021	2020
Finanzerträge	78	116
davon bei verbundenen Unternehmen	-36	-63
Finanzierungsaufwendungen	6.554	1.339
davon bei verbundenen Unternehmen	5.288	60
Gesamt	-6.476	-1.223

Die **Finanzerträge** und **Finanzierungsaufwendungen** beinhalten ausschließlich Zinskomponenten. In den Finanzierungsaufwendungen sind Aufzinsungen von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 1.159 T€ enthalten. Die Finanzierungsaufwendungen bei verbundenen Unternehmen enthalten die Zinsen aus dem von der Aareal Bank gewährten Darlehen.

04.7 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Steuern vom Einkommen und Ertrag in T€		
	2021	2020
Inländische Ertragsteuern	2.096	4.450
Ausländische Ertragsteuern	4.175	3.563
Tatsächlicher Steueraufwand	6.271	8.013
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-646	1.422
Gesamt	5.625	9.435

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 2021 gültige Konzernsteuersatz von 31,7% (Vorjahr: 31,7%) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Überleitung Steueraufwand in T€

	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.019	27.293
Gewerbesteuer	753	4.094
Körperschaftsteuer	797	4.333
Solidaritätszuschlag	41	225
Erwarteter Steueraufwand	1.591	8.652
Überleitung:		
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	3.858	640
Steuerfreie Erträge	-330	-292
Steuern Vorjahre	57	133
Steuersatzunterschiede ausländischer Tochtergesellschaften	645	-175
Sonstige Unterschiede	-196	477
Ausgewiesener Steueraufwand	5.625	9.435

Die nicht abzugsfähigen Aufwendungen beinhalten im Berichtsjahr unter anderem Zinsaufwendungen, die aufgrund der steuerlichen Zinsschranke nicht angesetzt werden konnten. Weiterhin nicht steuerlich ansetzbar waren Wertminderungen des Goodwills sowie Akquisitionskosten im Rahmen der Unternehmenserwerbe.

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€					
	31.12.2020	Währungseffekte	Zugänge	Wertminderung	31.12.2021
DACH	48.299	0	57.593	0	105.892
Internationales Geschäft	49.871	1.889	76.753	3.093	125.420
SMB UK	0	1.764	52.407	0	54.171
Aareon Netherlands	22.979	0	24.345	0	47.324
Aareon France	11.557	0	0	93	11.465
Aareon Nordics	10.737	-196	0	3.000	7.541
Aareon UK	4.598	321	0	0	4.919
Gesamt	98.170	1.889	134.346	3.093	231.312

Für Informationen zur Wertminderungsaufwendung auf den Goodwill der CGU Nordics wird auf Kapitel 3.1 verwiesen. Daneben wurde in der CGU France ein goodwillbezogener Geschäftsbereich in Höhe von 93 T€ wertgemindert.

Der Posten „Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte“ betrifft die Aktivierung von internen und externen Kosten für die Entwicklung, die in Übereinstimmung mit IAS 38 aktiviert wurde. Die Bewertung der aktivierten Entwicklungsleistungen erfolgte innerhalb der Tochtergesellschaften mit einem einheitlichen Tagessatz, der jährlich aktualisiert wird. Die aktivierten Buchwerte ergeben sich wie folgt:

Buchwerte		
Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte in T€		
	31.12.2021	31.12.2020
ERP-Lösungen	41.615	28.614
Aareon Wodis Sigma/Wodis Yuneo	14.221	7.806
Aareon QL	9.681	5.693
Aareon Incit Xpand	5.957	4.568
Aareon Tobias/Aareon REMS	4.746	5.518
Aareon Portallmmo/Aareon Prem'Habitat	3.336	3.329
Aareon RELion	1.678	1.700
Arthur Online	1.157	0
Fund365	839	0
Digitale Lösungen	12.794	9.485
CRM Solutions by Aareon	4.135	3.134
Smart Platform by Aareon	1.842	1.608
Neue Produkte (u. a. Smart Partner by Aareon, PrediMa by Aareon)	1.745	579
BRM Solutions by Aareon	1.627	665
WRM Solutions by Aareon	948	843
SRM Solutions by Aareon	923	720
Trace & Treasury by Aareon	695	855
Wechselmanagement by Aareon	440	514
Sonstige	439	567
Gesamt	54.409	38.099

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2021

zum 31. Dezember 2021

In T€	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten							
	01.01.2021	Um- rechnungs- differenz	Erwerbe durch Unternehmens- zusammen- schlüsse	Erfolgs- neutrale Bewertung	Zugänge	Abgänge	Umglie- derungen	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögenswerte								
1. Geschäfts- oder Firmenwert	131.723	1.948	134.346	0	0	92	0	267.925
2. Erworbene immaterielle Vermögenswerte	91.304	234	43.824	0	1.609	19.037	224	118.158
3. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte	76.451	363	0	0	22.765	20.059	-224	79.296
	299.478	2.545	178.170	0	24.374	39.188	0	465.379
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	9.609	11	48	0	547	77	36	10.174
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.962	0	0	0	0	0	0	7.962
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.117	66	1.097	0	3.421	1.884	0	20.817
4. Geleistete Anzahlungen	39	0	0	0	38	1	-36	40
	35.727	77	1.145	0	4.006	1.962	0	38.993
III. Nutzungsrechte								
1. Nutzungsrechte an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten	60.815	71	1.506	0	5.362	1.430	0	66.324
2. Nutzungsrechte an anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.642	-1	86	0	2.411	2.194	0	8.944
	69.457	70	1.592	0	7.773	3.624	0	75.268
IV. Finanzanlagen								
1. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	308	0	15	0	1.877	1.506	888	1.582
2. Übrige Beteiligungen	3.548	0	0	3.391	464	4.150	0	3.253
3. Sonstige Ausleihungen	10.812	1	79	0	87	2.986	-888	7.105
	14.668	1	94	3.391	2.428	8.642	0	11.940
	419.330	2.693	181.001	3.391	38.581	53.416	0	591.580

Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen							Buchwerte		
01.01.2021	Um- rechnungs- differenz	Erwerbe durch Unternehmens- zusammen- schlüsse	Zugänge Abschreibungen	Zugänge Wert- minderungen	Abgänge	Umglie- derungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
33.553	60	0	0	3.092	92	0	36.613	231.312	98.170
54.137	472	49	6.910	0	19.037	0	42.531	75.627	37.167
38.352	-2	0	6.456	0	19.919	0	24.887	54.409	38.099
126.042	530	49	13.366	3.092	39.048	0	104.031	361.348	173.436
4.278	7	29	508	0	76	0	4.746	5.428	5.331
7.574	0	0	210	0	0	0	7.784	178	388
9.250	62	151	4.423	0	1.810	0	12.076	8.741	8.867
0	0	0	0	0	0	0	0	40	39
21.102	69	180	5.141	0	1.886	0	24.606	14.387	14.625
10.207	21	0	6.050	0	755	0	15.523	50.801	50.608
4.075	0	0	3.009	0	2.092	0	4.992	3.952	4.567
14.282	21	0	9.059	0	2.847	0	20.515	54.753	55.175
0	0	0	0	0	0	0	0	1.582	308
11	0	0	0	0	0	0	11	3.242	3.537
481	0	0	0	0	0	0	481	6.624	10.331
492	0	0	0	0	0	0	492	11.448	14.176
161.918	620	229	27.566	3.092	43.781	0	149.644	441.936	257.412

Der Anstieg der Buchwerte für ERP- und digitale Lösungen (siehe Kapitel 3.1) erklärt sich im Wesentlichen durch die Entwicklung der neuen Produktgeneration Wodis Yuneo im Geschäftssegment DACH sowie der Lösungen Aareon QL in Großbritannien und Aareon Incit Xpand in Schweden. Der verbleibende Amortisationszeitraum dieser Lösungen beträgt:

Verbleibender Amortisationszeitraum in Jahren

Aareon Wodis Sigma/Wodis Yuneo	8,4
Aareon QL	5,9
Aareon Incit Xpand	4,1

Selbst erstellte Software in Höhe von 30.592 T€ ist bereits fertiggestellt, wohingegen selbst erstellte Software in Höhe von 23.817 T€ sich noch in Entwicklung befindet. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 52.431 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 14.244 T€. Bei der Ermittlung des zur Aktivierung herangezogenen Tagesatzes werden retrospektive Schätzungen angewandt. Hinzu kamen Aktivierungen von fremdbezogenen Leistungen von 8.521 T€.

Zugänge mit wesentlicher Bedeutung im Berichtsjahr resultieren außerdem aus den im Rahmen der Unternehmenstransaktionen erworbenen Kundenbeziehungen von Twinq 9.405 T€ und GAP 8.425 T€. In beiden Fällen spiegeln diese zukünftige Potenziale wider, zumeist wiederkehrende Erlöse zu generieren. Abwanderungsraten sind in der Regel gering, sodass die Kundenbeziehungen langfristig bestehen. Die Restnutzungsdauer der Kundenbeziehungen zu Twinq betragen 24,3 Jahre, von GAP 19,8 Jahre.

Weitere Informationen zu den Bewegungen der immateriellen Vermögenswerte des Berichtsjahres ergeben sich aus dem Konzernanlagenspiegel.

05.2 Sachanlagen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten

Aareon mietet insbesondere Immobilien sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung. Bei einigen Leasingverträgen zu Immobilien bestehen Verlängerungsoptionen von bis zu 10 Jahren. Die Einbuchung des Leasingverhältnisses unterlag zum Teil der Annahme, dass die Verlängerungsoptionen hinreichend sicher sind, da längerfristige Mietverhältnisse angestrebt werden.

Nutzungsrechte nach Anlagenklasse in T€

	2021	2020
Buchwerte		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	50.801	50.608
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.952	4.567
Abschreibungen im Berichtszeitraum		
Immobilien (Büromieten, Parkplätze)	6.050	5.707
Betriebs- und Geschäftsausstattung (Fuhrpark, Server etc.)	3.009	3.102

Der Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten beläuft sich auf 1.159 T€. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasingnehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 10.159 T€.

In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Leasingverhältnisse in T€

	2021	2020
Kurzfristige Leasingverhältnisse	460	492
Geringwertige Leasingverhältnisse	148	193

Bei Mietverhältnissen, die sowohl kurzfristig, geringwertig und/oder variabel sind, erfolgt die Priorisierung der Zuordnung in der oben aufgeführten Tabelle in absteigender Reihenfolge. Da alle variablen Leasingverhältnisse sowohl kurzfristig als auch geringwertig sind, ergibt sich ein Wert von Null.

Die folgende Übersicht zeigt die Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten.

Leasingverbindlichkeiten in T€			
	2022	2023–2026	Nach 2026
Fristigkeiten der Leasingverbindlichkeiten	8.495	24.105	29.105
Gesamt	8.495	24.105	29.105

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 25 T€. Nicht in die Bewertung aus Finance Leasing als Leasinggeber einbezogen wurden variable Mieten von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 550 T€. Die Mindestleasingzahlungen betragen für jedes der nächsten drei Jahre 485 T€ und für das verbleibende vierte Jahr 243 T€.

05.3 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten sonstige Ausleihungen sowie Beteiligungen, die at Equity oder zum Fair Value bewertet werden. Ein Teil der Beteiligungen wird gemäß IFRS 9 als Eigenkapitalinstrument erfolgsneutral bewertet.

Finanzanlagen in T€

	Anteil am Kapital (%)		
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
Termingeldanlage		4.210	4.210
Barhinterlegung (Prozessbürgschaft)		1.100	1.100
Mietkautionen		1.311	1.210
Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen		0	3.809
Übrige		3	3
Sonstige Ausleihungen (fortgeführte Anschaffungskosten)		6.624	10.332
OFI Group GmbH (zum 31.12.2021 vollkonsolidiert [100%]; im Vorjahr: 35,84%)		0	307
Refurbio GmbH (assoziiertes Unternehmen)	33,39	702	0
Ecaria GmbH (assoziiertes Unternehmen)	35,87	869	0
ImmoProConsult GmbH (Gemeinschaftsunternehmen)	50,00	11	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (at Equity)		1.582	307
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG	12,49	250	250
blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	49,88	420	420
Beteiligungen – Fremdkapitalinstrumente (Fair Value OCI)		670	670
OSRE B.V.	18,70	2.403	1.403
Immomio GmbH (in 2021 veräußert; im Vorjahr: 14,54%)		0	1.295
MPC Best Select Company Plan GmbH & Co. KG	<20,00	169	169
Beteiligungen – Eigenkapitalinstrumente (Fair Value PL)		2.572	2.867
Finanzanlagen		11.448	14.176

Die Termingeldanlage dient der Bürgschaftserklärung zur Absicherung von bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen im Rahmen der Mitgliedschaft in zwei Zusatzversorgungskassen. Die Erhöhung des Beteiligungsbuchwerts an OSRE B.V. ergab sich aufgrund der Fair-Value-Bewertung mittels Discounted-Cashflow-Verfahren. Die Beteiligung an der Immomio GmbH wurde im Geschäftsjahr veräußert. Der Veräußerungsgewinn von 2.391 T€ wurde im OCI erfasst und dann in die Gewinnrücklage umgegliedert. Aus der Fair-Value-Bewertung der OSRE B.V. wurde eine Anpassung des Beteiligungsbuchwerts in Höhe von 1.000 T€ vorgenommen, die im OCI ausgewiesen wird.

05.4 Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die nachstehenden Tabellen enthalten Finanzinformationen zu den in 2020 gegründeten assoziierten Unternehmen Refurbio GmbH und Ecaria GmbH sowie der OFI Group GmbH, die in 2021 aufgrund des Erwerbs der ausstehenden Anteile vollkonsolidiert wurde. Aus dem Erwerb der GAP-Group ist in 2021 das Gemeinschaftsunternehmen ImmoProConsult GmbH hinzugekommen.

Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2021 in T€	ImmoPro-Consult GmbH 50,0%	Refurbio GmbH 33,39%	Ecaria GmbH 35,87%
Anlagevermögen	1	10	205
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	36	0	2
Zahlungsmittel	16	211	382
Verbindlichkeiten	31	34	31
Nettovermögen/Eigenkapital	22	187	558
Kapitaleinzahlungen/-erwerbe durch Aareon	15	902	993
Anteil Aareon am Jahresergebnis (kumuliert)	-4	-200	-124
Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss von Aareon (at Equity)	11	702	869
Erträge	427	172	192
Operative Aufwendungen	477	743	522
Finanzergebnis	0	-6	-6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3	0	0
Jahresergebnis	-47	-577	-336
Anteil Aareon am Jahresfehlbetrag	-4	-198	-121

Assoziierte Unternehmen im Geschäftsjahr 2020 in T€	OFI Group GmbH 35,84%	Refurbio GmbH 18,40%	Ecaria GmbH 19,99%
Anlagevermögen	188	27	45
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	34	12	9
Zahlungsmittel	1.800	296	338
Verbindlichkeiten	2.931	471	488
Nettovermögen/Eigenkapital	-909	-136	-96
Kapitaleinzahlungen durch Aareon	993	2	2
Anteil Aareon am Jahres- ergebnis (kumuliert)	-686	-2	-2
Beteiligungsbuchwert im Konzernabschluss von Aareon (at Equity)	307	0	0
Erträge	190	25	45
Operative Aufwendungen	1.390	167	149
Finanzergebnis	-106	-6	-4
Jahresergebnis	-1.306	-148	-108
Anteil Aareon am Jahresfehlbetrag	-468	-2	-2

05.5 Angaben zum Anteilsbesitz

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in % (2021)	Anteil am Kapital in % (2020)
Aareon AG, Mainz		
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment DACH:		
Aareon Deutschland GmbH, Mainz	100	100
Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH, Mainz	100	100
Aareon RELion GmbH, Mainz	100	100
Alexander Quien Nova GmbH, Bremen	100	0
AV Management GmbH, Mainz	100	100
BauSecura Versicherungsmakler GmbH, Hamburg	51	51
CalCon Austria GmbH, Wien, Österreich	100	100

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Kapital in % (2021)	Anteil am Kapital in % (2020)
CalCon Deutschland GmbH, München	100	100
CalcROM S.R.L., Iasi, Rumänien	83,33	83,33
GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH, Bremen	100	0
OFI Group GmbH, Frankfurt am Main	100	35,84
phi-Consulting GmbH, Bochum	100	100
wohnungshelden GmbH, München	100	0
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen – Geschäftssegment Internationales Geschäft:		
Aareon Finland OY, Helsinki, Finnland	100	100
Aareon France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100	100
Aareon Holding France SAS, Meudon-la-Forêt, Frankreich	100	0
Aareon Nederland B.V., Emmen, Niederlande	100	100
Aareon Norge AS, Oslo, Norwegen	100	100
Aareon SMB Hub UK Ltd., Kenilworth, Großbritannien	100	0
Aareon Sverige AB, Mölndal, Schweden	100	100
Aareon UK Ltd., Kenilworth, Großbritannien	100	100
Arthur Online Ltd., London, Großbritannien	100	0
BriqVest B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Curo Software Ltd., Warrenpoint, Großbritannien	100	0
FIRE B.V., Utrecht, Niederlande	60	60
RentPro Ltd., Warrenpoint, Großbritannien	100	0
Tactile Ltd., London, Großbritannien	100	0
Twinq Facilitair B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Twinq Holding B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Twinq Uitwijk en Escrow B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Twinq Verkoop en Service B.V., Oosterhout, Niederlande	100	0
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		
Ecaria GmbH, Berlin	35,87	19,99
ImmoProConsult GmbH, Leverkusen	50	0
Refurbio GmbH, Berlin	33,39	18,40

05.6 Latente Steuern

Latente Steuern in T€

	31.12.2021	31.12.2020
Pensionsrückstellungen	5.582	6.417
Leasing (Nutzungsrechte abzüglich Leasingverbindlichkeiten)	2.151	1.502
Sonstige Rückstellungen	115	652
Verlustvorträge	3.748	538
Sonstiges	32	0
Summe aktive latente Steuern vor Saldierung	11.629	9.109
Anlagevermögen	7.037	-3.829
Sonstiges	0	-78
Summe aktive latente Steuern nach Saldierung	4.592	5.202
Immaterielle Vermögenswerte	19.068	10.453
Sonstiges	50	45
Summe passive latente Steuern	19.118	10.498

Der Ansatz der latenten Steuern auf Verlustvorträge basiert auf der Annahme, dass zukünftig ausreichend Gewinn zur Verrechnung anfällt. Die nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge, für die keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, betragen im Inland 4.972 T€ und im Ausland 3.870 T€. Diese sind unbeschränkt nutzbar. Zudem bestehen im Inland aufgrund der Beschränkungen des Zinsabzugs durch die Zinsschrankenregelung bisher steuerlich nicht abziehbare Zinsvorträge von 3.171 T€, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, da deren Nutzung in absehbarer Zukunft ebenfalls als nicht wahrscheinlich angesehen wird. Die Zinsvorträge sind unbeschränkt nutzbar. Latente Steuern aus Pensionsrückstellungen wurden in Höhe von 1.096 T€ (Vorjahr: -788 T€) im sonstigen Ergebnis erfasst. Alle übrigen latenten Steuern aus der Veränderung des bilanzansatzbezogenen Werts wurden erfolgswirksam erfasst.

05.7 Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen

Vertragsvermögenswerte und Kundenforderungen in T€

	31.12.2021	31.12.2020
Vertragsvermögenswerte (brutto)	20.335	18.942
Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte	-381	-517
Vertragsvermögenswerte	19.954	18.425
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	30.491	34.383
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	721	1.080
Wertberichtigungen auf Kundenforderungen	-1.735	-1.977
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.477	33.487

Der noch nicht erfüllte Teil der Leistungsverpflichtungen aus Projekten in Höhe von 6.786 T€ wird voraussichtlich mit 6.765 T€ in 2022 sowie mit 21 T€ in 2023 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 Vertragsvermögenswerte unterliegen keiner signifikanten Änderung – außer der akquisitionsbedingten Steigerung.

Aufgrund der kurzfristigen Art der Forderungen entspricht deren Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen. Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Informationen zur Risikoeinschätzung zum Ausfall werden in Kapitel 3.4 erläutert. Die Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Wertberichtigungen, die sich wie folgt entwickelt haben:

**Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte
in T€**

	2021	2020
Wertberichtigungen zum 1. Januar	517	343
Zuführung	0	221
Auflösung	166	35
Währungseffekte	30	-12
Gesamt zum 31. Dezember	381	517

**Wertberichtigungen auf Kundenforderungen
in T€**

	2021	2020
Wertberichtigte Kundenforderungen	7.251	7.124
Wertberichtigungen zum 1. Januar	1.977	1.768
Veränderung Konsolidierungskreis	143	14
Zuführung	369	435
Auflösung	200	126
Inanspruchnahme	562	104
Währungseffekte	8	-10
Gesamt zum 31. Dezember	1.735	1.977

05.8 Sonstige Vermögenswerte

Sonstige Vermögenswerte in T€

	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.325	1.679
Sonstige kurzfristige nichtfinanzielle Vermögenswerte	5.233	5.813
Gesamt	6.558	7.492

Die sonstigen kurzfristigen nichtfinanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die abgegrenzten Vorauszahlungen von 5.035 T€ für die Folgeperioden.

05.9 Liquide Mittel

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

Liquide Mittel in T€

	31.12.2021	31.12.2020
Kassenbestände	13	15
Guthaben bei Banken	32.535	50.370
davon bei verbundenen Unternehmen	11.354	34.294
Zahlungsmittel mit Laufzeiten bis zu drei Monaten	32.548	50.385

Zum 31. Dezember 2021 bestehen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Aareal Bank AG in Höhe von 137.500 T€ (siehe Kapitel 6.2).

05.10 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareon AG ist voll eingezahlt. Das gezeichnete Kapital setzt sich per 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

Anzahl und Gattung der Aktien in T€

25.048.418 nennwertlose Stammaktien	25.048
-------------------------------------	--------

Die Erhöhung des gezeichneten Kapitals um 48 T€ auf 25.048 T€ erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Arthur Online Ltd. (siehe Kapitel 2.4).

Auf jede Aktie entfällt ein rechnerischer Nennwert von 1 €. Der Aktienbesitz an der Aareon AG verteilt sich seit dem 4. Mai 2021 wie folgt: 58,7% Aareal Bank AG, Wiesbaden; 25,1% AI Houses (Luxembourg) S.à r.l., Luxembourg; 16% Houses 2021 MEP Beteiligungs GmbH, Wiesbaden, sowie 0,2% Houses Nominee Ltd., Großbritannien.

In der Hauptversammlung der Aareon AG am 16. März 2021 ist beschlossen worden, den zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 11.247.174,06 € auf neue Rechnung vorzutragen, 0,00 € an Aktionärinnen auszuschütten und 0,00 € in Gewinnrücklagen einzustellen.

05.11 Kapitalrücklage

Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 1.614 T€ auf 43.514 T€ erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Arthur Online Ltd. (siehe Kapitel 2.4).

05.12 Erwirtschaftetes Konzernergebnis

Das erwirtschaftete Konzernergebnis beinhaltet andere Gewinnrücklagen im Sinne handelsrechtlicher Ausweisvorschriften. Diese 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, der FIRE B.V., Utrecht, Niederlande, und der CaLCROM S.R.L., Iasi, Rumänien.

05.14 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Entwicklung der Netto- pensionsverpflichtung in T€	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Plan- vermö- gens	Netto- pensions- verpflich- tung
1. Stand zum 1. Januar 2021	37.998	-285	37.713
2. Veränderung des Konsolidierungskreises	556	-547	9
3. Nettoaufwand für den Zeitraum			
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	467	0	467
b) Nettozinsaufwand (Interest Cost)	234	-1	233
4. Zahlungen			
a) geleistete Versorgungsleistungen	-1.508	0	-1.508
b) Beiträge des Arbeitgebers	0	-17	-17
5. Neubewertung			
a) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-1.320	0	-1.320
b) aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-2.165	0	-2.165
c) Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalku- lierten Ertrag (Planvermögen)	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2021	34.262	-850	33.412
1. Stand zum 1. Januar 2020	36.164	-266	35.898
2. Nettoaufwand für den Zeitraum			
a) Dienstzeitaufwand (Service Cost)	416	0	416
b) Nettozinsaufwand (Interest Cost)	331	-3	328
3. Zahlungen			
a) geleistete Versorgungsleistungen	-1.580	0	-1.580
b) Beiträge des Arbeitgebers	0	-17	-17
4. Neubewertung			
a) aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	780	0	780
b) aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	1.887	0	1.887
c) Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalku- lierten Ertrag (Planvermögen)	0	1	1
Stand zum 31. Dezember 2020	37.998	-285	37.713

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen.

Der Ermittlung der Verpflichtungen wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahmen in %		
	31.12.2021	31.12.2020
Zinssatz	1,06	0,61
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 bezüglich des Barwerts der Pensionsverpflichtungen („DBO“):

Sensitivitätsanalyse 2021		
	Sensitivität	Aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (1,06%)	1,00%	30.085
Zinssatz (1,06%)	-1,00%	39.460
Rententrend (1,75%)	0,25%	35.250
Rententrend (1,75%)	-0,25%	33.288
Einkommenstrend (2,00%)	0,50%	35.248
Einkommenstrend (2,00%)	-0,50%	33.339
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	36.559
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	-1 Jahr	31.958

Sensitivitätsanalyse 2020

	Sensitivität	Aufgrund von Sensitivitäten angepasste Verpflichtung in T€
Zinssatz (0,61%)	1,00%	33.096
Zinssatz (0,61%)	-1,00%	44.164
Rententrend (1,75%)	0,25%	39.145
Rententrend (1,75%)	-0,25%	36.870
Einkommenstrend (2,00%)	0,50%	39.290
Einkommenstrend (2,00%)	-0,50%	36.782
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	+1 Jahr	40.636
Lebenserwartung (Heubeck 2018 G)	-1 Jahr	35.376

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 Kapitel 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	31.12.2021
Aktive Mitarbeiter	287
Unverfallbare Ausgeschiedene	27
Rentner	143
Gesamt	457

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

Fälligkeitsprofil der Verpflichtung (DBO) in T€	
2022	1.555
2023	1.546
2024	1.529
2025	1.522
2026	1.598
2027–2031	8.155

Die Service- bzw. Interest Costs werden im Personalaufwand ausgewiesen. Der als Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne erfasste Betrag beläuft sich auf 9.666 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 01.01.2021	Veränderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2021
Variable Gehaltsbestandteile	12.237	743	11.858	10.461	134	14.243
Übrige Rückstellungen	4.122	609	3.088	1.543	93	6.183
Gesamt	16.359	1.352	14.946	12.004	227	20.426

Die übrigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen ungewisse Verpflichtungen aus Überstunden von Mitarbeitern, Abfindungen und Freistellungen sowie aus geschätzten Beiträgen für Berufsgenossenschaften und Drohverlusten. Die sonstigen Rückstellungen werden nach IAS 37 für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe ihres wahrscheinlichen Eintritts berücksichtigt. Die Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen im Berichtsjahr betrug 42 T€.

Die Bewertung unterliegt zahlreichen Unwägbarkeiten und erfordert oftmals Einschätzungen in erheblichem Umfang durch das Management hinsichtlich verschiedener Einflussfaktoren, die sich im weiteren Verlauf als nicht zutreffend erweisen können. Die endgültige Höhe der Verbindlichkeiten kann von der im Rahmen der Bilanzierung zuvor vorgenommenen Bewertung abweichen. Das Ergebnis einzelner rechtlicher Verfahren kann zum Beispiel nicht mit Gewissheit vorhergesagt werden.

Wird nicht mit einer kurzfristigen Inanspruchnahme innerhalb von zwölf Monaten aus der Verpflichtung gerechnet, so wird die Rückstellung barwertig angesetzt.

In der Aareon AG bestehen aktienbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne von IFRS 2 für Mitglieder des Vorstands (siehe Kapitel 6.3).

Sonstige Rückstellungen nach Fristigkeiten:

Sonstige Rückstellungen in T€

	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021
	<1 Jahr		>1 Jahr	
Variable Gehaltsbestandteile	11.689	13.748	548	495
Übrige Rückstellungen	3.219	5.261	903	922
Gesamt	14.908	19.009	1.451	1.417

05.16 Kaufpreisverbindlichkeiten

Bedingte Kaufpreisverbindlichkeiten in T€

	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	4.220	1.975
wohnungshelden GmbH	3.515	0
CalCon-Gesellschaften	705	1.975
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten	3.630	276
wohnungshelden GmbH	2.669	0
Arthur Online Ltd.	685	0
CalCon-Gesellschaften	276	276
Gesamt	7.850	2.251

Die bedingten Kaufpreisverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

Kaufpreisverbindlichkeiten in T€						
	01.01.2021	Zugang	Bewertung	Zahlung	Aufzinsung	31.12.2021
Langfristige Kaufpreisverbindlichkeiten						
wohnungshelden GmbH	0	3.515	0	0	0	3.515
CalCon-Gruppe	1.975	0	-1.286	0	16	705
Kurzfristige Kaufpreisverbindlichkeiten						
wohnungshelden GmbH	0	2.669	0	0	0	2.669
Arthur Online Ltd.	0	685	0	0	0	685
CalCon-Gruppe	276	0	0	0	0	276
Gesamt	2.251	6.869	-1.286	0	16	7.850

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 2021 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 19.888 T€. Von diesen Verbindlichkeiten wurden 17.284 T€ in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst. Die Vertragsverbindlichkeiten unterliegen keiner signifikanten Änderung – außer der akquisitionsbedingten Steigerung.

05.19 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten in T€		
	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsverpflichtungen	4.182	3.537
Übrige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.541	4.901
	10.723	8.438
Kurzfristige sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten	10.200	9.323
Übrige sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	727	558
	10.927	9.881
Gesamt	21.650	18.319

Die übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt. Die sonstigen Steuerverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen 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€			
	2022	2023–2026	Nach 2026
Bestellobligo	20.065	4.443	120
Zukünftige Leasingverträge	158	393	0
Gesamt	20.223	4.836	120

Die finanziellen Verpflichtungen aus dem Bestellobligo betreffen im Wesentlichen eingegangene Lieferantenverträge zum Wartungs- und Hosting-Geschäft aus Drittlizenzen, von denen 3.720 T€ in 2022 aus dem Erwerb von immateriellen Vermögenswerten resultieren werden.

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.

Darüber hinaus hat die Aareon AG mit Vertrag vom 20. April 2021 mit der Aareal Bank AG einen Darlehensvertrag mit einem Volumen von über 250.000 T€ abgeschlossen. Hauptzweck des Darlehens ist die Finanzierung der Übernahmen von Unternehmen des Geschäftsjahres und der folgenden Jahre. Die Laufzeit beträgt drei Jahre zuzüglich zweier einjähriger Verlängerungsoptionen. Das Darlehen kann in verschiedenen Teilbeträgen (Tranchen) und in verschiedenen Währungen mit abweichenden Konditionen in Anspruch genommen werden. Alle derzeitigen Tranchen lauten auf Euro und werden anhand des Euribors (0%-Floor) plus einer Marge von 4,95% verzinst. Die Einbuchung der Schuld von 138.892 T€ erfolgt abzüglich der Transaktionskosten in Höhe einer einmaligen Bearbeitungsgebühr von 1,5% des Gesamtvolumens. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die saldierte Transaktionsgebühr 2.813 T€.

Weiterhin sind Gebühren für die Bereitstellung des Darlehens von 1% für nicht in Anspruch genommene Volumina sowie für die Unterschreitung von Abruflgrenzen der Inanspruchnahme von 3,95% zu leisten. Die Aareon AG hat der Aareal Bank AG die Einhaltung einer sogenannten „Covenant“, die sich neben der „Restricted Indebtedness“ (Beschränkte Verschuldung) von 2,7 auch an der „Total Net Leverage Ratio“ (Gesamtnettoverschuldungsgrad) der Aareon Gruppe orientiert, darzulegen. Bei dem Gesamtnettoverschuldungsgrad wird ein Pro-forma-Adjusted-EBITDA für die akquirierten Unternehmen auf 12 Monate Konzernzugehörigkeit hochgerechnet. Die Kennzahl darf derzeit einen Wert von 4,0 nicht überschreiten (siehe Kapitel 6.6).

Der Umfang der Geschäftsbeziehungen mit der Aareal Bank AG sowie mit Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG (außerhalb der Aareon Gruppe) beinhaltet im Berichtsjahr Umsatz und sonstige Erträge in Höhe von 18.552 T€, Zinsaufwendungen in Höhe von 5.288 T€ sowie Materialaufwand bzw. sonstige Aufwendungen in Höhe von 404 T€. Gegenüber der Aareal Bank AG und ihren Tochtergesellschaften (außerhalb der Aareon Gruppe) bestehen zum Abschlussstichtag offene Forderungen in Höhe von 3.533 T€, Darlehens-

verbindlichkeiten in Höhe von 137,500 T€ sowie weitere Verbindlichkeiten in Höhe von 1.482 T€.

Zum Auf- und Ausbau der Geschäftsmodelle der Equity-Gesellschaften wurden im Vorjahr Darlehen in Höhe von 3.809 T€ an diese vergeben. Das an OFI Group vergebene Darlehen von 2.809 T€ zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen in 2021 wird seit dem Zeitpunkt der vollständigen Einbeziehung in den Konzern über die Schuldenkonsolidierung eliminiert. Die Darlehen an Ecaria und Refurbio von jeweils 450 T€ wurden im Berichtsjahr inklusive der aufgelaufenen Zinsen in 2021 in Eigenkapital umgewandelt.

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 zum Beteiligungsanteil in Kapitel 5.5 verzeichnet.

Alle Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen bzw. Personen sind auf Grundlage internationaler Preisvergleichsmethoden gemäß IAS 24 ausgeführt worden.

Der Vorstand der Aareon AG erhielt für seine Tätigkeit im Berichtsjahr eine Vergütung von 4.867 T€. Der beizulegende Zeitwert neuer Bezugsrechte im Rahmen der aktienbasierten Vergütung beträgt zum Gewährungszeitpunkt 100 T€. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats.

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 4.867 T€, worin Beiträge an beitragsorientierte Versorgungspläne in Höhe von 88 T€ enthalten sind. Der Gesamtaufwand für die aktienbasierte Vergütung beträgt 189 T€. Sämtliche Bezüge sind kurzfristig – bis auf die aktienbasierte Vergütung in Höhe von 141 T€. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats.

06.3 Aktienbasierte Vergütungspläne

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. fünf 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 396 T€. Zum Ende des Berichtsjahres sind 10.166 Stück bei einem Durchschnittspreis von 28,36 € (Vorjahr: 14.970 Stück; 28,36 €) ausstehend. Von den ausstehenden Aktien sind 583 (Vorjahr: 9.207 Stück) ausübbar bzw. 4.837 Aktien (Vorjahr: 8.503 Aktien) gewährt. Die Ausübungspreise der ausstehenden Aktien bewegen sich zwischen 22,28 € und 39,10 €.

Die Aareal Bank hat im Berichtsjahr zusammen mit Advent International ein Management-Equity-Programm (MEP) für Aareon aufgesetzt und gemäß ihrem Anteil Aareon-Aktien mit einem Marktwert von 6.000 T€ in eine Managementbeteiligungsgesellschaft eingebracht, an der sich einzelne Personen des Aareon-Managements ebenfalls zum Marktwert mit 2.436 T€ beteiligt haben. Die verbleibenden Aktien können zu einem späteren Zeitpunkt ausgegeben werden. Bei Veräußerung von Aareon führt das Programm je nach Wertentwicklung von Aareon zu einem Gewinn oder Verlust der Teilnehmer in Form von Aareon-Aktien (Equity-settled). Die Ansprüche werden quartalsweise in einem Zeitraum von fünf Jahren erdient. Die Gewinnschwelle liegt bei rund 60% Wertzuwachs und wird um eine Mindestverzinsung von 12% p.a. erhöht. Über der Gewinnschwelle partizipiert das Management mit einem Hebel von 4,5 an einem potenziellen Veräußerungsgewinn. Die Bewertung des Programms erfolgt auf Basis eines Optionspreismodells mit einer angenommenen Laufzeit von über 5 Jahren und einer historischen Volatilität von rund 30%. Es wurde kein Aufwand aus Equity-based Payments erfasst, da zum Marktwert bewertet wurde.

06.4 Honorare des Konzernabschlussprüfers

In der Berichtsperiode wurden 359 T€ für Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfungen, 0 T€ im Rahmen von Steuerberatungsleistungen sowie 0 T€ für sonstige Leistungen erfasst.

06.5 Befreiung inländischer Konzerngesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Die in den Konzernabschluss der Aareon AG einbezogenen Gesellschaften Aareon Deutschland GmbH, Mainz, phi-Consulting GmbH, Bochum, sowie Aareon RELion GmbH, Augsburg, sind mit Zustimmung der Gesellschafterversammlungen gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Offenlegung eines den Vorschriften für Kapitalgesellschaften entsprechenden Jahresabschlusses sowie der Aufstellung eines Lageberichts befreit.

06.6 Kapitalmanagement

Das Ziel beim Kapitalmanagement ist, das anorganische Wachstum von Aareon zu finanzieren, dabei aber die Sicherstellung der Fortführungsfähigkeit des Konzerns zu gewährleisten, sodass er Renditen für Anteilseigner und Nutzen für andere Stakeholder erbringt. Um die Kapitalstruktur anzupassen, kann der Konzern die Höhe der Dividenden anpassen, Kapital zurückzahlen, neue Aktien ausgeben oder Vermögenswerte veräußern, um die Schulden zu reduzieren. Der Konzern überwacht das Kapital auf Grundlage des mit der Aareal Bank AG geschlossenen Darlehensvertrags (siehe Kapitel 6.2). Die zu ermittelnde „Total Net Leverage Ratio“ zum 31.12.2021 ergibt sich wie folgt:

Total Net Leverage Ratio	31.12.2021
Adjusted EBITDA in T€	66.756
Pro-forma-Anpassungen in T€	13.232
Summe Pro-forma-Adjusted-EBITDA in T€	79.988
Finanzierungsverbindlichkeit ohne Transaktionskosten in T€	137.500
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten in T€	8.495
Langfristige Leasingverbindlichkeiten in T€	53.210
Liquide Mittel in T€	-32.548
Summe Nettoverschuldung in T€	166.657
Total Net Leverage Ratio	2,1

06.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Aareal Bank AG wird Aareon in 2022 für ihr anorganisches Wachstum zusätzliche 100.000 T€ zur Verfügung stellen. Nach Vertragsabschluss wird die Kreditlinie für Zukäufe dann insgesamt 350.000 T€ betragen.

07 Organe der Gesellschaft

07.1 Aufsichtsrat

Jochen Klösge, Vorsitzender

seit 16.12.2021

Vorstandsvorsitzender der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Thomas Ortmanns, Vorsitzender

bis 15.12.2021

Ehemaliges Vorstandsmitglied der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Marc Heß

Vorstand der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Hermann J. Merkens

bis 30.04.2021

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der
Aareal Bank AG, Wiesbaden

Jeffrey Paduch

Managing Partner,
Advent International Corporation, London, Großbritannien

Arnd Zinnhardt

seit 31.05.2021

Ehemaliges Vorstandsmitglied der
Software AG, Darmstadt

07.2 Vorstand

Dr. Manfred Alflen

Vorstandsvorsitzender

Strategie; Group HR; Recht, Risikomanagement und Compliance; Datenschutz und Datensicherheit; Corporate Marketing & Communications; Corporate Affairs & Post Merger Integration; Audit; Business Development; Transactions & Corporate Development

Dr. Imad Abdallah

Vorstand

Group Digital Solutions; Ampolon; Group Enterprise Architecture; Digitale Plattform & Innovations Lab; Digital Product Strategy; Group Digital Development

Sabine Fischer

Vorstand

Märkte und Länder; Kundenzufriedenheit; Vertrieb und Consulting; Entwicklung von Marktsegmenten; BauSecura

Dr. André Rasquin

Vorstand

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

Christian M. Schmahl

Vorstand

Corporate Finance; Controlling; Rechnungswesen und Steuern; Vertrags-/Debitorenmanagement; Finanzierung; Einkauf; Facility Management und Fleet Management

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 2. März 2022 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Dieser kann den Abschluss ändern und erneut herausgeben.

Mainz, den 2. März 2022

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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der Vorstand ist 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 ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu

bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der Vorstand 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 ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand 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 vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand 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 2. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Winner	Haider
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer