GESCHÄFTSBERICHT **2013**

YOUNIQ
AKTIENGESELLSCHAFT

YOUNIQ
AKTIENGESELLSCHAFT

WESENTLICHE KENNZAHLEN

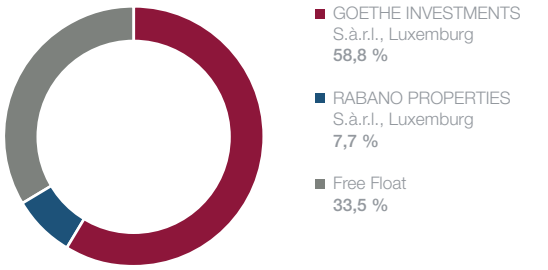
in TEUR	2013	2012
Ertragskennzahlen fortzuführende Bereiche		
EBITDA	(27.738)	730
EBIT	(29.592)	539
Konzernergebnis	(40.755)	54

	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzkennzahlen Konzern		
Bilanzsumme	125.453	157.574
Immobilienvermögen	107.876	131.758
Eigenkapital	27.198	81.160
Eigenkapitalquote in %	21,68	51,51
Netto-Finanzverbindlichkeiten*	79.453	57.483
Netto-Verschuldungsgrad in %**	73,65	43,63
Net Asset Value pro Aktie in EUR	2,60	7,78
Mitarbeiter	42	36

* Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquide Mittel
** Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquide Mittel / Immobilienvermögen

DIE YOUNIQ-AKTIE

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2013



Stammdaten

WKN	A0B7EZ
ISIN	DE000A0B7EZ7
Börsenkürzel	YOU
Handelssegment	Prime Standard
Grundkapital zum 31.12.2013	EUR 10.400.000,00
Grundkapital zum 31.12.2012	EUR 10.400.000,00
Erstnotiz	08.12.2006
Erstausgabepreis	EUR 17,00
Aktienkurs zum 2. Januar 2013 (XETRA)	EUR 4,85
Aktienkurs zum 30. Dezember 2013 (XETRA)	EUR 2,40
Periodenhoch	EUR 5,65
Periodentief	EUR 1,50

INHALTSVERZEICHNIS

An die Aktionäre

Brief des Vorstands	7
Bericht des Aufsichtsrats	8
Corporate Governance Bericht	12

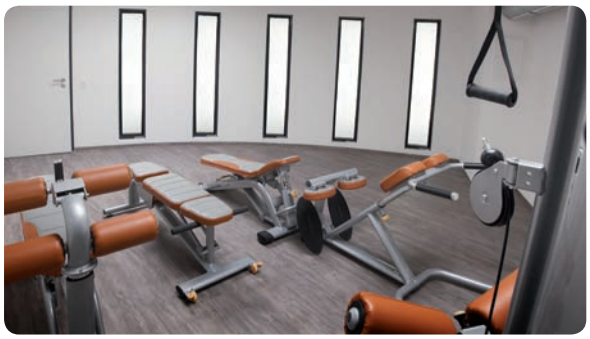
Lage- und Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns	20
Wirtschaftsbericht	24
Nachtragsbericht	34
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	34
Übernahmerechtliche Angaben	40
Erklärung zur Unternehmensführung	45
Vergütungsbericht	47
Zusammenfassende Erklärung des Vorstands	51

Konzernabschluss

Konzern-Bilanz	54
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	56
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzern-Kapitalflussrechnung	60
Konzern-Anhang	62

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	150
Bilanzeid	152
Impressum	153



Frankfurt Riedberg I

Einheiten	232
Mietfläche (qm)	5.160
Fertigstellung	Q4/2012
Mieteinnahmen (pro Jahr bei Vollvermietung, EUR Mio.)	1,1

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im vergangenen Geschäftsjahr sah sich der YOUNIQ-Konzern großen operativen Herausforderungen gegenüber. So führten angepasste Schätzungen der Gesamtbaukosten im Geschäftsbereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ zu erheblichen Mehrbelastungen. Im Bereich „Renting and Trading Real Estate“ fielen darüber hinaus weitere Aufwendungen im Zuge des Abverkaufs der restlichen Immobilien an. Insbesondere vor diesen Hintergründen ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von EUR -54,1 Mio., nach EUR -7,1 Mio. im Geschäftsjahr 2012.

Dieser Konzernverlust soll im Zuge unserer Neuausrichtung und Restrukturierung der letzte große Einschnitt sein. Einige Anhaltspunkte stimmen uns verhalten optimistisch: so konnten wir im Segment „Renting and Trading Real Estate“ den Altbestand an Immobilien bis zum Jahresanfang 2014 weitgehend veräußern. Der Restbuchwert des Bestands in der Bilanz betreffend die bislang nicht veräußerten Immobilien summiert sich aktuell auf EUR 3,4 Mio. Wir sind zuversichtlich, auch diese Objekte in der kommenden Zeit veräußern und das Kapitel „Renting and Trading Real Estate“ abschließen zu können.

Zudem konnten wir bis Anfang 2014 alle noch im Bau befindlichen Projekte im Bereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ abschließen und den Vermietungsprozess beginnen. Nunmehr halten wir die Standorte Frankfurt-Riedberg I, Potsdam, Mainz und Bayreuth im Eigenbestand und erzielen daraus Einnahmen aus der laufenden Vermietung. Die Liegenschaft in der Münchener Berzeliusstraße konnten wir im dritten Quartal 2013 veräußern, für die Liegenschaft Frankfurt-Riedberg II im vierten Quartal 2013 einen Optionsvertrag abschließen. Für diesen Bereich erwarten wir eine positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2014.

Wir arbeiten des Weiteren fortlaufend daran, unsere operativen Kosten weiter zu senken. Bis dato konnten wir diese Ausgaben durch verschiedene Sparmaßnahmen um mehr als EUR 2,0 Mio. pro Jahr verringern, was sich allerdings erst im laufenden Jahr finanziell bemerkbar machen wird. Trotz dieser positiven Faktoren rechnen wir für das Geschäftsjahr 2014 erneut mit einem negativen Konzernergebnis. Dies ist insbesondere auf die erst im Jahresverlauf ansteigende Vermietungsquote unserer fertiggestellten und gegenwärtig in der Vermarktung befindlichen Immobilien im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“, die Zinsen für die Anleihe Potsdam sowie die Regelabschreibungen auf die Einrichtungen unserer studentischen Apartments zurückzuführen. In diesem Zusammenhang werden in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – zur Unterstützung unserer Wachstumsstrategie – mögliche Maßnahmen zur Kapital- und Liquiditätsbeschaffung erörtert. Zudem werden wir im laufenden Geschäftsjahr intensiv daran arbeiten, weitere Einsparpotenziale zu identifizieren und zu realisieren. Unser Ziel ist es, nach der Vollvermietung der im Eigenbestand gehaltenen Immobilien zum Ende des zweiten Halbjahres 2014 durch eine weitere Reduzierung der „Overhead-Kosten“ auf der Holdingebene im Geschäftsjahr 2015 operativ die Break-even Schwelle zu erreichen.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen im vergangenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, im März 2014

Marcus Schmitz, Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen,

sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er hat den Vorstand bei der Leitung der YOUNIQ AG regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wurde der Aufsichtsrat rechtzeitig eingebunden. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah in Form von ausführlichen, schriftlich und mündlich erstatteten Berichten über alle für die Gesellschaft relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der laufenden Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements sowie der Entwicklung der Rentabilität. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen erläutert; der Aufsichtsrat hat sie anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über alle für die Gesellschaft wesentlichen Themen informiert. Der Aufsichtsrat hat zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands, soweit dies nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben. Zusätzlich zu der intensiven Arbeit im Plenum stand der jeweilige Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und entsprechend zu beraten. Darüber hinaus hat der jeweilige Aufsichtsratsvorsitzende in gesonderten Gesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und die künftige Ausrichtung der einzelnen Geschäftsfelder erörtert.

Im Geschäftsjahr 2013 befasste sich der Aufsichtsrat in fünf physischen Sitzungen und neun zusätzlichen Beschlussfassungen insbesondere eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung des Unternehmens und seiner Geschäftsfelder. Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen unverzüglich und umfassend in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vor oder holte die erforderliche Genehmigung des Aufsichtsrats unverzüglich ein. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind nicht aufgetreten.

Schwerpunkte der Beratung

Im Geschäftsjahr 2013 befasste sich der Aufsichtsrat umfassend insbesondere mit der Entwicklung der Geschäfte der YOUNIQ AG, wichtigen geschäftlichen Einzelvorgängen, dem Verkauf des „Renting and Trading-Portfolios“, der weiteren Entwicklung des Geschäftsbereichs „Studentisches Wohnen“, insbesondere im Hinblick auf laufende und neue Projekte, der Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaften Altenhöferallee 70 in Frankfurt-Riedberg, Berzeliusstraße in München und zum Verkauf der Liegenschaft Iranische Str. 6 in Berlin sowie der Zustimmung zur Liquiditätsbeschaffung im Rahmen einer Mezzanine-Finanzierung. Zudem hat sich der Aufsichtsrat unter Beiziehung von Sachverständigen und Beratern mit der Überprüfung der Baukostenüberschreitungen bei verschiedenen im Geschäftsjahr 2013 im Bau befindlichen Entwicklungsimmobilien intensiv befasst.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2013 in den o.g. Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats insbesondere ausführlich und eingehend mit der Liquiditätsplanung und -sicherung der Gesellschaft befasst und diese in regelmäßigen Abständen in enger Abstimmung mit dem Vorstand diskutiert. Die vorgelegten Berichte des Vorstands

zur Liquiditätsplanung, -beschaffung und -sicherung hat der Aufsichtsrat sorgfältig überprüft und – soweit geboten – mit dem Vorstand eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang verschiedene Maßnahmenpakete zur Absicherung der mittel- bis langfristigen Liquiditätssituation der Gesellschaft überprüft, in Abstimmung mit dem Vorstand diesen zugestimmt und sich fortlaufend über den aktuellen Stand der Liquiditätsbeschaffung und –sicherung der Gesellschaft informiert.

Durch diese Maßnahmen wurde im Wesentlichen zum Ende des Geschäftsjahres 2013 eine liquiditätsseitige Stabilisierung der Gesellschaft erzielt. Zu diesen Vorkehrungen gehörte insbesondere die Zustimmung zur Liquiditätsbeschaffung im Rahmen der o.g. Mezzanine-Finanzierung sowie die Zustimmung zur Veräußerung der Liegenschaft Frankfurt-Riedberg II an ein Investorenkonsortium. Weiterhin hat der Aufsichtsrat sich über die Finanzierungen für die Liegenschaften Frankfurt Riedberg I, Frankfurt Riedberg II und Mainz, welche vorzeitig verlängert worden sind, informiert und sich intensiv mit der Aufvalutierung von Darlehenslinien zwecks Erhöhung der Liquidität der YOUNIQ AG auseinandergesetzt. Die Veräußerung diverser Liegenschaften zur Freisetzung von Liquidität wurde ebenso eingehend beraten und begleitet. Der Aufsichtsrat ließ sich weiterhin regelmäßig über den aktuellen Stand von Gesprächen mit finanzierenden Banken durch den Vorstand unterrichten und unterbreitete dem Vorstand konstruktive Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise.

Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Umsatz-, Ergebnis- und Beschäftigungsentwicklung der Gesellschaft, der Billigung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2012, dem Halbjahresfinanzbericht und den einzelnen Quartalsfinanzberichten im Geschäftsjahr 2013 sowie der Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung. Dabei trat der Aufsichtsrat unter Teilnahme des Vorstands - wie erwähnt - zu insgesamt fünf physischen Sitzungen zusammen. In dringenden Fällen erfolgte die Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden im schriftlichen Verfahren bzw. im Rahmen von Telefonkonferenzen.

Die Arbeit in den Ausschüssen des Aufsichtsrats

Um seine Arbeit effizient wahrzunehmen, hatte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2013 insgesamt drei Ausschüsse eingerichtet. Diese bereiteten Beschlüsse des Aufsichtsrats vor sowie Themen, die im Plenum zu behandeln waren. Darüber hinaus sind Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrats auf Ausschüsse übertragen worden, soweit dies gesetzlich zulässig war. Die Ausschussvorsitzenden berichteten dem Aufsichtsrat über die Arbeit der Ausschüsse jeweils in der anschließenden Sitzung. Aufgrund der auf der ordentlichen Hauptversammlung 2013 beschlossenen Verkleinerung des Aufsichtsrats war die Beibehaltung von Ausschüssen nicht mehr sinnvoll. Die Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse sowie die Anzahl der Sitzungen und Beschlüsse bis zum 31. Juli 2013 können wie folgt zusammengefasst werden:

Dem Präsidialausschuss gehörten zuvor Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter sowie Herr Daniel Schoch und Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Manfred Püschel übernahm gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat den Vorsitz in diesem Präsidialausschuss. Der Präsidialausschuss hielt im Berichtsjahr keine Sitzungen ab. Dem Prüfungsausschuss gehörten Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter sowie Herr Daniel Schoch und Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Den Vorsitz in diesem Prüfungsausschuss übernahm Herr Daniel Schoch. Der Prüfungsausschuss hielt am 15. März 2013 eine Sitzung ab. Der Prüfungsausschuss beriet über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft 2012, die Billigung des Konzernabschlusses 2012 sowie über den Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns im Beisein der Abschlussprüfer, erörterte die Prüfungsberichte ausführlich mit dem Abschlussprüfer und bereitete die Entscheidung des Aufsichtsrats vor.

Dem Nominierungsausschuss gehörten Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Manfred Püschel übernahm gemäß der

Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat den Vorsitz in diesem Nominierungsausschuss. Der Nominierungsausschuss wurde in 2013 nicht tätig.

Jahres- und Konzernabschluss

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat nach eigener Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt und den Jahres- und Konzernabschluss in der Aufsichtsratssitzung am 25. März 2014 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nahm an der Sitzung vom 25. März 2014 teil und berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Prüfungsergebnisse.

Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG

Der Vorstand der YOUNIQ AG hat den Bericht nach § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie den hierzu von dem Abschlussprüfer erstatteten Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat rechtzeitig übermittelt. Der Abschlussprüfer hat nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung keine Einwendungen gegen den Bericht erhoben und das folgende Testat erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1) die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2) bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3) bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen."

Der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Aufgrund seiner eigenen Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat der Beurteilung des Abschlussprüfers an und erhebt gegen die Erklärung des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen.

Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Der vormalige Vorstandsvorsitzende, Herr Rainer Nonnengässer, wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2010 für die Dauer von 36 Monaten zum Mitglied des Vorstands bestellt. Herr Rainer Nonnengässer und der Aufsichtsrat haben sich darauf verständigt, dass die Amtszeit von Herrn Nonnengässer nicht über den vertraglich vereinbarten 30. Juni 2013 verlängert wird. Im Zusammenhang mit der vertragsgemäßen Beendigung seiner Vorstandstätigkeit wurde ein Aufhebungsvertrag zwischen der Gesellschaft und Herrn Nonnengässer abgeschlossen und Herr Nonnengässer ab dem 15. April 2013 freigestellt. Der Gesellschaft wurde die Möglichkeit eingeräumt, die

Bestellung von Herrn Rainer Nonnengässer bereits vor dem 30. Juni 2013 zu widerrufen, sofern Herr Rainer Nonnengässer nach der Freistellung, aber vor Beendigung seines Dienstverhältnisses eine neue Tätigkeit aufnimmt. Herr Rainer Nonnengässer hat eine neue Beschäftigung bei einem nicht mit der Gesellschaft konkurrierenden Unternehmen zwischen Freistellungs- und Beendigungszeitraum aufgenommen, woraufhin die Gesellschaft die Bestellung von Herrn Nonnengässer zum 30. April 2013 widerrufen hat.

In der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 17. Juli 2013 wurde die Verkleinerung des Aufsichtsrats beschlossen. § 9 Abs. 1 der Satzung wurde dahingehend geändert, dass der Aufsichtsrat künftig anstatt aus sechs nur noch aus drei Mitgliedern besteht. Die Änderung von § 9 Abs. 1 der Satzung wurde am 31. Juli 2013 in das Handelsregister eingetragen. Seitdem besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Herr Martin Hitzer hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juli 2013 niedergelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Manfred Püschel und Barbara Busch haben ihre Aufsichtsratsmandate aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Satzungsänderung ins Handelsregister niedergelegt. Mit Schreiben vom 21. August 2013, der Gesellschaft zugegangen am 22. August 2013, hat Herr Ralph Winter sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Auf Antrag der Gesellschaft hat das Amtsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 26. August 2013 Herrn Dr. Klaus Boemer als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. Die Bestellung von Herrn Dr. Boemer endet spätestens mit Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 28. August 2013 wurde Herr Daniel Schoch zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Dr. Klaus Boemer wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 12. November 2013 zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Angaben zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind auf den Seiten 13 ff. zu finden.

Corporate Governance

Den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex tragen der Vorstand und Aufsichtsrat - abgesehen von wenigen Ausnahmen - Rechnung. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich im Folgenden im Rahmen des Corporate Governance-Berichts sowie im zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns. Die gemäß § 161 Abs. 1 AktG erforderliche gemeinsame Entsprechenserklärung ist im Corporate Governance-Bericht und in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB, die im Lagebericht aufgenommen ist, enthalten sowie ferner im Internet unter www.youniq-group.de einsehbar.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der YOUNIQ AG und ihrer Tochtergesellschaften haben mit großem Einsatz zur Entwicklung der Gesellschaft im Berichtsjahr beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Frankfurt am Main, im März 2014

Für den Aufsichtsrat
Daniel Schoch
- Vorsitzender -

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Eine verantwortungsvolle, transparente und an einer nachhaltigen Wertschöpfung orientierte Unternehmensführung und -kontrolle (Corporate Governance) hat bei der YOUNIQ AG einen hohen Stellenwert, um das Vertrauen der nationalen und internationalen Investoren, der Finanzmärkte, der Geschäftspartner und Mitarbeiter sowie der Öffentlichkeit zu fördern. Wesentliche Aspekte guter Corporate Governance sind eine effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, Beachtung und Förderung der Aktionärsinteressen sowie Offenheit in der Unternehmenskommunikation. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung, des Geschäftsverlaufs sowie der Lage des Konzerns. Gleichzeitig zählt zu einer guten Corporate Governance der verantwortungsbewusste Umgang des Unternehmens mit Risiken. Die YOUNIQ AG sorgt im Rahmen ihres wertorientierten Konzernmanagements mit einem systematischen Risikomanagement dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und die Risikopositionen optimiert werden. Die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) sind ein etablierter Beurteilungsmaßstab für die Unternehmensführung deutscher börsennotierter Unternehmen und damit ein wichtiges Instrument zur kapitalmarktorientierten Weiterentwicklung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit, Vertrauen und Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat der YOUNIQ AG bekennen sich zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008, 18. Juni 2009, 26. Mai 2010, 15. Mai 2012 und 13. Mai 2013 und setzen diese bis auf wenige Ausnahmen um. Die Einzelheiten ergeben sich aus der von Vorstand und Aufsichtsrat im August 2013 abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre nehmen ihre Mitverwaltungs- und Kontrollrechte in der Hauptversammlung wahr. Jede Aktie der YOUNIQ AG gewährt eine Stimme. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder es durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder durch einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. Die Gesellschaft achtet darauf, dass die von der Gesellschaft benannten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter auch während der Hauptversammlung erreichbar sind. Eine Höchstgrenze für Stimmrechte eines Aktionärs oder Sonderstimmrechte bestehen nicht. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und Auskunft über Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstands der Tagesordnung erforderlich ist.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der YOUNIQ AG eng und vertrauensvoll zusammen, wodurch eine ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats gewährleistet ist. Gemeinsames Ziel ist es, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern.

Vorstand

Der Vorstand der YOUNIQ AG leitet das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse. Die Arbeit des Vorstands, die dem Gesamtvorstand vorbehaltenen Angelegenheiten sowie die erforderlichen Beschlussmehrheiten und zustimmungspflichtigen Geschäfte sind in einer Geschäftsordnung für den Vorstand durch den Aufsichtsrat festgelegt. Zum Geschäftsjahr 2013 ergaben sich die folgenden Änderungen der Zusammensetzung des Vorstands:

Herr Rainer Nonnengässer und der Aufsichtsrat haben sich im Rahmen eines Aufhebungsvertrages darauf verständigt, dass die Amtszeit von Herrn Nonnengässer nicht über den vertraglich vereinbarten 30. Juni 2013 verlängert wird und das Amt von Herrn Nonnengässer endete am 30. April 2013.

Derzeit ist der Vorstand vertreten durch:

MARCUS SCHMITZ,

geboren am 17. März 1973, wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 20. Oktober 2011 für die Dauer von 36 Monaten zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Seine Amtszeit begann am 1. Januar 2012 und endet am 31. Dezember 2014. Das Vorstandsmitglied ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der YOUNIQ AG berät und überwacht den Vorstand regelmäßig bei der Führung des Unternehmens und arbeitet eng mit ihm zusammen. Über die wesentlichen Entwicklungen der YOUNIQ AG wird der gesamte Aufsichtsrat regelmäßig unterrichtet.

Wie erwähnt wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 17. Juli 2013 die Verkleinerung des Aufsichtsrats auf drei Mitglieder beschlossen. Die Änderung von § 9 Abs. 1 der Satzung wurde am 31. Juli 2013 in das Handelsregister eingetragen. Herr Martin Hitzer hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juli 2013 niedergelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Manfred Püschel und Barbara Busch haben ihre Aufsichtsratsmandate aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Satzungsänderung ins Handelsregister niedergelegt. Mit Schreiben vom 21. August 2013, der Gesellschaft zugegangen am 22. August 2013, hat Herr Ralph Winter sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Auf Antrag der Gesellschaft hat das Amtsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 26. August 2013 Herrn Dr. Klaus Boemer als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. Die Bestellung von Herrn Dr. Boemer endet spätestens mit Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 28. August 2013 wurde Herr Daniel Schoch zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Dr. Klaus Boemer wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 12. November 2013 zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Personen:

DANIEL SCHOCH,

geboren am 31. März 1974, ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der YOUNIQ AG. Herr Schoch ist Betriebswirt und Mitglied des Vorstands der CORESTATE Capital AG, Zug, Schweiz.

DR. KLAUS BOEMER,

geboren am 13. Dezember 1956, ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der YOUNIQ AG. Herr Dr. Boemer ist Geschäftsführer der GEWOBAG EB, Berlin sowie geschäftsführender Gesellschafter der ADITIO Financial Management Service GmbH, Berlin.

DR. CARSTEN STROHDEICHER,

geboren am 5. Januar 1961, ist Geschäftsführer der Arcadius Advisors GmbH, München.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 26. September 2011 hatte der Aufsichtsrat einen Präsidial-, Prüfungs- sowie Nominierungsausschuss gebildet und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat entsprechend geändert. Nach der Verkleinerung des Aufsichtsrats auf drei Mitglieder war die Beibehaltung der Ausschüsse nicht mehr sinnvoll.

Dem Präsidialausschuss gehörten Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Manfred Püschel übernahm gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat den Vorsitz in diesem Präsidialausschuss.

Dem Prüfungsausschuss gehörten Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Den Vorsitz in diesem Prüfungsausschuss übernahm Herr Daniel Schoch.

Dem Nominierungsausschuss gehörten Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Manfred Püschel übernahm gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat den Vorsitz in diesem Nominierungsausschuss.

Transparenz

Um eine größtmögliche Transparenz zu gewährleisten, hat die YOUNIQ AG den Anspruch, allen Zielgruppen die gleichen Informationen zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Daher werden sämtliche Presse- und Ad hoc-Mitteilungen unverzüglich auf der Homepage der YOUNIQ AG (www.youniq-group.de) publiziert. Unsere Aktionäre werden zusätzlich mit einem Finanzkalender, der auf der Homepage veröffentlicht ist, über wesentliche Termine informiert.

Bereits im Vorfeld der jährlichen Hauptversammlung werden die Aktionäre durch den Geschäftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr sowie durch die Einladung zur Hauptversammlung über die einzelnen Tagesordnungspunkte umfassend informiert. Auch sämtliche sonstigen vom Gesetz für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden leicht zugänglich auf der Homepage der Gesellschaft zusammen mit der Tagesordnung veröffentlicht. Ferner publiziert die YOUNIQ AG auf ihrer Homepage unverzüglich nach Erscheinen neben den Geschäftsberichten auch die Quartalsfinanzberichte und Zwischenmitteilungen. Ebenfalls auf der Homepage der YOUNIQ AG findet sich das nach § 10 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) zu erstellende Jährliche Dokument, in dem alle relevanten Unternehmensinformationen des vorangegangenen Kalenderjahres zusammengestellt sind.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung 2013 für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses beauftragt.

DIRECTORS' DEALINGS: AKTIENOPTIONSPROGRAMM FÜR BZW. AKTIENBESITZ VON MITGLIEDER(N) DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, sonstige Personen mit Führungsaufgaben, die regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen der Gesellschaft haben und zu wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen befugt sind, sowie bestimmte Personen, die in einer engen Beziehung zu den Vorgenannten stehen, sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz gesetzlich verpflichtet, Erwerb und Veräußerung von YOUNIQ-Aktien und von sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Derivaten, ab einem Betrag von mehr als EUR 5.000 im Kalenderjahr gegenüber der YOUNIQ AG offenzulegen. Mitteilungen über entsprechende Geschäfte haben wir unter anderem im Internet unter www.youniq-group.de unverzüglich veröffentlicht. Der Gesellschaft ist nicht bekannt,

dass im Geschäftsjahr 2013 von den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats mehr als 1 % der von der YOUNIQ AG ausgegebenen Aktien gehalten wurden.

In der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG am 10. August 2011 wurde der „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ zur Ausgabe von Bezugsrechten auf Aktien an Führungskräfte und andere wichtige Mitarbeiter der YOUNIQ AG und ihrer Konzerntochterunternehmen eingeführt. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Aktienoptionspläne aufzulegen, mit denen bis zum 9. August 2016 ein- oder mehrmals Optionsrechte auf insgesamt bis zu Stück 520.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der YOUNIQ AG an Mitglieder des Vorstands und Mitarbeiter der YOUNIQ AG und an Mitglieder der Geschäftsführung und an Mitarbeiter von YOUNIQ-Konzernunternehmen ausgegeben werden. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Die Erfüllung der ausgeübten Bezugsrechte kann nach Wahl der Gesellschaft entweder durch Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2011/II, welches auf der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG am 10. August 2011 zur Bedienung geschaffen wurde, durch eigene Aktien der Gesellschaft oder durch einen Barausgleich erfolgen. Zur Ausgabe von Optionsrechten an Mitglieder des Vorstands der YOUNIQ AG gilt die Ermächtigung allein für den Aufsichtsrat. Der genaue Kreis der Bezugsberechtigten und die Zahl der Bezugsrechte werden, soweit Vorstandsmitglieder betroffen sind, vom Aufsichtsrat und im Übrigen vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Die zugeteilten Bezugsrechte können innerhalb von sieben Jahren ab dem Zuteilungstag ausgeübt werden, nicht jedoch vor Ablauf einer vierjährigen Wartezeit ab dem Zuteilungstag. Die Bezugsrechte dürfen zu bestimmten Sperrfristen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Quartals- bzw. Geschäftsjahresende und der Veröffentlichung der jeweiligen entsprechenden Ergebnisse sowie der ordentlichen Hauptversammlung nicht ausgeübt werden. Die Bedingung für die Ausübung des Bezugsrechts ist, dass der Schlusspreis der Stückaktie der YOUNIQ AG an mindestens einem Handelstag während der Laufzeit des Bezugsrechts den Ausübungspreis erreicht oder übertrifft. Der Ausübungspreis für eine YOUNIQ-Aktie beträgt 110 % des Durchschnitts der Schlussauktionspreise der YOUNIQ-Aktie an den fünf Handelstagen vor dem jeweiligen Zuteilungstag der Bezugsrechte. In Bezug auf den Vorstandsmitgliedern gewährte Aktienoptionen hat der Aufsichtsrat eine Begrenzungsmöglichkeit für außerordentliche Entwicklungen, ein „Cap“, vorzusehen. Für den Fall, dass Ereignisse wie zum Beispiel Kapitalmaßnahmen zu einer Veränderung des wirtschaftlichen Wertes der Bezugsrechte führen, können die Optionsbedingungen eine Anpassung des Ausübungspreises vorsehen, damit sich der Wert der Option infolge solcher Ereignisse nicht verändert. Die Bezugsrechte sind nicht übertragbar und können nur durch den Bezugsberechtigten ausgeübt werden. Weitere Einzelheiten für die Gewährung und Erfüllung von Bezugsrechten und die weiteren Planbedingungen werden, soweit Vorstandsmitglieder betroffen sind, vom Aufsichtsrat und im Übrigen vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt.

Vergütungsbericht

Den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2013, der im Rahmen des Corporate Governance-Berichts erstattet wird, finden Sie in Abschnitt 7. des Konzernlageberichts. Der Aufsichtsrat hat den Vergütungsbericht eingehend geprüft und macht sich die Ausführungen zu Eigen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf einen nochmaligen Abdruck an dieser Stelle verzichtet. Die im Konzernlagebericht gemachten Angaben sind zugleich integraler Bestandteil dieses Corporate Governance-Berichts.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2014 die folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist außerdem in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB, die im Lagebericht aufgenommen ist, enthalten und ferner - zusammen mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex - im Internet unter www.youniq-group.de einsehbar.

„ERKLÄRUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS DER YOUNIQ AG ZU DEN EMPFEHLUNGEN DER „REGIERUNGSKOMMISSION DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX“ GEMÄSS § 161 ABS. 1 AKTG

Die YOUNIQ AG entsprach im Geschäftsjahr 2013 und entspricht sämtlichen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in ihrer jeweils geltenden Fassung vom 18. Juni 2009, 6. Juni 2008, 26. Mai 2010 und 15. Mai 2012 und 13. Mai 2013 mit folgenden Ausnahmen:

Ziffer 3.8 DCGK: Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung wurde auf einen Selbstbehalt verzichtet, da der Aufsichtsrat bereits kraft Gesetzes zu verantwortungsvollem und ordnungsgemäßem Handeln verpflichtet ist und die jetzige gesetzliche Verpflichtung zur Vereinbarung eines Selbstbehalts für Vorstandsmitglieder nicht für Aufsichtsratsmitglieder gilt. Für Aufsichtsratsmitglieder soll auch zukünftig auf einen Selbstbehalt verzichtet werden. Der Charakter des Aufsichtsratsmandats, der auch durch die andersartige Ausgestaltung der Vergütung deutlich wird, lässt dies als angemessen erscheinen.

Ziffer 4.1.5 DCGK: Auf die Umsetzung der Empfehlung, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben, wird vorliegend verzichtet, da es nach Ansicht des Vorstands primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse ankommt und der Markt für entsprechende Führungskräfte begrenzt ist.

Ziffer 4.2.3 DCGK: Der bestehende Vorstandsdienstvertrag sieht bislang keine betragsmäßige Höchstgrenze hinsichtlich der aus gewährten Aktienoptionen resultierenden Vergütung vor, weil dies nach Ansicht des Aufsichtsrats mit Blick auf die anspruchsvollen Kursziele nicht erforderlich und auch nicht motivierend ist.

Ziffer 5.1.2 DCGK: Vorstand, Aufsichtsrat und Gesellschaft sind der Ansicht, dass auf Kenntnisse und Erfahrungen von Organmitgliedern nicht deshalb verzichtet werden sollte, weil das biologische Alter voranschreitet. Bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern entscheidet daher der Aufsichtsrat von Fall zu Fall über die Festlegung einer Altersgrenze und die Geeignetheit der Person. Aufgrund der jetzigen Zusammensetzung und Altersstruktur des Vorstands besteht allerdings derzeit auch keine Notwendigkeit für eine Altersbegrenzung. Auf die Empfehlung, bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Vielfalt (Diversity) zu achten und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben, wird vorliegend verzichtet, da es nach Ansicht des Aufsichtsrats primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse ankommt und der Markt für entsprechende Führungskräfte begrenzt ist.

Ziffer 5.3 DCGK: Über wesentliche Entwicklungen der YOUNIQ AG wird der gesamte Aufsichtsrat regelmäßig unterrichtet. Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus lediglich drei Personen besteht und angesichts des Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, ist die Bildung von Ausschüssen vorliegend nicht sinnvoll.

Ziffer 5.4.1 DCGK: Auf die Benennung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird verzichtet, da angesichts des Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft die Benennung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats nicht zweckmäßig erscheint. Im Übrigen kommt es nach Ansicht des Aufsichtsrats

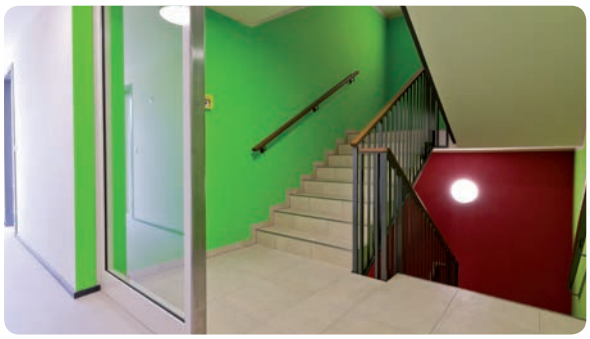
bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse der Mitglieder an und der Markt für entsprechende Personen ist begrenzt.

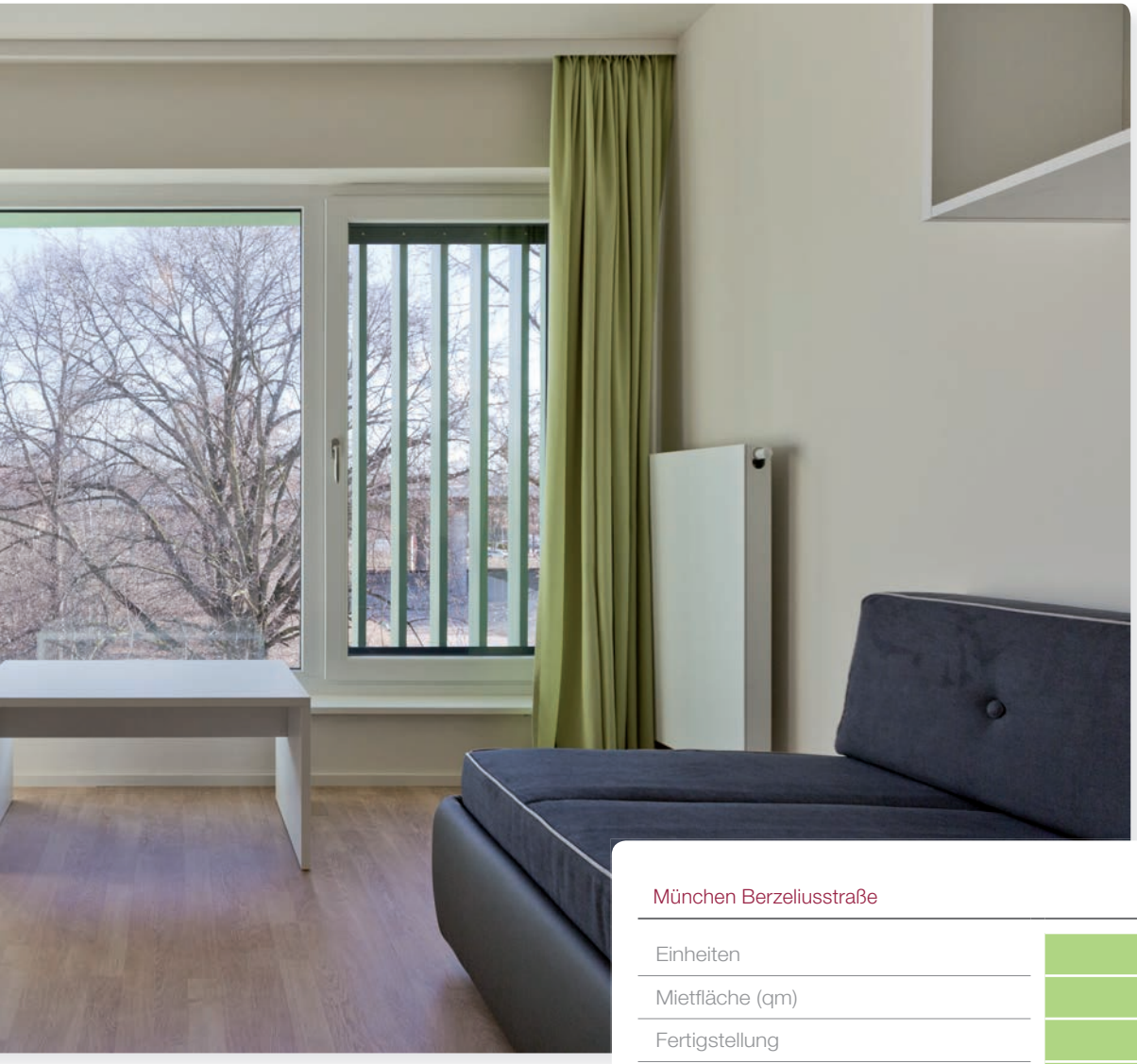
Ziffer 5.6 DCGK: Im Geschäftsjahr 2013 hat keine Prüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats stattgefunden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Aufsichtsrat zunächst die Zusammenarbeit des im Jahr 2011 vergrößerten Aufsichtsrats abwarten wollte. Es hat sich herausgestellt, dass ein kleinerer Aufsichtsrat effizienter und schlagkräftiger ist. Mit Blick darauf wurde die Verkleinerung des Aufsichtsrats angeregt und in diesem Zusammenhang auf eine Effizienzprüfung verzichtet. Die Verkleinerung des Aufsichtsrats bzw. die entsprechende Satzungsänderung wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 17. Juli 2013 beschlossen. Der verkleinerte Aufsichtsrat plant, im laufenden Geschäftsjahr eine Effizienzprüfung durchzuführen.

Ziffer 7.1.2 DCGK: Die Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses, des Halbjahresfinanzberichts und der Zwischenmitteilungen erfolgt innerhalb der gesetzlichen Fristen. Die im Kodex empfohlene Frist zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses und des Halbjahresfinanzberichts wurde im Geschäftsjahr 2013 nicht eingehalten, da dies mit einem erheblichen zusätzlichen Kosten- und Ressourcenaufwand verbunden gewesen wäre. Es ist geplant, auch zukünftig den Konzernabschluss und den Halbjahresfinanzbericht innerhalb der gesetzlichen Fristen zu veröffentlichen."

Frankfurt am Main, im März 2014

Für den Aufsichtsrat	Für den Vorstand
Daniel Schoch	Marcus Schmitz





München Berzeliusstraße

Einheiten	123
Mietfläche (qm)	2.567
Fertigstellung	Q3/2013
Erw. Mieteinnahmen (pro Jahr bei Vollvermietung, EUR Mio.)	0,8

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER YOUNIQ AG UND DES YOUNIQ-KONZERNS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

1.1.1 Geschäftsfelder

Im Kerngeschäft „YOUNIQ - Studentisches Wohnen“ ist die Gesellschaft auf die Entwicklung und Bewirtschaftung hochwertiger Studentenwohnheime an aktuell zehn deutschen Hochschulstandorten spezialisiert. Der bewirtschaftete bzw. in Realisierung befindliche Eigen- und Fremdbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2013 insgesamt 2.816 Apartments. Davon befinden sich 2.393 Einheiten in der Bewirtschaftung sowie 423 Einheiten im Bau bzw. in Planung. Von den 2.393 bereits realisierten Einheiten gehören insgesamt 1.271 Einheiten zum Eigenbestand, 1.122 Einheiten werden für Dritte bewirtschaftet. Die YOUNIQ-Gruppe verfügt über Projekte in folgenden attraktiven Hochschulstädten:

- München
- Greifswald
- Karlsruhe
- Frankfurt am Main
- Mainz
- Potsdam
- Erlangen
- Bayreuth
- Lübeck
- Leipzig

1.1.2 Konzernstruktur

Die YOUNIQ AG mit Sitz in Frankfurt am Main agiert als Holding und Muttergesellschaft verschiedener Tochtergesellschaften, über die sich die fortgeführten Geschäftsbereiche „YOUNIQ - Studentisches Wohnen“ und „Dienstleistungen“ sowie die nicht fortgeführten Geschäftsbereiche „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ erstrecken. Die Administration der YOUNIQ AG ist im Geschäftsfeld „Dienstleistungen“ zusammengefasst. Als Muttergesellschaft ist die YOUNIQ AG für die Finanzierung des Konzerns sowie für den An- und Verkauf von Immobilien zuständig. Als nicht fortzuführend sind die Geschäftsbereiche „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ ausgewiesen, die noch aus der Geschäftstätigkeit der YOUNIQ-Vorgängergesellschaft (Alta Fides) stammen. Im Zuge der Fokussierung auf das Studentische Wohnen wurde die Abwicklung der beiden Geschäftsbereiche vorangetrieben. Der Bereich „Project Development“ wurde dabei bereits operativ eingestellt.

Über die Tochtergesellschaften werden in der Regel die einzelnen Projekte des Konzerns in den Geschäftsbereichen „YOUNIQ - Studentisches Wohnen“ und „Renting and Trading Real Estate“ operativ abgewickelt. So wird beispielsweise der Bau bzw. die Entwicklung neuer Studentenwohnheime über Tochtergesellschaften vorgenommen. Innerhalb des YOUNIQ-Konzerns bestehen zahlreiche Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit den Tochtergesellschaften. Zum 31. Dezember 2013 gehörten neben dem Mutterunternehmen insgesamt 31 Gesellschaften zum Konsolidierungskreis der YOUNIQ AG.

1.1.3 Mitarbeiter

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 beschäftigte der YOUNIQ-Konzern durchschnittlich 42 Mitarbeiter. Von diesen Mitarbeitern sind 23 dem Mutterunternehmen YOUNIQ AG und 19 ihren Tochtergesellschaften zuzurechnen. Zum 31. Dezember 2013 waren insgesamt drei Mitarbeiter am Geschäftssitz der YOUNIQ AG in Frankfurt am Main tätig, hinzu kamen weitere 38 Mitarbeiter am Standort Leipzig bzw. als Scout in den einzelnen Objekten.

Die Steigerung der Wertschöpfungspotenziale ihrer Mitarbeiter ist ein zentrales Anliegen der YOUNIQ AG. Daher fördert die Gesellschaft im Rahmen interner und externer Fortbildungsmaßnahmen die persönliche Entwicklung ihrer Angestellten, die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen wurden. Die daraus erzielte Erhöhung von persönlicher Motivation und fachlicher Qualifikation bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern trägt entscheidend zum Erfolg des Unternehmens bei.

1.1.4 Geschäftsverlauf und Entwicklung des Immobilienportfolios

I. STUDENTISCHES WOHNEN

a. In Planung/Realisierung befindlich

Der YOUNIQ-Konzern verfügte zum 31. Dezember 2013 über insgesamt 423 Wohneinheiten mit einer geplanten Mietfläche von rund 9.038 qm, die sich in der Planung bzw. im Bau befanden.

Im ersten Quartal 2013 wurde die Bau- und Entwicklungstätigkeit beim Projekt in Lübeck vorerst ausgesetzt und dessen Realisierbarkeit neu geprüft. Dieser Prüfungsprozess dauert noch an. Aus diesem Grund haben wir die Liegenschaft bilanziell mit den bisherigen Gestehungskosten (Grundstücks- und Planungskosten) aktiviert. Die Projekte Frankfurt II, Mainz und Potsdam wurden nach ihrer Baufertigstellung im dritten Quartal in den Eigenbestand überführt, die Objekte befinden sich gegenwärtig in der Vermietung. Zudem konnte das Projekt in Bayreuth im Laufe des ersten Quartals 2014 fertiggestellt werden und befindet sich seit Jahresbeginn 2014 ebenfalls in der Vermietung, siehe auch im Nachtragsbericht auf Seite 34. Das Objekt soll künftig im Eigenbestand gehalten werden.

Projekt	Einheiten	Fertigstellung (geplant)	Mietfläche in qm (geplant)	Erwartete Mieteinnahmen p.a. (EUR Mio.)
Lübeck, Lise-Meitner-Weg/Maria-Mitchel-Straße	187	-	3.830	offen
Bayreuth, Bismarckstraße 43	236	Q1/2014	5.208	0,8
Summe	**423**		**9.038**	

In Realisierung befindliche Projekte zum 31. Dezember 2013+

b. Bereits realisierte YOUNIQ-Projekte

Der YOUNIQ-Konzern hält die von ihm entwickelten Objekte entweder im eigenen Bestand oder bewirtschaftet diese für Dritte. Im Folgenden wird die Aufteilung der bis zum 31. Dezember 2013 fertig gestellten Projekte beschrieben.

Eigenbestand

Insgesamt hielt der YOUNIQ-Konzern zum Jahresende 2013 vier Objekte mit 1.271 Wohneinheiten und einer Mietfläche von 26.719 qm im Eigenbestand. Die Projekte Frankfurt am Main (Riedberg II), Mainz und Potsdam gingen nach ihrer Fertigstellung im dritten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahrs in den Eigenbestand über. Die Liegenschaft München Berzeliusstraße wurde im vierten Quartal 2013 veräußert und wird seitdem im Fremdbestand geführt. Für die Liegenschaft Frankfurt am Main (Riedberg II) konnte im gleichen Quartal ein Vertrag abgeschlossen werden, der den Erwerbern unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen befristet bis spätestens zum 30. Juni 2014 die Option einräumt, die Immobilie im Rahmen eines „Share Deals“ zu erwerben. Darüber hinaus wurden die Objekte Berlin Iranische Straße sowie Göttingen verkauft und nicht mehr im Portfolio des YOUNIQ-Konzerns geführt.

Projekt	Einheiten	Vermietungsstand in % (31.12.2013)	Mietfläche in qm	Mieteinnahmen p.a. (EUR Mio.) bei Vollvermietung
Frankfurt-Riedberg I, Max-Born-Straße 2	232	90,9	5.160	1,1
Frankfurt-Riedberg II, Altenhöferallee 70	260	82,3	5.785	1,3
Mainz, Wallstraße 31-37	392	29,6	7.690	1,7
Potsdam, Kiepenheuer Allee	387	14,0	8.084	1,5
Summe	**1.271**		**26.719**	

Im Eigenbestand gehaltene Objekte zum 31. Dezember 2013

Fremdbestand

Der YOUNIQ-Konzern war zum 31. Dezember 2013 für die Bewirtschaftung von insgesamt zehn Objekten mit 1.122 Wohneinheiten bei einer Mietfläche von 29.107 qm im Fremdbestand zuständig.

Nach seiner Fertigstellung im dritten Quartal 2013 wurde das Objekt in der Münchner Berzeliusstraße an einen Investor verkauft. Seitdem wird es als von YOUNIQ bewirtschaftetes Objekt im Fremdbestand geführt.

Projekt	Fertigstellung	Einheiten	Mietfläche in qm
Leipzig, Paul-List-Straße 24 u. 26	Mai 2010	90	3.355
Leipzig, Querstraße 15-17	Dezember 2010	90	2.648
Erlangen, Drausnickstraße 1 (BA I)	April 2009	110	2.686
Greifswald, Mittelstr. 12/Scharnhorststraße 2	Juni 2009	176	4.890
Karlsruhe, Degenfeldstraße	Februar 2012	377	9.002
Leipzig, Schützenstraße 2a	Juni 2012	76	2.361
München, Schleißheimer Straße 323	Dezember 2012	80	1.598
München, Berzeliusstraße	September 2013	123	2.567
Summe		**1.122**	**29.107**

Im Fremdbestand gehaltene Objekte zum 31. Dezember 2013

II. RENTING AND TRADING REAL ESTATE

Im Segment „Renting and Trading Real Estate“ umfasste das Portfolio zum 31. Dezember 2013 insgesamt Immobilien mit einem Buchwert von ca. EUR 6,9 Mio. Davon konnten bis zum Tag der Bilanzaufstellung Verkäufe zum Buchwert von ca. EUR 3,5 Mio. notariell protokolliert werden, sodass nach diesen Verkäufen ein bilanzieller Restbuchwert von ca. EUR 3,4 Mio. verbleibt. Der Übergang von Nutzen und Lasten sowie der Abgang der Immobilien soll in den kommenden Monaten erfolgen. Der verbleibende Restbestand befindet sich im Abverkauf.

III. PROJECT DEVELOPMENT

Zum 31. Dezember 2013 betrieb der YOUNIQ-Konzern operativ keine Projekte mehr im Bereich „Project Development“. Gegenwärtig befinden sich die realisierten Projekte in der kaufmännischen Abwicklung bzw. in der Gewährleistungsphase. In diesem Zusammenhang sind Rückstellungen für verbleibende Herstellungskosten, Rechtsstreitigkeiten und Gewährleistungsmängel in Höhe von insgesamt EUR 2,0 Mio. bilanziell berücksichtigt.

1.1.5 Kennzahlen der Konzernsteuerung

Die Steuerung des YOUNIQ-Konzerns erfolgt anhand von ergebnisorientierten Kennzahlen. Zu den wichtigsten Kennzahlen zählen die Eigenkapitalquote, das Konzernergebnis, das Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung sowie Mieterlöse und Leerstandsquoten.

Daneben dienen auch auf die Kapitalstruktur bezogene Kennzahlen als Steuerungs- und Überwachungsinstrument. Wegen weiterer Erläuterungen hierzu wird auf den Konzernanhang (Abschnitt 8.7 – Kapitalmanagement) verwiesen. Die Erklärung zur Unternehmensführung kann dem zu veröffentlichenden Corporate Governance-Bericht auf Seite 12 ff. entnommen werden.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1.1 Konjunkturelles und branchenspezifisches Umfeld

I. KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Die weltwirtschaftliche Entwicklung war im Jahr 2013 durch eine verhaltene Entwicklung geprägt. Nach aktuellen Zahlen des Internationalen Währungsfonds (IWF) ging das Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) leicht von 3,1 % im Jahr 2012 auf 3,0 % im Jahr 2013 zurück.[1] Für das Jahr 2014 prognostizieren die Experten des Kieler Instituts für Wirtschaftsforschung einen Anstieg des globalen BIP auf 3,7 %.[2]

In der Eurozone hatten die wirtschaftlichen und finanziellen Schwierigkeiten der südeuropäischen Mitgliedsstaaten weiter einen negativen Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung. Das reale BIP der Euro-Staaten ging im Jahr 2013 um 0,4 % zurück, nach einem Rückgang von 0,7 % im Vorjahr.[3] Die aktuellen Projektionen der europäischen Statistikbehörde EUROSTAT zeigen jedoch eine leichte Verbesserung im Jahr 2014 an und prognostizieren den Euro-Staaten ein BIP-Wachstum von 1,1 %.[4] Die konjunkturelle Lage insbesondere in den südeuropäischen Euro-Staaten dürfte jedoch weiterhin angespannt bleiben.

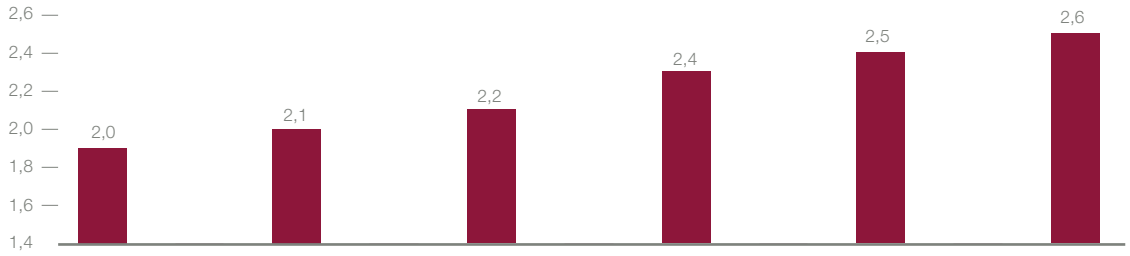
Die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland stand im Jahr 2013 ebenfalls unter dem Eindruck der Rezession in den südeuropäischen Staaten. Nach einem Anstieg des realen BIP von 0,7 % im Jahr 2012 verringerte sich das Wachstum im vergangenen Jahr auf 0,4 %.[5] Für das Jahr 2014 rechnen verschiedene führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute mit deutlichen Erholungstendenzen und einem BIP-Wachstum zwischen 1,6 % und 1,8 %.[6]

Trotz der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ging die Inflationsrate in Deutschland von 2,0 % im Jahr 2012 auf 1,5 % im Jahr 2013 zurück.[7] Die EZB führte den Leitzins im Jahr 2013 in zwei Schritten im Mai und November von 0,75 % auf 0,25 % zurück, um die schwächelnde Wirtschaft im Euro-Raum zu stärken. Das günstige Zinsumfeld wirkte sich positiv auf Investitionen in Immobilien aus. Nach aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Deutschland in den ersten neun Monaten 2013 um 13,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

II. ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHLEN

Die Anzahl der Studierenden an deutschen Hochschulen ist im Jahr 2013 auf ein Rekordniveau gestiegen. Im Wintersemester 2013/2014 waren nach Daten von Destatis rund 2,6 Mio. Studenten an Hochschulen eingeschrieben, 5 % mehr als im Wintersemester zuvor.[8]

Anzahl Studierende in Deutschland ab 2008/2009



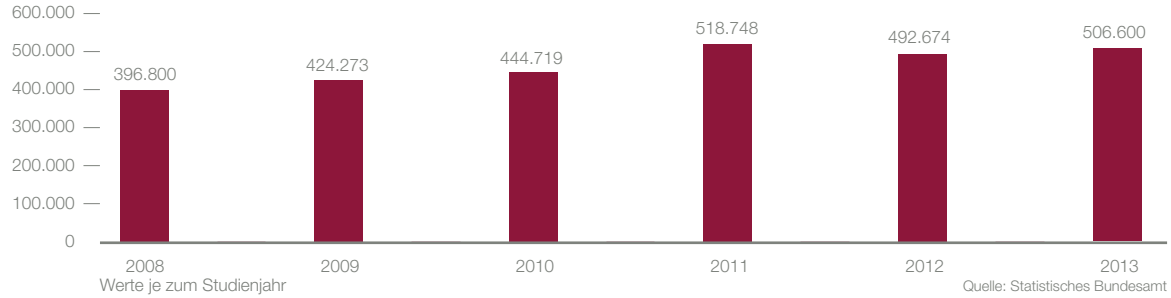
Werte je zum Wintersemester in Mio.

Quelle: Statistisches Bundesamt

[1] http://www.imf.org/external/ns/cs.aspx?id=29 | [2] https://www.ifw-kiel.de/wirtschaftspolitik/konjunkturprognosen/konjunkt | [3] http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=tec00115&plugin=1 | [4] Ebenda | [5] https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/VolkswirtschaftlicheGesamtrechnungen/Inlandsprodukt/InlandsproduktsberechnungEndgueltig.html | [6] https://www.ifw-kiel.de/wirtschaftspolitik/konjunkturprognosen/konjunkt; https://www.ifw-kiel.de/wirtschaftspolitik/konjunkturprognosen/konjunkt; http://www.cesifo-group.de/de/ifoHome/facts/Forecasts/Gemeinschaftsdiagnose/Archiv/GD-20131017.html | [7] https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Verbraucherpreise/VerbraucherpreiseM.html | [8] https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2013/11/PD13_399_213.html

Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Erstsemesterstudenten im Studienjahr 2013 wieder deutlich. Lag der Wert im Jahr 2012 noch bei 492.674, stieg er im Jahr 2013 um knapp 3 % auf 506.600 an. Getragen wurde diese Zunahme von der demographischen Entwicklung, dem Trend zur Höherqualifizierung sowie der zunehmenden Zahl von Studierenden aus dem Ausland.[9]

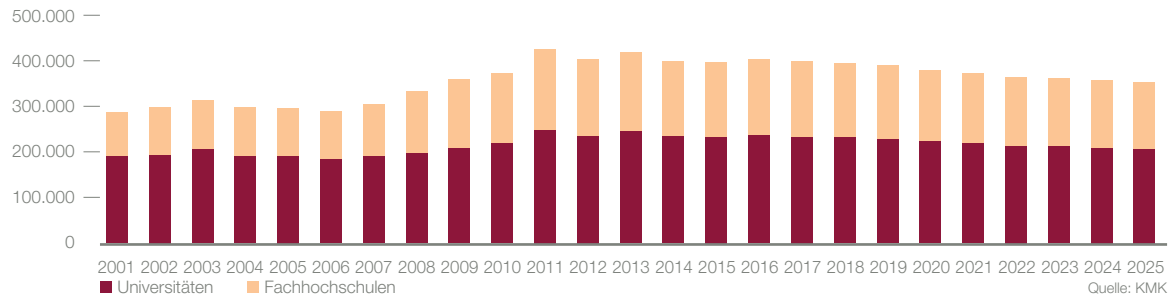
Anzahl Studienanfänger im Erstsemester in Deutschland ab 2008



Auf Ebene der Bundesländer zeigten sich im vergangenen Jahr strukturelle Unterschiede bei den Erstsemesterzahlen. So wurden etwa in Nordrhein-Westfalen (+8 %) und Hessen (+10 %) aufgrund der doppelten Abiturjahrgänge signifikant mehr Erstsemester gezählt. Auch Bayern (+4 %), Schleswig-Holstein (+3 %) und Niedersachsen (+2 %) verzeichneten Zuwächse. In Brandenburg (-15 %), Bremen (-4 %), Baden-Württemberg (-3 %) und Berlin (-2 %) zeigten sich rückläufige Erstsemesterzahlen, da in diesen Ländern im Jahr zuvor doppelte Abiturjahrgänge die Schulen verließen. Auch in Sachsen-Anhalt (-5 %), Thüringen (-4 %) und Sachsen (-3 %) gingen die Erstsemesterzahlen zurück. Neben Effekten aus den doppelten Abiturjahrgängen sind die Unterschiede zwischen den Bundesländern auch auf die unterschiedlichen Studienangebote zurückzuführen.[10] Weitere doppelte Abiturjahrgänge stehen im Jahr 2016 in Rheinland-Pfalz sowie Schleswig-Holstein an.

In den kommenden Jahren erwartet die Kultusministerkonferenz (KMK) einen leichten Rückgang der Erstsemesterzahlen, allerdings auf hohem Niveau. Die KMK prognostizierte in ihrer aktuellen Projektion der Studienanfängerzahlen aus dem Jahr 2012 bis zum Jahr 2019 jährlich über 450.000 Studienanfänger, bis zum Jahr 2025 soll diese Zahl auf einem Niveau von deutlich über 400.000 bleiben.

Studienanfänger in Deutschland 2001-2025



[9] Ebenda | [10] https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2013/11/PD13_399_213.html

Weiteres Potenzial für die Entwicklung der Studierendenzahlen ergibt sich aus der Attraktivität des Hochschulstandorts Deutschland für ausländische Studenten. Einer aktuellen Studie der OECD zufolge studieren nur in den USA und Großbritannien mehr ausländische Studenten.[11] Von allen Ausländern weltweit, die im Jahr 2011 außerhalb ihres Heimatlandes studierten, waren 6,3 % an deutschen Hochschulen eingeschrieben. In den USA und Großbritannien lagen die Werte bei 16,5 % bzw. 13,0 %. Hier spielen insbesondere die Implementierung von Bachelor- und Masterstudiengängen im Zuge des Bologna-Prozesses zur Schaffung eines einheitlichen europäischen Hochschulraumes, das hohe Renomme der deutschen Hochschulen im Ausland sowie die vergleichsweise geringen Studiengebühren eine entscheidende Rolle.

Ein weiterer Einflussfaktor ist darüber hinaus die Umsetzung des Hochschulpakts 2020, in dessen Rahmen die Bundesregierung finanzielle Mittel zur Finanzierung von zusätzlichen Studienplätzen zur Verfügung stellt. Gegenüber dem Hochschulpakt II, in dessen Rahmen bis 2015 etwa 325.000 neue Studienplätze gefördert werden sollten, wurde der Hochschulpakt 2020 auf 625.000 Studienplätze in diesem Zeitraum aufgestockt. Die Mehrausgaben hierfür werden von der Bundesregierung auf etwa EUR 5 Mrd. beziffert.[12]

III. SOLVENTE ZIELGRUPPE

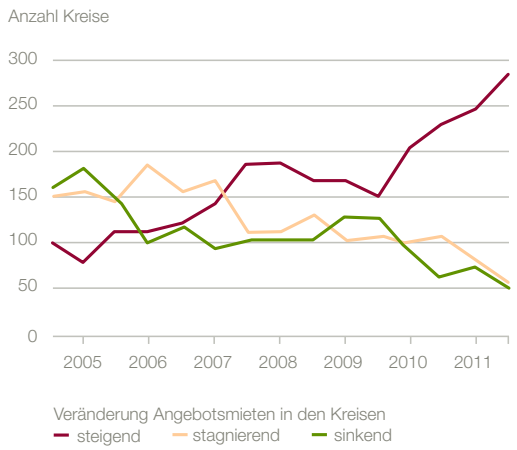
Die Finanzkraft der studentischen Zielgruppe stellt ein weiteres wesentliches positives Merkmal des Marktes für „Studentisches Wohnen“ dar. Der 20. Sozialerhebung des Bundesministeriums für Forschung und Bildung sowie des Deutschen Studentenwerks zufolge verfügten Studierende in Deutschland im Jahr 2012 über ein monatliches Durchschnittsbudget von EUR 864. Davon gaben sie im Durchschnitt EUR 298 für Miete und Nebenkosten aus. Rund 28 % der Studenten verfügen einer Studie des Researchhauses BulwienGesa sogar über mindestens EUR 900, 10 % über mehr als EUR 1.100 monatlich.[13] Die YOUNIQ AG geht auf dieser Basis von einer Zielgruppe von etwa 55 % aller Studierenden in Deutschland aus. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass es sich bei den in der Umfrage erhobenen Werten um Durchschnittswerte handelt, die nur bedingt einen Vergleich mit der von YOUNIQ angebotenen All-in-Miete zulassen. Darin sind grundsätzlich Zusatzkosten- und leistungen wie Nebenkosten, Internet, Kabel-TV und Möblierung enthalten.

IV. SINKENDES WOHNANGEBOT UND STEIGENDES MIETPREISNIVEAU

Die Bundesregierung stellte in ihrem aktuellen Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (2013) einen deutlichen Rückgang bei der Anzahl der Mietwohnungen fest.[14] So verringerte sich die Anzahl der Mietwohnungen zwischen 2006 und 2010 von 21,1 Mio. auf 19,6 Mio. Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Studierendenzahlen ergibt sich daraus ein erheblicher Bedarf an Wohnraum für Studenten, zumal diese in Bezug auf kleine Wohnungen in direkter Konkurrenz zu Berufsanfängern, Wochenendpendlern und Senioren stehen. Eine aktuelle Studie des Immobiliendienstleisters CBRE beziffert den Bedarf an hochwertigen Einzelapartments für Studenten auf etwa 47.000 bundesweit, insbesondere in den Metropolregionen und einigen Mittelstädten wie Darmstadt, Münster und Gießen.[15]

Gleichzeitig ist seit 2006 ein Anstieg der Neu- und Wiedervermietungsmieten in vielen Landkreisen bundesweit zu beobachten.[16] Da die Bestandsmieten der Preisveränderung nur zeitverzögert folgen, geben die Neu- und Wiedervermietungsmieten ein realistischeres Bild von der aktuellen Mietpreisentwicklung.

Entwicklung Neu- und Weitervermietungsmieten gegenüber dem Vorhalbjahr 2004 bis 2011



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

[11] https://www.daad.de/portrait/presse/pressemitteilungen/2013/24176.de.html | [12] http://www.bmbf.de/de/6142.php | [13] http://www.bulwiengesa.de/fileadmin/user_upload/PDFfiles/Pressenotizen/PR2012/2012_BulwienGesa_MakroScoring_Kompetenz_Studentenwohnen.pdf | [14] http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/immobilien-und-wohnungsmarkt-bericht.pdf?__blob=publicationFile | [15] http://www.cbre.de/de_de/news_events/news_detail?p_id=14250 | [16] http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/immobilien-und-wohnungsmarkt-bericht.pdf?__blob=publicationFile

Regional gibt es teils deutliche Unterschiede. Die höchsten Mietpreissteigerungen gab es vor allem in den Großstädten und Metropolen, den Zielstädten von YOUNIQ-Projekten. Im Jahr 2011 verzeichneten etwa Berlin (+7,4 %), Bremen (+8,8 %), Hamburg (+7,5 %), Freiburg (+8,1 %) und Greifswald (+10,4 %) die höchsten Mietsteigerungen. Deutliche Zuwächse weisen dem Bericht der Bundesregierung zufolge auch kleinere Städte auf, etwa aufgrund steigender Studierendenzahlen.

2.1.2 Gesamtaussage zu den ökonomischen Rahmenbedingungen

Insgesamt zeichnet sich der Markt für Studentenwohnheime in Deutschland aus Sicht des Vorstands durch eine attraktive Konstellation von knappem Angebot, konstant hoher Nachfrage, steigenden Mietpreisen sowie einem investitionsfreundlichen Niedrigzinsumfeld aus. Gleichzeitig verschärft sich die Konkurrenzsituation insbesondere in den Ballungszentren: Studenten, Rentner, Berufseinsteiger und Wochenendpendler konkurrieren um kleine Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen. Diese Konstellation begünstigt das Engagement von Projektentwicklern in diesem Markt.

Dennoch führt das insgesamt positive Marktumfeld auch zu Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt. Insbesondere können daraus eine höhere Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken sowie steigende Grundstückspreise resultieren. Die YOUNIQ AG sieht sich in diesem herausfordernden Marktumfeld jedoch gut aufgestellt, um sich bietende Marktchancen nutzen zu können. Der Vorstand geht aufgrund dessen für das Jahr 2014 von einer insgesamt positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 YOUNIQ-Konzern

I. ERTRAGSLAGE DES YOUNIQ-KONZERNS

Der YOUNIQ-Konzern schloss das Geschäftsjahr 2013 mit einem negativen Ergebnis ab. Insgesamt erzielte der YOUNIQ-Konzern einen Konzernverlust von TEUR 54.082 (Vergleichszeitraum Konzernverlust TEUR 7.061). Hiervon entfiel ein Verlust in Höhe von TEUR 13.326 auf die aufgegebenen Geschäftsbereiche (Vergleichszeitraum Konzernverlust TEUR 7.114) und ein Verlust von TEUR 40.755 (Vorjahr: Gewinn von TEUR 54) auf die fortzuführende Bereiche.

In den aufgegebenen Geschäftsbereichen lag der Fokus der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2013 wieder auf dem fortgesetzten Abverkauf und der Übergabe von Immobilien des Segments „Renting and Trading Real Estate“. Insgesamt hat dieses Segment aufgrund von Abwertungen, Gewährleistungen, Vorfälligkeitsentschädigungen und Verkaufsnebenkosten mit TEUR 9.098 zum negativen Konzernergebnis beigetragen. Der Geschäftsbereich „Project Development“ hat hauptsächlich durch die Erhöhung der Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und Rechtsstreitigkeiten sowie der Abwicklung des letzten Fertigungsauftrages mit insgesamt TEUR 2.894 ebenfalls negativ zum Konzernergebnis beigetragen.

Gegenüber der im Vorjahr getroffenen Prognose, konnte im Geschäftsjahr 2013 kein positives Ergebnis in den fortzuführenden Geschäftsbereichen erzielt werden. Ursächlich für die negative Ergebnisentwicklung sind im Wesentlichen die folgenden Sachverhalte:

- Verluste aus der Marktbewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (TEUR 16.920; Vergleichszeitraum Gewinn TEUR 6.711). Die Verluste resultieren im Wesentlichen aus der Abwertung der Wohnimmobilien in Berlin und Göttingen auf die vertraglich vereinbarten Verkaufspreise sowie der angepassten Schätzungen der Gesamtbaukosten bei den Liegenschaften Mainz, Bayreuth und Potsdam. Bei der Vorratsimmobilie in Frankfurt am Main (Riedberg II) war darüber hinaus noch eine Abschreibung von TEUR 1.400 auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert erforderlich.
- Verluste aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR -5.900; Vergleichszeitraum TEUR -1.744). Hier haben sich im Wesentlichen neben den erwarteten Abstands- und Entschädigungszahlungen in Höhe von TEUR 3.122 aus dem Aufhebungsvertrag mit MPC über den Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main (Riedberg II), die Wertberichtigungen auf Kaufpreisforderungen (TEUR 450) sowie Provisionen und Vertriebskosten (TEUR 614) und erstmals in größerem Umfang Gewährleistungsaufwendungen (TEUR 1.467) niedergeschlagen. Immobilienverkäufe haben im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ bezogen auf eine Wohnimmobilie in Göttingen (Buchwert TEUR 3.600) und des Studentenwohnheims in München (Buchwert TEUR 14.177) stattgefunden. Daneben wurden im Segment „Dienstleistungen“ zwei in Leipzig gelegene Immobilien zum Buchwert (TEUR 802) veräußert.
- Der Ertragssteueraufwand betrug TEUR 8.612 und betraf im Wesentlichen die Wertberichtigung der latenten Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge des Organkreises der YOUNIQ AG welche notwendig wurde,

da aufgrund der aktuellen Geschäftsplanung eine Nutzung innerhalb der nächsten Jahre als unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

- Personal- und Verwaltungsaufwendungen (TEUR 4.394), die nicht durch das Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung (TEUR -242) gedeckt wurden und durch Aufwendungen im Zusammenhang mit zukünftigen Kostensenkungen überproportional angestiegen waren.

Die erhöhten Baukosten sind unter anderem darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2013 die noch in der Entwicklungsphase befindlichen Studentenwohnheime, unter anderem wegen durchgeführter Umplanungsmaßnahmen und der Auswahl anderer Zulieferer, von externen Sachverständigen im Hinblick auf notwendige Kostenanpassungen überprüft werden mussten. Diese Überprüfung ergab größere Mehrkostenbelastungen, die das Ergebnis – überwiegend im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen" – negativ beeinflusst haben.

Im Geschäftsjahr 2013 konnten wie auch schon im Vorjahr keine neuen Grundstücke für die Entwicklungen von weiteren Studentenwohnheimen erworben werden. Insofern fehlten wesentliche Ergebnisbeiträge durch Neugeschäfte, die zusammen mit dem vorhandenen Bestandsportfolio zu einer Deckung der Personal-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten hätten beitragen können. Wie bereits schon in früheren Finanzberichten dargestellt, werden die anvisierten Wachstumsziele im operativen Bereich künftig von dem Ankauf bzw. der Entwicklung und dem Vertrieb neuer studentischer Wohnanlagen im Kernsegment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen" abhängen, wobei sich die hieraus resultierenden Auswirkungen teilweise erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auf die Ertragslage des YOUNIQ-Konzerns niederschlagen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung („NOI" oder „Net operating income") hat sich trotz der gestiegenen Mieterlöse zum Vorjahr verringert. Aufgrund von einmaligen Sondereffekten (Schadensersatzzahlungen von TEUR 500 und drohende Verluste aus Generalmietverträgen von TEUR 1.647) beträgt das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2013 insgesamt TEUR -242 (Vergleichszeitraum TEUR 783).

Aufgrund der Geschäftsentwicklung in 2013 stellen sich die wesentlichen Ertragskennzahlen des YOUNIQ-Konzerns bezogen auf die fortzuführenden Geschäftsbereiche wie folgt dar:

Ergebniskennzahlen des Konzerns (fortzuführende Bereiche) in TEUR	**2013**	**2012**	**Ergebnisveränderung**
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	(242)	783	(1.025)
davon Mieterlöse	*8.210*	*5.342*	*2.868*
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(5.900)	(1.744)	(4.157)
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	-	(107)	107
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(16.920)	6.711	(23.632)
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	(4.394)	(4.455)	61
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	(281)	(460)	179
EBITDA	(27.737)	730	(28.467)
Zu- / (Abschreibungen)	(1.854)	(191)	(1.663)
EBIT	(29.592)	539	(30.130)
Finanzergebnis	(2.552)	(2.032)	(520)
EBT	(31.143)	(1.493)	(30.650)
Ertragsteuern	(8.612)	1.547	(10.159)
Konzernjahresergebnis	**(40.755)**	**54**	**(40.809)**

Während sich die Mieterlöse im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 aufgrund einer höheren Anzahl vermieteter Wohneinheiten (Eigenbestand) bei einem gleichzeitigen Leerstandsabbau um ca. 49 % erhöht haben (TEUR 4.371; Vorjahr TEUR 2.926), konnten auch die Mieterlöse im Bereich „Dienstleistungen“ noch deutlicher gesteigert werden (TEUR 3.839; Vorjahr TEUR 2.416). Ursächlich hierfür ist die zwischenzeitige Vollvermietung der im Rahmen des MPC-Deals zurückgepachteten Immobilien in Karlsruhe, Greifswald und München, Schleißheimer Straße. Allerdings stehen diesen Mieterlösen immobilienbezogene Aufwendungen im Wesentlichen aus der Abführung der fixen Generalpacht an den MPC-Fonds sowie eine einmalige Risikovorsorge für drohende Verluste aus diesen Generalmietverträgen in überproportionaler Höhe gegenüber.

Der Verkauf des Studentenwohnheims in München, Berzeliusstraße, sowie der Wohnimmobilie in Göttingen im dritten bzw. vierten Quartal des Geschäftsjahres 2013 wird erst im folgenden Geschäftsjahr zu einer signifikanten Reduzierung der Mieterlöse im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ führen. Es wird allerdings versucht, diesen Rückgang durch höhere Vermietungsquoten in den übrigen Studentenwohnheimen bzw. durch die Fertigstellung des Studentenwohnheims in Bayreuth zu kompensieren.

Das positive Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung bestätigt die Geschäftsstrategie des YOUNIQ-Konzerns, neben der Entwicklung von Studentenwohnheimen, auch einen Teil der fertigen Studentenwohnheime auf eigene Rechnung zu vermieten. Neben den Mieterlösen haben unter anderem die als sonstige immobilienbezogene Erträge vereinnahmten Aufnahmegebühren aus der Erstvermietung von Studentenwohnheimen sowie die Nutzung deren Infrastruktur (z. B. Waschmaschinen) zum Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung beigetragen. Daneben konnten auch zusätzliche Erlöse aus der Verwaltung der nicht im Eigentum befindlichen Studentenwohnheime erzielt werden.

Erlöse und Aufwendungen aus den Fertigungsaufträgen (TEUR 0; Vergleichszeitraum TEUR 107) fallen nicht mehr an, da der einzige Fertigungsauftrag im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ bereits im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen und an den Auftraggeber übergeben wurde.

Der Personal- und Verwaltungsaufwand fiel in den Segmenten „Dienstleistungen“ und „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ in Höhe von TEUR 4.394 (Vergleichszeitraum TEUR 4.455) an; TEUR 2.077 (Vergleichszeitraum TEUR 950) fielen in den aufzugebenden Geschäftsbereichen an. Der nur geringe Rückgang von TEUR 61 gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 ist bedingt durch Umstrukturierungen und Sonderarbeiten. Darüber hinaus sind hier auch einmalige Kosten für nicht durchgeführte Projekte (TEUR 223; Vorjahr TEUR 260) sowie für die Aufhebungsvereinbarung bezüglich des Mietvertrages über die Geschäftsräume der YOUNIQ AG in Frankfurt am Main (TEUR 200) enthalten. Demgegenüber wurde der Vorjahreszeitraum einmalig noch durch die Auflösung von Personalrückstellungen entlastet.

Erstmals resultieren auch Aufwendungen in nennenswertem Umfang aus der Youniq Service GmbH. Die Youniq Service GmbH übernimmt sowohl für die im Bestand gehaltenen Objekte des YOUNIQ-Konzerns als auch für die meisten an Endinvestoren oder Kapitalanleger veräußerten Objekte und Wohnungen die Vermietung und klassische Objektverwaltung. In diesem Zusammenhang werden beginnend seit dem 1. August 2012 zunehmend Leistungen durch eigene Mitarbeiter erbracht (anstatt durch externe Dienstleister).

Das Finanzergebnis in Höhe von TEUR -2.552 hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 (TEUR -2.032) leicht verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen auf Vorfälligkeitsentschädigungen und höhere Finanzierungsvolumina zurückzuführen. Die im Dezember 2012 zur Zwischenfinanzierung der Projektentwicklung in Potsdam herausgegebene Inhaberschuldverschreibung über TEUR 5.000 (Zinssatz 13 % p.a.) hat sich mit TEUR 650 aufwandswirksam im Finanzergebnis niedergeschlagen. Des Weiteren haben zwei kurzfristige Mezzanine-Darlehen über insgesamt TEUR 5.000 das Finanzergebnis im Oktober und November 2013 mit insgesamt TEUR 220 belastet.

Neben der bereits erfolgten Einstellung der wesentlichen Aktivitäten im Segment „Project Development“ hatte der Vorstand den beschleunigten Abverkauf sämtlicher Immobilien im Segment „Renting and Trading Real Estate“ eingeleitet. Beide Segmente stellen daher einen aufgegebenen, nicht fortgeführten Geschäftsbereich dar.

Im Segment „Project Development“ war das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (TEUR -397) ebenso negativ wie das durch Nachlaufkosten belastete Ergebnis aus Fertigungsaufträgen (TEUR -370). Des Weiteren wurde das Segmentergebnis durch Abwertungen auf die restlichen Immobilienbestände (TEUR 1.124) belastet.

Im Segment „Renting and Trading Real Estate“ haben weiteren Abverkäufe von Immobilien zu Verkaufsverlusten geführt bzw. weitere Abwertungen der Immobilien auf die niedrigeren Verkaufspreise erfordert. Aus den Verkaufserlösen konnte das Finanzergebnis, trotz der Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund vorzeitiger Darlehenstilgungen, jedoch um TEUR 1.531 verbessert werden.

II. VERMÖGENSLAGE DES YOUNIQ-KONZERNS

Die Vermögenslage des YOUNIQ-Konzerns ist im Geschäftsjahr 2013 wesentlich durch die Abverkäufe von Immobilien im Segment „Renting and Trading Real Estate“ sowie den fortgesetzten Investitionen in die laufende Entwicklung von Studentenwohnheimen (Gebäude und Einrichtung der Studentenapartments) und der Anpassung der geschätzten Gesamtbaukosten (Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“) geprägt. Daneben wurden die latenten Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge des Organkreises der YOUNIQ AG vollständig wertberichtigt, da aufgrund der aktuellen Geschäftsplanung eine Nutzung innerhalb der nächsten Jahre als eher unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Insgesamt haben die vorgenannten Effekte die Vermögenslage des YOUNIQ-Konzerns beeinflusst und sich somit auch in den Kennzahlen niedergeschlagen:

Vermögens- und Finanzstruktur	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Vermögensstruktur (langfristiges / kurzfristiges Vermögen)	200,36 %	179,18 %	11,82 %
Anlagenintensität (langfristiges Vermögen / Bilanzsumme)	66,71 %	64,18 %	3,94 %
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen / Bilanzsumme)	33,29 %	35,82 %	-7,05 %
Eigenkapitalquote	21,68 %	51,51 %	-57,91 %
Anlagendeckungsgrad (langfristige Schulden / langfristiges Vermögen)	54,60 %	20,51 %	166,24 %
Verschuldungsgrad I (Finanzschulden / Immobilienvermögen)	76,57 %	50,23 %	52,44 %
Verschuldungsgrad II (Netto-Finanzschulden / Immobilienvermögen)	73,65 %	43,63 %	68,82 %
Bilanzsumme in TEUR	125.453	157.574	-20,38 %
Immobilienvermögen in TEUR	107.876	131.758	-18,13 %
Kurzfristiges Vermögen in TEUR	41.767	56.442	-26,00 %
Langfristiges Vermögen in TEUR	83.686	101.132	-17,25 %
Eigenkapital in TEUR	27.198	81.160	-66,49 %
Langfristige Schulden in TEUR	45.692	20.740	120,31 %
Kurzfristige Schulden in TEUR	52.562	55.674	-5,59 %
Finanzschulden in TEUR	82.599	66.179	24,81 %
Netto-Finanzschulden in TEUR	79.453	57.483	38,22 %

Hinsichtlich der Kapitalstruktur verweisen wir auf die Angaben im Konzern Anhang unter Abschnitt 8.7 – Kapitalmanagement.

Die Konzernbilanzsumme ist im Vergleich zum 31. Dezember 2012 um TEUR 32.121 auf TEUR 125.453 gesunken. Hiervon entfallen TEUR 23.882 auf den Rückgang des Immobilienvermögens und TEUR 7.276 auf die Wertberichtigung von latenten Steueransprüchen.

Im Segment „Renting and Trading Real Estate“ führte der Abverkauf von Immobilien zu einem Rückgang des Immobilienvermögens von TEUR 26.411 auf TEUR 6.935. Demgegenüber konnten die Zugänge im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ aus weiteren Investitionen in die Studentenwohnheime (TEUR 46.295 einschließlich der Vorratsimmobilie in Frankfurt am Main (Riedberg II) sowie Kosten der Möblierung) den

gleichzeitig negativen Bewertungseffekt von TEUR -16.578 und den Abgang einer Wohnimmobilie in Göttingen (TEUR 3.600) sowie des Studentenwohnheims in München, Berzeliusstraße, (TEUR 14.177) mehr als kompensieren.

Die Finanzierung des Konzerns erfolgt sowohl durch Eigenkapital als auch durch Fremdkapital. Die Abverkäufe von Immobilien im Segment „Renting and Trading Real Estate" sowie die fortgesetzten Investitionen in die laufende Entwicklung von Studentenwohnheimen haben saldiert zu einer Zunahme der Netto-Fremdfinanzierung bei Banken geführt. Dabei stehen dem Anstieg der Finanzschulden im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen" um TEUR 31.032 weitere Darlehenstilgungen im Segment „Renting and Trading Real Estate" von TEUR 12.517 gegenüber.

Die Eigenkapitalquote ist von 51,51 % per 31. Dezember 2012 auf 21,68 % zum 31. Dezember 2013 gesunken, was neben dem negativen Konzernergebnis auch auf die gestiegenen Finanzschulden infolge der Investitionen in die Entwicklungsimmobilien zurückzuführen ist. Die Zunahme der Finanzschulden entfällt auf die langfristigen Schulden, während die kurzfristigen Finanzschulden sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.112 vermindert haben. Dies entspricht auch der Konzernstrategie, wonach ein Teil der fertigen Studentenapartments, die sich im Eigentum des YOUNIQ-Konzerns befinden und weiter auf eigene Rechnung vermietet werden sollen, mittel- bis langfristig finanziert werden.

III. FINANZLAGE DES YOUNIQ-KONZERNS

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente sichern die frühzeitige Erkennung der künftigen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung des Konzernstrategie- und Konzernplanungsprozesses ergibt. Eine regelmäßige Information über die Finanz- und Liquiditätssituation an die entsprechenden Gremien ist wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2013 negative Zahlungsströme (TEUR 17.105; Vergleichszeitraum TEUR 230) generiert. Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthält neben dem Personal- und Verwaltungsaufwand insbesondere die Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 10.503 aus der weiteren Bautätigkeit bei der als Vorratsimmobilie ausgewiesenen Projektentwicklung in Frankfurt am Main (Riedberg II), denen keine ausreichenden Zahlungsmittelzuflüsse aus der Veräußerung von anderen kurzfristigen Vermögenswerten gegenüberstanden.

Der Zahlungsmittelzufluss im Bereich der Investitionstätigkeit resultiert trotz der weiteren, zahlungswirksamen Investitionen in die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Studentenwohnheime (TEUR 30.451) sowie in Sachanlagen (Einrichtung der Studentenapartments) und Immaterielle Vermögenswerte (TEUR 5.537), aus den Erlösen aus dem Abverkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 36.206, so dass sich insgesamt ein leichter Zahlungsmittelzufluss aus Investitionstätigkeit von TEUR 218 ergab.

Der Zahlungsmittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2013 resultiert im Wesentlichen aus der Neuaufnahme von mittel- bis langfristigen Darlehen bei Banken zur Finanzierung der Investitionen in die Entwicklungsimmobilien (TEUR 39.688). Aus der Tilgung von Bankdarlehen im Zuge des Verkaufs von Immobilien und durch die laufenden Zinszahlungen hat sich ein Zahlungsmittelabfluss von TEUR 23.537 ergeben. Insgesamt ergab sich ein Zahlungsmittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 11.337.

Im Ergebnis hat der Bestand an Zahlungsmitteln und –äquivalenten im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 5.551 abgenommen (Vergleichszeitraum: Abnahme um TEUR 1.742). Der Bestand an Zahlungsmitteln und -äquivalenten beträgt zum 31. Dezember 2013 TEUR 3.146, wovon TEUR 2.230 frei verfügbar sind.

Zum 31. Dezember 2013 verfügt der YOUNIQ-Konzern über fest zugesagte, nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Finanzierung der Studentenwohnheime in Höhe von TEUR 3.365.

Bei der Tilgung von Darlehen und den Zinszahlungen gab es im Geschäftsjahr 2013 keine Ausfälle. Es haben sich auch keine Verstöße gegen Darlehensvereinbarungen oder Covenants-Vorschriften ergeben.

2.2.2. YOUNIQ AG

I. ERTRAGSLAGE DER YOUNIQ AG

Die YOUNIQ AG erfüllt eine nahezu reine Holdingfunktion. In diesem Zusammenhang übernimmt sie insbesondere die Finanzierung der Tochtergesellschaften mit Eigen- und Fremdkapital. Der eigene Immobilienbesitz der YOUNIQ AG ist von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Weiterentwicklung des YOUNIQ-Konzerns hatte sich die Rolle der YOUNIQ AG – neben der Sicherstellung der Konzernfinanzierung – um die konzerninterne Erbringung von Dienstleistungen für Immobiliengesellschaften erweitert. Solange eine Umlage der Personal- und Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaften nicht vorgenommen wird, erhält die YOUNIQ AG die Gegenleistung für die erbrachten Dienstleistungen hauptsächlich durch die Ergebnisabführung von Tochtergesellschaften.

Insgesamt weist die YOUNIQ AG im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 30.873 aus, der sich somit gegenüber dem Vorjahresverlust (TEUR 10.265) deutlich erhöht hat.

Einen Überblick über die wesentlichen Ergebnisposten gibt die nachfolgende Tabelle:

Ertragslage YOUNIQ AG in TEUR	2013	2012	Ergebnis-veränderung
Beteiligungsergebnis	(26.635)	(6.695)	(19.939)
Betriebsergebnis	(6.550)	(5.917)	(632)
Außerordentliches Ergebnis	(53)	(30)	(23)
EBIT	(33.238)	(12.643)	(20.595)
Finanzergebnis	2.365	2.227	138
EBT	(30.872)	(10.416)	(20.456)
Ertragsteuern	(0)	151	(151)
Jahresfehlbetrag	**(30.873)**	**(10.265)**	**(20.608)**

Das Beteiligungsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 19.939 auf TEUR -26.635 verschlechtert. Ursächlich hierfür war insbesondere der in Vorjahren vorgenommene Abschluss von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften zur Nutzung von steuerlichen Verlusten und der damit verbundenen Optimierung der Gesamtsteuerbelastung im Konzern. Andererseits führt dieser „Haftungsverbund“ zur Übernahme der in den Tochtergesellschaften ausgewiesenen Verluste (TEUR 26.625; Vorjahr TEUR 7.499), denen Gewinnabführungen in Höhe von lediglich TEUR 37 (Vorjahr TEUR 844) gegenüberstanden. Die übernommenen Verluste resultieren unter anderem aus ungeplanten Baukostenüberschreitungen und Nachlaufkosten (Gewährleistungen) bei bereits abgerechneten Projekten, außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei den Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens sowie aus Wertberichtigungen auf Forderungen in den zugrundeliegenden handelsrechtlichen Jahresabschlüssen der Tochtergesellschaften.

Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 632 gesunkene Betriebsergebnis ist auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien (TEUR 259) und Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 537) zurückzuführen. Die übrigen Posten haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht verändert.

Das wieder positive Finanzergebnis hat sich um TEUR 138 auf nunmehr TEUR 2.365 verbessert. Der Anstieg resultiert unter anderem aus der Tatsache, dass konzerninterne Verrechnungskonten gegenüber Tochtergesellschaften seit dem 1. Januar 2013 mit 5,0 % p.a. (Soll- und Habensalden gleichermaßen) verzinst werden (vorher 3,75 % p.a.). Entsprechende Kontokorrentverträge wurden mit allen Tochtergesellschaften abgeschlossen.

Die außerordentlichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2013 resultieren analog zum Vorjahr aus dem Abgang der Anteile an zwei verschmolzenen Gesellschaften ohne Gewährung von Gegenleistungen, aus dem sich für die YOUNIQ AG Verschmelzungsverluste ergeben haben.

Aufgrund des negativen Jahresergebnisses und der steuerlichen Organschaften mit Tochtergesellschaften sind im Geschäftsjahr 2013 nahezu keine Steuern vom Einkommen und vom Ertrag angefallen.

II. VERMÖGENSLAGE DER YOUNIQ AG

Vermögensstruktur	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Eigenkapitalquote in %	57,33 %	82,04 %	-30,12 %
Anlagendeckungsgrad (mittel- und langfristige Verbindlichkeiten / Anlagevermögen) in %	19,37 %	42,95 %	-54,89 %
Anlagevermögen zu Umlaufvermögen in %	29,15 %	14,78 %	97,21 %
Bilanzsumme in TEUR	28.582	57.571	-50,35 %
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten in TEUR	22.130	50.156	-55,88 %
Anlagevermögen in TEUR	6.452	7.415	-12,99 %
Eigenkapital in TEUR	16.387	47.232	-65,31 %
mittel- und langfristiges Fremdkapital in TEUR	1.250	3.185	-60,75 %
kurzfristiges Fremdkapital in TEUR	10.945	7.154	53,00 %

Vermögen und Kapital sind gegenüber dem Vorjahr um rund 50,4 % gesunken.

Die Verringerung der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 28.989 ist im Wesentlichen auf die gesunkene Finanzierung der Tochtergesellschaften (Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um TEUR 23.983) aufgrund der Verlustübernahmen und Schuldentilgungen zurückzuführen.

Die im Wesentlichen durch den Jahresfehlbetrag 2013 gesunkene Eigenkapitalquote beträgt 57,3 % (Vorjahr 82,0 %) und liegt dennoch auf einem hohen Niveau.

Das Fremdkapital besteht zum 31. Dezember 2013 zu 42,7 % (Vorjahr 18,0 %) im Wesentlichen aus kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

III. FINANZLAGE DER YOUNIQ AG

In einer Kurzfassung stellt sich die Kapitalflussrechnung (nach DRS 2) wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung nach DRS 2
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013
in TEUR

	2013	2012	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	(2.846)	(3.237)	391
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	758	(97)	854
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	(1.588)	3.022	(4.611)
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	(3.677)	(312)	(3.365)
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	4.373	4.684	(312)
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	696	4.373	(3.677)
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	(3.677)	(312)	(3.365)

Der Zahlungsmittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ist hauptsächlich auf die Verwaltungskosten und den Personalaufwand zurückzuführen. Die nicht zahlungswirksame Zunahme der Forderungen und Verbindlichkeiten aus den Verlustübernahmen als Folge der abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen wurde dem Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der positive Cash Flow aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2013 resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von zwei Immobilien. Die Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte waren von untergeordneter Bedeutung.

Der negative Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert zum größten Teil aus der jeweils jährlich zum 30. Juni in Höhe von TEUR 1.250 zu tilgenden Darlehensverbindlichkeit bei der Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz (Liechtenstein) sowie der Tilgung der Bankdarlehen aus dem Verkaufserlös der Immobilien.

Der geringe Bestand an liquiden Mitteln (TEUR 696; Vorjahr TEUR 4.373) trägt dem Umstand Rechnung, dass zur weiteren Finanzierung der operativen Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften bzw. deren Investitionstätigkeit diesen weitere liquide Mittel zur Verfügung gestellt werden mussten.

2.2.3 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage der YOUNIQ AG

Das Geschäftsjahr 2013 war wieder durch die Übernahme negativer Ergebnisse von Tochtergesellschaften sowie den Personal-, Verwaltungs- und Vertriebskosten geprägt, so dass das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 30.873 (Vorjahr TEUR 10.265) abgeschlossen wurde.

Trotz des zwischenzeitlich weitestgehend erreichten Abverkaufs des nicht fortzuführenden Immobilienbestandes sowie der erreichten Kosteneinsparungen ist der Vorstand mit der Ergebnisentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 insgesamt unzufrieden.

Aufgrund der Verluste im laufenden Geschäftsjahr hat sich die EK-Quote auf 57,33 % (Vorjahr 82,04 %). reduziert. Aus ebengenannten Gründen hat sich auch die Liquiditätslage entsprechend verschlechtert und die Liquiden Mittel reduzierten sich auf TEUR 696 (Vorjahr TEUR 4.373). Zur erwarteten Entwicklung der Liquiditätslage im Geschäftsjahr 2014 verweisen wir auf den Prognosebericht (siehe Seite 34).

3. NACHTRAGSBERICHT

Bis zum Ende der Berichtsperiode am 31. Dezember 2013 haben sich, mit Ausnahme der folgenden Sachverhalte, keine wesentlichen Ereignisse ergeben, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des YOUNIQ-Konzerns hatten:

- Mit notariellen Grundstückskaufverträgen aus Januar bis März 2014 wurden mehrere bebaute Grundstücke in Leipzig und Umgebung zu Verkaufspreisen von insgesamt TEUR 2.187 verkauft (Segment „Renting and Trading Real Estate“). Der wirtschaftliche Eigentumsübergang auf die Käufer wird im Laufe des Geschäftsjahres 2014 stattfinden.
- Das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie in Berlin, Iranische Straße, ist mit Zahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto am 31. Januar 2014 auf den Käufer übergegangen. In diesem Zusammenhang wurde das Darlehen der Postbank AG aus dem Veräußerungserlös heraus getilgt.
- Infolge der Unterschreitung der darlehensvertraglich festgelegten Kennzahlen mit der Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz (Liechtenstein), ergab sich ein Bruch der Covenants. Hierzu werden derzeit Gespräche zur Klärung mit der Bank geführt.

4. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 PROGNOSEBERICHT

Der Vorstand der YOUNIQ AG geht für das Jahr 2014 von einer grundsätzlich positiven Entwicklung des Marktumfelds aus. Insgesamt weist der Markt für Studentenwohnheime in Deutschland eine attraktive Konstellation von knappem Angebot, konstant hoher Nachfrage, steigenden Mietpreisen sowie einem investitionsfreundlichen Niedrigzinsumfeld aus, dem jedoch eine entsprechend höhere Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken sowie steigende Grundstückspreise gegenüberstehen.

Der YOUNIQ-Konzern sieht sich in diesem herausfordernden Marktumfeld jedoch grundsätzlich gut aufgestellt, um sich bietende Marktchancen nutzen zu können. Voraussetzung für die Nutzung der sich am Markt bietenden Chancen ist jedoch die Zuführung weiteren Eigenkapitals. In diesem Zusammenhang wird mit dem Aufsichtsrat über mögliche Maßnahmen zur Kapital- und Liquiditätsbeschaffung diskutiert.

Aufgrund der derzeitigen Planungen wird davon ausgegangen, dass die YOUNIQ AG auch im Geschäftsjahr 2014 weitere Verluste zwischen TEUR 2.500 und TEUR 3.500 erwirtschaften wird. Auch der YOUNIQ-Konzern rechnet im Geschäftsjahr 2014 trotz geplanter Kostensenkungen aufgrund der noch zu geringen Basis an Studentenwohnheimen in der Bewirtschaftung weiterhin mit negativen operativen Cashflows. Daher müssen zur Sicherung der Liquidität sowie zur Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibung der Youniq Potsdam GmbH in Höhe von TEUR 5.000. im Dezember 2014 weitere Studentenwohnheime kurzfristig verkauft werden, sofern keine Zuführung von neuem Eigenkapital erreicht werden kann. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Ausführungen im Abschnitt 4.2.1/II/a „Bestandsgefährdende Risiken“. Im Geschäftsjahr 2014 wird eine deutliche Reduzierung der Leerstandsquote der sich gegenwärtig im Bestand befindlichen Studentenwohnheime im Segment „YOUNIQ - Studentisches Wohnen“ erwartet. Aus diesem Grund geht der Vorstand für das Jahr 2014 von einer insgesamt positiven Entwicklung im Geschäftsbereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ aus. Dementsprechend erwartet der YOUNIQ-Konzern bei gleichbleibendem Bestandsportfolio im Geschäftsjahr 2014 Mieterlöse in Höhe von rund TEUR 8.000 sowie ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) von rund TEUR 3.000. Der Cash Flow wird aufgrund der laufenden Darlehenstilgungen weiterhin negativ sein.

Aufgrund der Personal- und Verwaltungskosten wird für den Konzern auch im Geschäftsjahr 2014 ein negatives Konzernergebnis in Höhe von rund TEUR 5.000 erwartet. Um den Kosten gegenzusteuern, identifiziert und analysiert der Vorstand weitere Kostensenkungsmaßnahmen auf der Ebene der YOUNIQ AG mit dem Ziel, weitere Kostensenkungspotenziale zu heben.

Zum 31. Dezember 2013 bestehen Investitionsverpflichtungen in Höhe von circa TEUR 1.415. Diese betreffen im Wesentlichen Investitionen in die laufenden bzw. fertiggestellten Studentenwohnheime und werden im Rahmen der bestehenden Kreditlinien sowie den Liquiditätszuflüssen aus veräußerten Immobilien finanziert.

4.2 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.2.1 Risikobericht

Die YOUNIQ AG sorgt im Rahmen ihres wertorientierten Konzernmanagements mit einem systematischen Risikomanagement dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und die Risikopositionen minimiert werden. Die Gesellschaft ist strategisch auf nachhaltiges Wachstum und eine Steigerung ihres Unternehmenswertes und damit auch der Unternehmenswerte aller Tochtergesellschaften ausgerichtet. Es gilt, auf die Möglichkeit vorbereitet zu sein, dass bekannte und neue Risiken jederzeit und unvermittelt auftreten können. Diese Risiken müssen kontrolliert werden. Daher ist das Risikomanagement ein elementarer Bestandteil der operativen Geschäftstätigkeit der YOUNIQ AG, welche vom Vorstand kontinuierlich überwacht und an neue Entwicklungen angepasst wird.

Zur Steuerung der Risiken stellt das interne Kontrollsystem der Rechnungslegung einen wichtigen Bestandteil dar. Der Rechnungslegungsprozess der YOUNIQ AG durchläuft einen mehrstufigen Kontrollmechanismus. Hierbei wird auch auf externe Spezialisten zurückgegriffen, die zum Teil berufsständischen Qualitätsanforderungen unterliegen. Die deutschen handelsrechtlichen Zwischen- und Jahresabschlüsse werden intern durch das Rechnungswesen der YOUNIQ AG mit Hilfe der Software der DATEV eG, Nürnberg erstellt. Die erste Erstellungsphase wird durch die Leitung des Rechnungswesens (fachlich) sowie den Vorstand der YOUNIQ AG (fachlich und zeitlich) kontrolliert. Die Berechnung der Ist-Steuern erfolgt durch die Leitung des Rechnungswesens. Sämtliche Buchungen, die keine Routinefälle beinhalten, werden durch die Leitung des Rechnungswesens und/oder den Vorstand der YOUNIQ AG freigegeben. Die fertigen Zwischen- und Jahresabschlüsse werden anschließend über eine manuelle Schnittstelle von der DHPG Stössel, Schmitz & Blattner GmbH Steuerberatungsgesellschaft (DHPG), Frankfurt am Main, in die Konsolidierungssoftware COGNOS von IBM geladen. DHPG führt auf der Basis der Zwischen- und Jahresabschlüsse vor Ort in Leipzig umfangreiche analytische Prüfungshandlungen hinsichtlich dieser Abschlüsse durch. Dabei werden insbesondere Veränderungen zum Vorquartal hinsichtlich der Bautätigkeiten, Ertrags- und Aufwandsposten und der Finanzierung kritisch untersucht und ein Anlagespiegel in Bezug auf alle Immobilien erstellt. Im nächsten Schritt erfolgt die Belegprüfung, bei

der dem Grund oder der Höhe nach außergewöhnliche Sachverhalte wie beispielsweise Derivate, Zu- und Abgänge von Immobilien oder deren Bewertung näher untersucht werden.

Die Analysen und Prüfungen durch DHPG werden in einer Validierungsdatei dokumentiert. Anschließend werden mit dem Vorstand alle Einzelabschlüsse detailliert besprochen. Nach endgültiger Freigabe der Einzelabschlüsse durch den Vorstand erstellt DHPG den Konzern(zwischen)abschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Dies beinhaltet insbesondere die Überleitung der handelsrechtlichen Abschlüsse auf IFRS sowie die Erstellung / Fortführung sämtlicher Konsolidierungsbuchungen.

Der erste Entwurf des Konzernabschlusses, bestehend aus einer Bilanz, einer Gesamtergebnisrechnung, einer Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Konzernanhang, wird mit dem Vorstand besprochen. Dabei werden insbesondere das Geschäftsergebnis und Abweichungsanalysen kritisch diskutiert. Der Konzernabschluss wird final durch den Vorstand verabschiedet. Als letzter Schritt wird der Konzernlagebericht durch die YOUNIQ AG erstellt.

I. WESENTLICHE EINZELRISIKEN

Der Vorstand hat nach Vorgaben des Aufsichtsrats folgende Risikofaktoren identifiziert, die signifikant im Zusammenhang mit den operativen Aktivitäten der Gesellschaft stehen:

- Bestandsgefährdende Risiken
- Projektauswahlrisiko
- Risiken beim Bau und bei der Sanierung
- Risiken im Bestand
- Risiken bei der Vermarktung
- Betriebsrisiken, insbesondere Abhängigkeit von Personal sowie IT
- Haftungs- und Rechtsrisiken
- Risiken bei Aufnahme von Fremdkapital
- Zinsrisiko
- Risiken durch Änderung der gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Der Vorstand hat neben der Risikoidentifizierung und der Risikodefinition Instrumente entwickelt und diese in den Geschäftsablauf integriert. Die definierten Risiken werden anhand der folgenden Instrumente identifiziert sowie diesen entgegen gesteuert:

- Liquiditätsplanung (kurz- und mittelfristig)
- Monatliche Bautenstandsberichte zu jeder laufenden Projektentwicklung
- Einbezug externer Bauleiter und Sachverständiger zur Beurteilung und Überwachung der laufenden Projektentwicklungen
- Corporate Business Plan
- Ankaufs-Due-Diligence unter frühzeitigem Einbezug externer Sachverständiger sowie der Sachkenntnis der Youniq Service GmbH als zukünftigem Bestandsmanager
- Finanzderivate
- Rechts- und Steuerberatung
- EsiBau (ganzheitliche Projektsteuerungssoftware)
- Wertgutachten international anerkannter Bewertungsunternehmen
- Bestandsmanagement durch in-house Immobilienverwaltung
- Darlehensdatenbank
- Wöchentliches Vermietungsreporting
- Monatliche Analyse der offenen Forderungen und zeitnahe Bewertung und buchhalterische Anpassung

Der Vorstand wird laufend über alle Ereignisse und Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben, unterrichtet. So erfolgen regelmäßige Status-Meetings zu den Themen Liquiditätsplanung / Entwicklung, Ankauf, Bestandsentwicklung (Vermietung und Vertrieb), Rechnungswesen und Projektentwicklung. Jedes Segment des Konzerns wird durch eine Führungskraft hauptverantwortlich geführt. Diese Führungskräfte berichten direkt an den Vorstand. Auf Basis der implementierten Instrumente ist der Vorstand in der Lage, frühzeitig auf die Entwicklung signifikanter Kennzahlen zu reagieren und pro-aktiv Maßnahmen zu ergreifen, um potentielle Gefahren abzuwenden.

Die YOUNIQ AG hat gem. Vorgaben § 91 Abs. 2 AktG ihr Risikomanagementsystem in einem umfassenden Risikomanagement-Handbuch dokumentiert.

II. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM DES YOUNIQ-KONZERNS UND DER YOUNIQ AG

Aufgrund der aktuellen Konzernstruktur (Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge zwischen der YOUNIQ AG und allen wesentlichen Tochtergesellschaften) sowie der für die

Tochtergesellschaften eingegangenen Haftungsverhältnisse (Bürgschaften der YOUNIQ AG) unterliegt die YOUNIQ AG denselben Risiken wie die operativen Tochtergesellschaften.

Das Risikomanagementsystem ist konzernweit ausgestaltet und bezieht somit sämtliche Tochtergesellschaften mit ein. Das entsprechend der Größe des Konzerns ausgestaltete, übergreifende Risikomanagement ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanz- und Immobilienmärkten eingestellt und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu minimieren.

Der Vorstand hat nach Vorgaben des Aufsichtsrats folgende Risikofaktoren identifiziert, die signifikant im Zusammenhang mit den operativen Aktivitäten der Gesellschaft stehen:

a. Bestandsgefährdende Risiken

Ein wesentlicher bestandsgefährdender Risikofaktor ist in einer Liquiditätsunterdeckung zu sehen. Der sich aus der kurz- und mittelfristigen Finanz- und Liquiditätsplanung ergebende Liquiditätsbedarf zum Fortbestand der Gesellschaft, aber auch zur Umsetzung der Wachstumsstrategie im Geschäftssegment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ untersteht der ständigen Kontrolle durch den Vorstand.

Da sich die Gesellschaft in ihrem Kerngeschäft „YOUNIQ - Studentisches Wohnen“ noch im Aufbau befindet, wird auch im Geschäftsjahr 2014 mit negativen operativen Cashflows gerechnet. Zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft und zur Rückzahlung der im Dezember fälligen Inhaberschuldverschreibung der Youniq Potsdam GmbH (TEUR 5.000) ist daher neben der Umsetzung zusätzlicher Kosteneinsparungen der kurzfristige Verkauf von Studentenwohnheimen erforderlich.

Die oben beschriebene Wachstumsstrategie kann dagegen nur mit Zuführung von neuem Eigenkapital erreicht werden.

Aufgrund des erwarteten Bruchs der darlehensvertraglich vereinbarten Covenance (Höhe NAV) mit der Liechtensteinischen Landesbank AG, Vaduz (Liechtenstein) besteht das Risiko, dass die Bank ihr Recht der außerordentlichen Kündigung zieht und das Darlehen mit einem Volumen von aktuell TEUR 2.500 vorzeitig fällig stellt. Hierzu werden derzeit Gespräche zur Klärung mit der Bank geführt.

b. Projektauswahlrisiko

Für die erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist es Voraussetzung, dass die Gesellschaft geeignete Objekte und Grundstücke erwerben kann. Bei der Entscheidung für eine Immobilie sind Lage, Bausubstanz sowie Entwicklungs- und Vertriebspotenzial entscheidende Kriterien. Da sich die YOUNIQ AG im Wettbewerb mit anderen Interessenten befindet, kann es zu einer Verknappung von Grundstücken und Immobilien kommen, die den Renditeanforderungen der Gesellschaft entsprechen.

c. Risiken beim Bau und bei der Sanierung

Bei der Durchführung eigener Entwicklungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich bei der Sanierung höhere Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Darüber hinaus können sich bei der Realisierung von Neubauten Risiken durch fehlende Baugenehmigungen ergeben. Dieses Risiko minimiert die YOUNIQ AG, indem sie nur Grundstücke ankauft, die bereits als Bauland ausgewiesen sind und bei denen das Baurecht weitestgehend geklärt werden konnte. Bei Grundstücken, die z. B. als Bauerwartungsland eingestuft sind, nimmt die YOUNIQ AG vom Kauf Abstand bzw. hat im Fall der Nichtgenehmigung ein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag. Baukostenrisiken bestehen insbesondere vor dem Hintergrund allgemein steigender Baukosten, falsch kalkulierter Baukosten, der falschen Vergabepolitik bzw. mangelhaft ausgestalteter Verträge oder durch nachträgliche Baukosten, die sich aus der Erfahrungen in der laufenden Bewirtschaftung bestehender Liegenschaften ergeben und durch die Realisierung angepasster technischer oder baulicher Standards ausgelöst werden.

d. Risiken im Bestand

Bei Bestandsimmobilien der YOUNIQ AG können sich durch externe Faktoren wie zum Beispiel sich verschlechternde Verkehrsanbindung oder Sozialstruktur sowie Baumaßnahmen in der näheren Umgebung Risiken ergeben, die Mieteinnahmen oder den Verkaufs- und Marktwert der Immobilie senken.

Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen. Die YOUNIQ AG prüft fortlaufend die Entwicklung sämtlicher den Konzern betreffender Forderungen und leitet, wenn notwendig, kurzfristige Schritte ein, um die Zahlungen der Debitoren sicherzustellen und mögliche Ausfallwahrscheinlichkeiten und Ausfälle zu reduzieren. Das Mahnwesen bzgl. der Forderungen aus den Mietverhältnissen wird zum Teil über die Objektverwalter abgewickelt. Das Ausfallrisiko im Vermietungsbereich wird auch durch den Abschluss von Mietverträgen mit den Eltern der Studenten und die Prüfung der Mieterbonität (Vermietung nur nach vorheriger Bonitätsprüfung) minimiert.

e. Risiken bei der Vermarktung

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken ergeben, wenn sich der für den Abverkauf geplante Zeitraum verlängert. Weitere Risiken können entstehen, wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund von zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder wenn sich Änderungen steuerlicher, politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben. Die YOUNIQ AG hat diese Beeinträchtigungen und Risiken jedoch im Blick und handelt dementsprechend angemessen. Ausfallrisiken im Rahmen der Abwicklung von Grundstücks- bzw. Wohnungsverkäufen werden durch die üblichen Sicherungsinstrumente bei der Vertragsabwicklung minimiert. Danach wird das rechtliche Eigentum erst dann übertragen, wenn die Zahlung vollständig eingegangen ist.

Das Projektauswahlrisiko, Risiken beim Bau und der Sanierung, die Risiken im Bestand und die Risiken bei der Vermarktung stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ und werden als normale Geschäftsrisiken gesehen. Der Vorstand der Gesellschaft hält diese Risiken für überschaubar und trägt diesen Risiken im Risikomanagementsystem in angemessener Form Rechnung.

f. Betriebsrisiken, insbesondere Abhängigkeit von Personal sowie IT

Der kleine Personalstamm ist eine bewusst gewählte Aufstellung des Unternehmens. Die Gesellschaft geht davon aus, dass auch ein möglicher unvorhergesehener Ausfall eines Leistungsträgers im Betrieb der Gesellschaft zeitnah (gegebenenfalls durch externe Dienstleister) kompensiert werden könnte.

Der IT-Betrieb wird mit Unterstützung eines externen Dienstleisters betreut und sichergestellt. Es erfolgen regelmäßig verschiedene Kontrollen, Wartungsarbeiten sowie eine allgemeine Überwachung aller Server, Speichersysteme, Hardware für sonstige Infrastruktur sowie des internen Netzwerkes. Die für die operativen Geschäftsprozesse kritischen IT-Systeme der Gesellschaft sind zudem im Hause selbst durch entsprechende Notfallmaßnahmen sowie werknächtlich stattfindende Datensicherungsmaßnahmen geschützt, so dass im Falle eines Datenverlustes der Betrieb innerhalb kurzer Reaktionszeiten weitergeführt werden kann. Neben einem werktäglichen Backup To Disc-Verfahren wird eine wöchentliche „externe“ Datensicherung auf Magnetbänder durchgeführt. Diese wird unter beschränktem Zugriff in einem Tresor gelagert. Im Notfall können diese Sicherungen mit einem entsprechenden Vor- und Nachbereitungsaufwand für ein entsprechendes Restore genutzt werden, um den IT-Betrieb innerhalb von maximal 48 Stunden wieder in den Ursprungszustand zu versetzen.

Worst-Case-Szenarien wie Feuer, umfangreiche Wasserschäden oder Einsturzschäden sind hierbei mit einkalkuliert. Für jeweils einzelne Server bei z. B. schwerem Hardware-Ausfall kann dieses Szenario ebenfalls angewandt werden. Neben den dargestellten Datensicherungsmaßnahmen führt die Gesellschaft in regelmäßigen Abständen mindestens jedoch einmal jährlich einen „Disaster Recovery Test“ durch, bei dem sie z. B. an einem Wochenende den Komplettausfall und den anschließenden Wiederanlauf inklusive einer eventuell notwendigen Notfallwiederherstellung sämtlicher für den operativen Geschäftsbetrieb kritischen IT-Systeme testet. Sämtliche diesbezügliche Testdurchführungen wie Ausfall-, USV-, Last- oder Datenwiederherstellungs-Tests werden dokumentiert.

g. Haftungs - und Rechtsrisiken

Die Gesellschaft trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sind und dass zur Beseitigung dieser Altlasten öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen werden müssen. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die Gesellschaft rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die Gesellschaft begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie bei dem Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellt bzw. erstellen lässt. Neben den Haftungsrisiken bestehen Rechts- bzw. Prozessrisiken, die durch Konflikte der Vertragsparteien entstehen könnten. Gerichtsverfahren sind in der Regel mit hohen Rechts- und Beratungskosten verbunden. Die YOUNIQ AG wird bei rechtlichen und steuerlichen Angelegenheit durch international renommierte Dienstleister beraten. Dieses Risiko steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit den nicht fortzuführenden Geschäftsbereichen „Renting and Trading Real Estate“ und Project Development.

h. Risiken bei Aufnahme und Prolongation von Eigen- und Fremdkapital

Die Gesellschaft benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes, zur Finanzierung ihres Immobilienbestands und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, um die geplanten Projektentwicklungen konsequent fortzusetzen. Zum Teil ist die Gesellschaft verpflichtet, die finanziellen Mittel im Voraus aufzubringen, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Vorauszahlungen der Käufer / Auftraggeber bzw. die abschließenden Kaufpreiszahlungen zum Teil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt (bzw. nach der Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) vereinnahmt werden können.

Die Gesellschaft hat in diesem Falle Fremdmittel zur Zwischenfinanzierung aufgenommen. Es besteht daher das Risiko, dass die Beschaffung bzw. Prolongation von Fremdkapital über

Kreditinstitute zukünftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Ferner besteht das Risiko, dass Kaufpreiszahlungen von Kunden später als geplant erfolgen. Sollte die entsprechende Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich eine längere als die von der Gesellschaft geplante Zeit für die Fremdfinanzierung ergeben, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie deren Finanzlage haben. Konzernweite Finanzplanungsinstrumente ermöglichen eine frühzeitige Erkennung des künftigen Liquiditätsbedarfs, wie sie sich aus der operativen Umsetzung der Konzernstrategie ergibt. Neben der aktuellen Darlehensübersicht, verbunden mit einem mehrjährigen Tilgungsplan, betreibt der Konzern eine monatliche rollierende Liquiditätsplanung für einen Planungszeitraum von zwölf Monaten. In den Planungssystemen ist der gesamte Konsolidierungskreis abgebildet.

Wir verweisen hierzu auch auf unsere Ausführungen im Abschnitt 4.2.1 / II / a „Bestandsgefährdende Risiken“.

i. Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen im YOUNIQ-Konzern aus. Zum anderen können sie den Marktwert von Finanzinstrumenten beeinflussen. Ziel ist es, das Risiko künftig schwankender Zinsaufwendungen zu minimieren. Teilweise sind Bankverbindlichkeiten im YOUNIQ-Konzern festverzinslich abgeschlossen, so dass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind. Dennoch besteht ein Risiko aus nachteiligen Konditionsanpassungen am Ende der Zinsbindungsfrist.

Bei den variabel verzinslichen (Darlehens-) Verbindlichkeiten besteht ein Zinsänderungsrisiko insoweit, als dass der Zinssatz für die aufgenommenen Kredite in der Regel an den Referenzzinssatz EURIBOR (European Interbank Offered Rate) gekoppelt ist. Zur Steuerung des durch die variable Verzinsung des Fremdkapitals bestehenden Zinsrisikos wird der Vorstand sofern er es für notwendig ansieht bzw. er dazu darlehensvertraglich verpflichtet ist gezielt Swaps (Payer Swaps) oder ähnliche Instrumente (Swaptions und Caps wie beispielsweise zur Absicherung der variablen Zinsen aus der Zwischenfinanzierung des Studentenwohnheims in Frankfurt am Main (Riedberg II)) einsetzen. Spekulationsrisiken werden dadurch verhindert, dass derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Sicherung von originären Grundgeschäften eingesetzt werden dürfen. Hierbei dürfen die Swaps hinsichtlich des Betrages und der Laufzeit die originären Grundgeschäfte nicht übersteigen.

Des Weiteren werden auch die relevanten Zinsmärkte regelmäßig analysiert und beobachtet.

j. Risiken durch Änderung der Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt ist von steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig, die die Entscheidungskriterien potenzieller Immobilienkäufer prägen. Die YOUNIQ AG geht davon aus, dass ihre Produkte auch künftig ihre Attraktivität behalten. Dennoch können sich veränderte Rahmenbedingungen, insbesondere die steuerliche Behandlung von Wohneigentum, negativ auf die Nachfrage von Immobilien- und Immobilienanlageprodukten auswirken.

III. GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung des Unternehmens erscheinen aus heutiger Sicht die Risiken bekannt und kontrollierbar. Die YOUNIQ AG greift auf bewährte Systeme und Prozesse im Bereich des Risikomanagements zurück und entwickelt diese weiter.

Sollte jedoch künftig keine weitere Eigenkapitalzuführung zur Finanzierung der Wachstumsstrategie möglich sein, wären weitere deutliche Kosteneinsparmaßnahmen und kurzfristige Verkäufe von Studentenwohnheimen zur Sicherung der Liquidität und vorzeitigen Tilgung des Darlehens mit der Liechtensteinische Landesbank aufgrund der Nichteinhaltung kreditvertraglicher Regelungen (Covenance-Bruch) notwendig. Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit hängt somit davon ab, dass im Falle ausbleibender Eigenkapitalzufuhr Liquiditätsengpässe durch deutliche Kostensenkungen sowie kurzfristige Verkäufe von Studentenwohnheimen beseitigt werden können.

4.2.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wenngleich die Schuldenkrise in Europa und den USA die wirtschaftliche Entwicklung belasten, entwickelt sich der deutsche Markt für „Studentisches Wohnen“ weiterhin positiv. Im Jahr 2013 überschritt die Zahl der Studienanfänger die Marke von 500.000, was insbesondere im Trend zur Höherqualifizierung, der demographischen Entwicklung sowie der zunehmenden Zahl von Studierenden aus dem Ausland begründet lag. Die Gesamtzahl der Studierenden erreichte mit 2,6 Mio. ein neues Rekordniveau.

Auch in den kommenden Jahren ist in diesem Zusammenhang mit einer konstant hohen Zahl neuer Studenten zu rechnen. Offiziellen Angaben des Bundesamtes für Statistik zufolge wird sich der Anteil potenziell Studienberechtigter in Deutschland in Zukunft weiter erhöhen. Die Kultusministerkonferenz (KMK) geht in ihrer aktuellen Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen bis 2019 von jährlich über 450.000 Studienanfängern aus, bis 2025 soll die Anzahl bei über 400.000 jährlich bleiben. Die steigenden Studentenzahlen wirken sich folglich positiv

auf die Nachfrage nach Wohnraum aus, wodurch sich für die YOUNIQ AG attraktive Marktchancen ergeben. Die Risiken im Zusammenhang mit der geeigneten Projektauswahl sowie für den Bau und die Sanierung sind im Risikobericht beschrieben.

Darüber hinaus steigt zunehmend die Attraktivität des Hochschulstandorts Deutschland unter ausländischen Studenten. Grund hierfür sind der positive Ruf deutscher Universitäten sowie die Implementierung von Bachelor- und Masterstudiengängen im Zuge des Bologna-Prozesses zur Schaffung eines einheitlichen europäischen Hochschulraums. Einer aktuellen Studie der OECD zufolge waren im Jahr 2011 von allen Studenten, die außerhalb ihres Heimatlandes studierten, 6,3 % an deutschen Hochschulen eingeschrieben. Nur in den USA und Großbritannien lag der Anteil höher. Nach Einschätzung des Akademischen Austausch Dienstes (DAAD) dürfte der Anteil ausländischer Studenten an der Gesamtzahl der Studierenden weiter zunehmen. Neben stetig steigenden Studentenzahlen verzeichnet die YOUNIQ AG eine Verknappung des Angebots für hochwertigen Wohnraum innerhalb ihrer Zielgruppe. Als Belege dafür können die hohe Auslastung und die langen Wartelisten für Apartments bei den bisher bestehenden Standorten gesehen werden.

Studien belegen den hohen Wohnraumbedarf an zahlreichen weiteren, von YOUNIQ noch nicht erschlossenen Universitätsstandorten innerhalb Deutschlands. Dieser resultiert unter anderem aus der Konzentration von Studenten an Universitätsstandorten in Ballungszentren. Der Immobiliendienstleister CBRE beziffert den Bedarf an hochwertigen Einzelapartments für Studenten auf etwa 47.000 bundesweit. Daraus ergibt sich ein attraktives Potenzial für private Anbieter im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“, so dass in den kommenden Jahren nicht mit nennenswerten Leerständen und damit rückläufigen Mieterträgen zu rechnen ist.

Zudem verfügt die studentische Zielgruppe in Deutschland über eine solide Finanzkraft. Aus der 20. Sozialerhebung des Bundesministeriums für Forschung und Bildung sowie des Deutschen Studentenwerks belief sich das monatliche Budget von Studenten auf rund EUR 864. Davon gaben die Studenten etwa EUR 298 für Miete und Nebenkosten aus. Aus dieser Studie ergibt sich für YOUNIQ eine potenzielle Zielgruppe von mehr als einer Million Studenten, was derzeit etwa 40 % aller Studenten entspricht. Im Verhältnis zu dem derzeitigen Bestand an studentischen Wohnungen besteht somit aus Sicht der YOUNIQ erhebliches Wachstumspotenzial in Deutschland. Daneben beeinflusst das makroökonomische Umfeld den Immobiliensektor positiv. Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus innerhalb des europäischen Währungsraums stehen Immobilien als alternative Anlageklasse verstärkt im Fokus privater und institutioneller Investoren. Die Risiken im Zusammenhang mit dem Zinsrisiko sind im Risikobericht beschrieben. Auf Basis der erhöhten Nachfrage und der attraktiven Marktentwicklung im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ sieht YOUNIQ die Chance, dass sich das Segment als Assetklasse weiter etablieren kann. Dies kann auch einen positiven Effekt auf den Wert der Immobilien haben. Aufgrund ihrer führenden Position als Anbieter für „Studentisches Wohnen“ in Deutschland und der nach wie vor komfortablen Wettbewerbssituation mit einer geringen Anzahl an Konkurrenten sieht die Gesellschaft daher insgesamt weiterhin gute Wachstumsaussichten in ihrem Kerngeschäftsfeld.

YOUNIQ hat mit dem Aufbau der Youniq Service GmbH im Marktvergleich das Alleinstellungsmerkmal geschaffen, die im Eigen- und Fremdbestand befindlichen Liegenschaften selbständig verwalten zu können. Hierin sieht die Gesellschaft aus mehreren Gründen einen erheblichen Wettbewerbsvorteil. So wird die Vermarktungs- und Bewirtschaftungserfahrung der Youniq Service GmbH bereits zum Zeitpunkt der Akquisitions-Due-Dilligence einbezogen. Damit ist sichergestellt, dass die unterstellten Annahmen bezüglich der zukünftigen Vermarktung und Bewirtschaftung neu zu akquirierender Liegenschaften mit unserer inhouse-Markterfahrung untermauert wird und somit realitätsnah ist. Auch fließen die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden über die Erfahrung unserer eigenen Property Manager bereits in die Projektentwicklung mit ein, was hilft, zukünftige Kostenerhöhungen aufgrund von nachträglichen Anpassungen zu reduzieren und zusätzlich die Nachhaltigkeit der von uns entwickelten und vermarkteten Immobilien steigert. Die hohen Vermietungsstände sowie geringen Mietausfälle bestätigen diese strategische Ausrichtung eindrucksvoll.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB BZW. § 315 ABS. 4 HGB

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das Grundkapital der YOUNIQ AG beträgt zum 31. Dezember 2013 EUR 10.400.000 und setzt sich aus 10.400.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennwert zusammen.

5.2 BESCHRÄNKUNGEN BETREFFEND DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN

Übertragungs- und/oder Stimmrechtsbeschränkungen bestehen nicht.

5.3 10 % DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITENDE KAPITALBETEILIGUNGEN

Auf Grundlage der der Gesellschaft vorliegenden jüngsten Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 21 ff. WpHG existieren folgende 10 % der Stimmrechte überschreitenden Kapitalbeteiligungen:

Die CORESTATE German Residential Limited, St. Peter Port/Guernsey, hält mittelbar über die Yanworth Holdings Limited, Sechep Investments Holding S.à r.l., SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l., GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. und über die Rabano PROPERTIES S.à r.l. insgesamt 66,46 % der Stimmrechte (6.911.941 Stimmrechte) der YOUNIQ AG.

Die Yanworth Holding Limited, Gibraltar, hält mittelbar über die Sechep Investments Holding S.à r.l., SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l., GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. und über die Rabano PROPERTIES S.à r.l. insgesamt 66,46 % der Stimmrechte (6.911.941 Stimmrechte) der YOUNIQ AG.

Die SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l., Luxemburg, hält mittelbar über GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. 58,79 % der Stimmrechte (6.114.191 Stimmrechte) der YOUNIQ AG.

GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. Luxemburg hält unmittelbar 58,79 % der Stimmrechte (6.114.191 Stimmrechte) der YOUNIQ AG.

5.4 AKTIEN MIT SONDERRECHTEN

Es liegen keine Aktien mit Sonderrechten der YOUNIQ AG vor.

5.5 ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

Arbeitnehmer, die ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben, sind nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

5.6 ERNENNUNG UND ABBERUFUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER/SATZUNGSÄNDERUNGEN

Gemäß den §§ 76 bis 85 AktG, § 6 Abs. 1 der Satzung der YOUNIQ AG besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt ihre Zahl. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands und weitere Mitglieder des Vorstands zu stellvertretenden Vorsitzenden oder stellvertretenden Sprechern ernennen.

Für die Änderung der Satzung gelten die gesetzlichen Vorschriften gemäß den §§ 179 bis 181 AktG. Gemäß § 17 der Satzung der YOUNIQ AG ist der Aufsichtsrat jederzeit ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen.

5.7 BEFUGNISSE DES VORSTANDS ZUR AKTIENAUSGABE

5.7.1 Genehmigtes Kapital (§ 4 Abs. 4 der Satzung der YOUNIQ AG):

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 9. August 2016 um bis zu EUR 5.200.000 (das entspricht 50 Prozent des derzeitigen Grundkapitals) durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011). Die Ausgabe neuer Aktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen. Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Dem genügt auch ein mittelbares Bezugsrecht im Sinne des § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre bei Ausgabe der neuen Aktien in bestimmten Fällen auszuschließen. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigtem Kapital 2011 festzulegen.

5.7.2 Bedingtes Kapital 2011/I (§ 4 Abs. 5 der Satzung der YOUNIQ AG):

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde ferner das Grundkapital um bis zu EUR 4.680.000 durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen die Schuldverschreibungen), die von der YOUNIQ AG oder deren Konzernunternehmen auf Grund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. August 2011 bis zum 9. August 2016 (einschließlich) gegen bar ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder entsprechende Wandlungs- bzw. Optionspflichten erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, § 4 Abs. 1, 2 und 5 der Satzung der Gesellschaft entsprechend der jeweiligen Ausgabe von Aktien aus dem Bedingten Kapital 2011/I anzupassen.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das Bezugsrecht kann auch mittelbar gewährt werden, indem die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten bzw. diesen nach § 186 Abs. 5 Satz 1 Aktiengesetz gleichstehenden Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Werden Schuldverschreibungen von einem nachgeordneten Konzernunternehmen ausgegeben, hat die Gesellschaft die Gewährung der gesetzlichen Bezugsrechte für Aktionäre der Gesellschaft nach Maßgabe des vorstehenden Satzes sicherzustellen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen in bestimmten Fällen auszuschließen.

5.7.3 Bedingtes Kapital 2011/II/ „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“

Der Vorstand wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 10. August 2011 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Aktienoptionspläne aufzulegen, mit denen bis zum 9. August 2016 ein- oder mehrmals Optionsrechte auf insgesamt bis zu 520.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien der YOUNIQ AG an Mitglieder des Vorstands und Mitarbeiter der YOUNIQ AG und an Mitglieder der Geschäftsführung und an Mitarbeiter von YOUNIQ-Konzernunternehmen ausgegeben werden.

Zur Bedienung der Optionsrechte aus dem „Aktienoptionsplan 2011“ wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 das Grundkapital der YOUNIQ AG um weitere bis zu EUR 520.000 durch Ausgabe von bis zu 520.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Bezugsrechten, die im Rahmen des „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2011 bis zum 9. August 2016 ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Optionspreis.

Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe am Gewinn teil. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, § 4 Abs. 1, 2 und 6 der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausgabe von Aktien aus dem Bedingten Kapital 2011/II anzupassen.

Im Rahmen des Aktienoptionsplans 2011 können Bezugsrechte auf Stückaktien der YOUNIQ AG (Bezugsrechte) an (i) Mitglieder des Vorstands der YOUNIQ AG, (ii) Mitglieder der Geschäftsführungen von YOUNIQ-Konzernunternehmen und (iii) weitere wichtige Mitarbeiter von YOUNIQ AG und YOUNIQ-Konzernunternehmen weltweit ausgegeben werden. Der genaue Kreis der Berechtigten und die Zahl der Bezugsrechte werden durch den Aufsichtsrat der YOUNIQ AG festgelegt, soweit es um ein Angebot von Bezugsrechten an den Vorstand geht. In allen übrigen Fällen erfolgt die Festlegung durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, sofern Mitglieder der Geschäftsführungen von YOUNIQ-Konzernunternehmen und weitere wichtige Mitarbeiter von YOUNIQ AG und YOUNIQ-Konzernunternehmen betroffen sind. Insgesamt werden für alle Gruppen zusammen während der Laufzeit des Aktienoptionsplans 2011 bis zum 9. August 2016 maximal 520.000 Bezugsrechte ausgegeben (Gesamtvolumen).

Die Bezugsrechte laufen insgesamt sieben Jahre ab dem Zuteilungstag. Sie können grundsätzlich erstmals nach Ablauf einer vierjährigen Wartezeit und dann bis zum Ende der Laufzeit ausgeübt werden (Ausübungszeitraum). Die Bezugsrechte dürfen innerhalb bestimmter Sperrfristen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Quartals- bzw. Geschäftsjahresende und der Veröffentlichung der jeweiligen entsprechenden Ergebnisse sowie der ordentlichen Hauptversammlung nicht ausgeübt werden.

Die Bedingung für die Ausübung des Bezugsrechts ist, dass der Schlusspreis der Stückaktie der YOUNIQ AG an mindestens einem Handelstag während der Laufzeit des Bezugsrechts den Ausübungspreis erreicht oder übertrifft. Der Ausübungspreis für eine YOUNIQ-Aktie bei Ausübung eines Bezugsrechts beträgt 110 % des Durchschnitts der Schlussauktionspreise der YOUNIQ-Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel oder einem an dessen Stelle getretenen elektronischen Handel an den fünf Handelstagen vor dem jeweiligen Zuteilungstag der Bezugsrechte. Liegt der so errechnete Ausübungspreis unter dem geringsten Ausgabebetrag im Sinne von § 9 Abs. 1 Aktiengesetz, gilt stattdessen der geringste Ausgabebetrag als Ausübungspreis.

In Bezug auf die Vorstandsmitgliedern gewährten Aktienoptionen hat der Aufsichtsrat eine Begrenzungsmöglichkeit für außerordentliche Entwicklungen (Cap) vorzusehen. Die Bezugsrechte sind nicht übertragbar und können nur durch den Bezugsberechtigten ausgeübt werden. Dem Vorstand obliegt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat die Entscheidung, den Bezugsberechtigten an Stelle der Ausgabe von Aktien der YOUNIQ AG aus dem hierfür zu schaffenden bedingten Kapital wahlweise eigene Aktien der YOUNIQ AG oder einen Barausgleich anzubieten.

Weitere Einzelheiten für die Gewährung und Erfüllung von Bezugsrechten und die weiteren Planbedingungen werden, soweit Vorstandsmitglieder betroffen sind, vom Aufsichtsrat und im Übrigen vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 26. September 2011 für die Ausgabe von Optionsrechten aus dem „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ an Mitglieder des Vorstands Bedingungen für die Aktienoptionen beschlossen. Zugleich hat der Aufsichtsrat dem Vorstand empfohlen, aus Konsistenz- und Vereinheitlichungsgründen diese Aktienoptionsbedingungen gleichfalls anzunehmen und für diesen Fall bereits seine Zustimmung erteilt. Der Vorstand hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2011 für die Ausgabe von Optionsrechten aus dem „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ an Führungskräfte und andere wichtige Mitarbeiter der YOUNIQ AG, die nicht Mitglieder des Vorstands sind, Aktienoptionsbedingungen beschlossen, die inhaltsgleich mit den Aktienoptionsbedingungen sind, die der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 26. September 2011 beschlossen hat.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Bezugsrechte zugeteilt.

5.8 BEFUGNISSE DES VORSTANDS ZUM AKTIENRÜCKKAUF

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2010 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, in der Zeit bis zum 10. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im Umfang von insgesamt bis zu zehn von Hundert des derzeitigen Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Auf die im Rahmen dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche diese bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr gemäß §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, nicht mehr als zehn von Hundert des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen.

Der Erwerb erfolgt über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots. Im Falle des Erwerbs über die Börse darf der gezahlte Kaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) je Aktie den Durchschnitt der Aktienkurse der YOUNIQ-Aktie in der Schlussauktion im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den dem Erwerb vorangehenden letzten fünf Börsentagen um nicht mehr als fünf von Hundert über- und nicht mehr als fünf von Hundert unterschreiten. Erfolgt der Erwerb mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots, so ist dieser zulässig, wenn der Kaufpreis oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (jeweils ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse der YOUNIQ-Aktie in der Schlussauktion im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Kaufangebots vorangehenden letzten zehn Börsentagen um nicht mehr als zehn von Hundert über- und um nicht mehr als zehn von Hundert unterschreitet bzw. unterschreiten. Ergeben sich nach Veröffentlichung des formellen Kaufangebots erhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses vom gebotenen Kaufpreis oder den Grenzwerten der gebotenen Kaufpreisspanne, so kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall wird auf den betreffenden Durchschnittskurs der letzten zehn Börsentage vor der Veröffentlichung einer etwaigen Anpassung abgestellt. Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme nach Quoten erfolgen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre auch in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre zu veräußern, soweit diese Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Als maßgeblicher Börsenkurs im Sinne der vorstehenden Regelung gilt der Durchschnitt der Aktienkurse der YOUNIQ-Aktie in der Schlussauktion im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den der Veräußerung der eigenen Aktien vorangehenden letzten fünf Börsentagen. Diese Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien ist beschränkt auf Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 10 %. Maßgeblich ist das Grundkapital im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder - falls dieser Wert geringer ist - das Grundkapital im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung im Rahmen eines genehmigten Kapitals ausgegeben werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die zur Bedienung von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht auszugeben sind, sofern die Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden.

Der Vorstand wurde weiterhin ermächtigt, die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre als Gegen- oder Teilgegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung von Beteiligungen) zu verwenden.

Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden, um die Bezugs- und/oder Umtauschrechte aus von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht zu erfüllen.

Der Vorstand wurde außerdem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Ermächtigung zur Einziehung kann ganz oder in Teilen, d.h. auch mehrfach, ausgeübt werden.

5.9 WESENTLICHE KONDITIONIERTE VEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, existieren nicht.

5.10 ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen nicht.

6. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG[17]

Die Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung bestimmen das Handeln der Leitungs- und Kontrollgremien der YOUNIQ AG. Der Vorstand berichtet in dieser Erklärung - zugleich auch für den Aufsichtsrat - gemäß § 289a HGB über die Unternehmensführung der YOUNIQ AG.

Neben der nachfolgenden Erklärung zur Unternehmensführung können weitere Informationen über die Corporate Governance der YOUNIQ AG dem gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung zu veröffentlichenden Corporate Governance-Bericht auf Seite 12 ff. entnommen werden.

6.1 ERKLÄRUNG GEMÄß § 161 ABS. 1 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2014 die folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG abgegeben:

„ERKLÄRUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS DER YOUNIQ AG ZU DEN EMPFEHLUNGEN DER „REGIERUNGSKOMMISSION DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX“ GEMÄSS § 161 ABS. 1 AKTG

Die YOUNIQ AG entsprach im Geschäftsjahr 2013 und entspricht sämtlichen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in ihrer jeweils geltenden Fassung vom 18. Juni 2009, 6. Juni 2008, 26. Mai 2010, 15. Mai 2012 und 13. Mai 2013 mit folgenden Ausnahmen:

Ziffer 3.8 DCGK: Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung wurde auf einen Selbstbehalt verzichtet, da der Aufsichtsrat bereits kraft Gesetzes zu verantwortungsvollem und ordnungsgemäßem Handeln verpflichtet ist und die jetzige gesetzliche Verpflichtung zur Vereinbarung eines Selbstbehalts für Vorstandsmitglieder nicht für Aufsichtsratsmitglieder gilt. Für Aufsichtsratsmitglieder soll auch zukünftig auf einen Selbstbehalt verzichtet werden. Der Charakter des Aufsichtsratsmandats, der auch durch die andersartige Ausgestaltung der Vergütung deutlich wird, lässt dies als angemessen erscheinen.

Ziffer 4.1.5 DCGK: Auf die Umsetzung der Empfehlung, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben, wird vorliegend verzichtet, da es nach Ansicht des Vorstands primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse ankommt und der Markt für entsprechende Führungskräfte begrenzt ist.

Ziffer 4.2.3 DCGK: Der bestehende Vorstandsdienstvertrag sieht bislang keine betragsmäßige Höchstgrenze hinsichtlich der aus gewährten Aktienoptionen resultierenden Vergütung vor, weil dies nach Ansicht des Aufsichtsrats mit Blick auf die anspruchsvollen Kursziele nicht erforderlich und auch nicht motivierend ist

Ziffer 5.1.2 DCGK: Vorstand, Aufsichtsrat und Gesellschaft sind der Ansicht, dass auf Kenntnisse und Erfahrungen von Organmitgliedern nicht deshalb verzichtet werden sollte, weil das biologische Alter voranschreitet. Bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern entscheidet daher der Aufsichtsrat von

[17] Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB wird nicht in die Prüfung einbezogen.

Fall zu Fall über die Festlegung einer Altersgrenze und die Geeignetheit der Person. Aufgrund der jetzigen Zusammensetzung und Altersstruktur des Vorstands besteht allerdings derzeit auch keine Notwendigkeit für eine Altersbegrenzung. Auf die Empfehlung, bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Vielfalt (Diversity) zu achten und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben, wird vorliegend verzichtet, da es nach Ansicht des Aufsichtsrats primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse ankommt und der Markt für entsprechende Führungskräfte begrenzt ist.

Ziffer 5.3 DCGK: Über die wesentlichen Entwicklungen der YOUNIQ AG wird der gesamte Aufsichtsrat regelmäßig unterrichtet. Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus lediglich drei Personen besteht und angesichts des Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, ist die Bildung von Ausschüssen vorliegend nicht sinnvoll.

Ziffer 5.4.1 DCGK: Auf die Benennung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird verzichtet, da angesichts des Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft die Benennung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats nicht zweckmäßig erscheint. Im Übrigen kommt es nach Ansicht des Aufsichtsrats bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse der Mitglieder an und der Markt für entsprechende Personen ist begrenzt.

Ziffer 5.6 DCGK: Im Geschäftsjahr 2013 hat keine Prüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats stattgefunden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Aufsichtsrat zunächst die Zusammenarbeit des im Jahr 2011 vergrößerten Aufsichtsrats abwarten wollte. Es hat sich herausgestellt, dass ein kleinerer Aufsichtsrat effizienter und schlagkräftiger ist. Mit Blick darauf wurde die Verkleinerung des Aufsichtsrats angeregt und in diesem Zusammenhang auf eine Effizienzprüfung verzichtet. Die Verkleinerung des Aufsichtsrats bzw. die entsprechende Satzungsänderung wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 17. Juli 2013 beschlossen. Der verkleinerte Aufsichtsrat plant, im laufenden Geschäftsjahr eine Effizienzprüfung durchzuführen.

Ziffer 7.1.2 DCGK: Die Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses, des Halbjahresfinanzberichts und der Zwischenmitteilungen erfolgt innerhalb der gesetzlichen Fristen. Die im Kodex empfohlene Frist zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses und des Halbjahresfinanzberichts wurde im Geschäftsjahr 2013 nicht eingehalten, da dies mit einem erheblichen zusätzlichen Kosten- und Ressourcenaufwand verbunden gewesen wäre. Es ist geplant, auch zukünftig den Konzernabschluss und den Halbjahresfinanzbericht innerhalb der gesetzlichen Fristen zu veröffentlichen."

6.2 RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Unternehmensgegenstand der YOUNIQ AG ist der Ankauf, Verkauf und die Vermittlung von Immobilien sowie die Vermittlung von Finanzierungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die genannten Tätigkeiten unmittelbar selbst oder mittelbar durch Beteiligungsunternehmen und Tochterunternehmen zu betreiben. Dementsprechend ist die Gesellschaft einerseits Holding (verschiedene Immobilienbesitzgesellschaften als Tochtergesellschaften) und andererseits verfügt sie über eigenen Immobilienbestand.

Mit ihren Tochtergesellschaften AF Schloßresidenz GmbH, AF 11. Vermögensverwaltung GmbH, , AF 14. Vermögensverwaltung GmbH, AF Trading GmbH, AF Ferdinand-Lassalle-Strasse 16 GmbH, AF Röntgenstrasse 12 GmbH, AF Property GmbH, Haus- und Grundstücksgesellschaft Holzhausen mbH, CAMPUS REAL ESTATE GmbH, Youniq München GmbH, PF St.-Annen-Strasse GmbH, AF 16. Vermögensverwaltung GmbH und CAMPUS 1. Verwaltung GmbH jeweils mit Sitz in Frankfurt am Main, hat die YOUNIQ AG jeweils als herrschendes Unternehmen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen.

Die YOUNIQ AG hat andere als die im deutschen Recht erforderlichen Vorschriften zur Führung des Unternehmens nicht zu beachten. Im Übrigen achten Vorstand und Aufsichtsrat darauf, die im Deutschen Corporate Governance Kodex enthaltenen Anregungen so weit wie möglich und aus Unternehmenssicht sinnvoll zu befolgen.

6.3 BESCHREIBUNG DER ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT SOWIE DER ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE VON DEREN AUSSCHÜSSEN

Die Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats selbst ist im Anhang zum Konzernabschluss der YOUNIQ AG auf den Seiten 133 ff. sowie im Corporate Governance-Bericht auf den Seiten 12 ff. dargestellt.

Neben der folgenden Darstellung wird zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat im Übrigen auf den Corporate Governance-Bericht auf den Seiten 12 ff. verwiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der YOUNIQ AG regelmäßig und überwacht seine Tätigkeit. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wird der Aufsichtsrat durch den Vorstand rechtzeitig eingebunden. Insbesondere stimmt der Vorstand die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

6.3.1 Vorstand

Der Vorstand leitet in eigener Verantwortung die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt die Gesellschaft. Der Vorstand besteht zurzeit lediglich aus einem Vorstandsmitglied. Der Vorstand trifft seine Entscheidungen grundsätzlich in Vorstandssitzungen. Er führt die Geschäfte der Gesellschaft nach einheitlichen Zielsetzungen und Plänen. Der Aufsichtsrat hat eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen. Die Aufgaben des Vorstands bestimmen sich anhand eines Geschäftsverteilungsplans, welcher mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch den Vorstand geändert werden kann.

Das Vorstandsmitglied ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Diese Befreiung vom Verbot des Insichgeschäfts gemäß § 181, 2. Alt. BGB gilt jedoch nur für konzerninterne Rechtsgeschäfte, bei denen das Vorstandsmitglied auf der einen Seite die Gesellschaft und auf der anderen Seite ein verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 ff. AktG vertritt. Das Mitglied des Vorstands ist daher nur berechtigt, von dieser Befreiung in diesem Rahmen Gebrauch zu machen. Das Mitglied des Vorstands ist nicht berechtigt, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines nicht verbundenen Unternehmens im Sinne von § 15 ff. AktG Rechtsgeschäfte abzuschließen. Daneben gibt es einen Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte, welcher Geschäfte und Maßnahmen enthält, die nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen.

Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah in Form von ausführlichen, schriftlich und mündlich erstatteten Berichten über alle für die Gesellschaft relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der laufenden Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements sowie der Entwicklung der Rentabilität. Der Vorstand stellt den Jahres- und Konzernabschluss auf.

6.3.2 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der YOUNIQ AG gehören gemäß der Satzung der Gesellschaft drei Mitglieder an. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand regelmäßig bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht seine Tätigkeit, er ernennt die Mitglieder des Vorstands oder widerruft die Bestellung. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wird der Aufsichtsrat rechtzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen von Gesetz und Satzung eine Geschäftsordnung gegeben. Die Sitzungen des Aufsichtsrats finden in der Regel mindestens einmal im Kalendervierteljahr statt. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden. Der Aufsichtsrat billigt den Jahres- und Konzernabschluss, der damit festgestellt ist.

7. VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist auch Bestandteil des Corporate Governance-Berichts.

7.1 VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Vorstandsvergütung wird durch den Aufsichtsrat unter Einbeziehung von etwaigen Konzernbezügen in angemessener Höhe auf der Grundlage einer Leistungsbeurteilung festgelegt und regelmäßig überprüft. Bei der Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung berücksichtigt der Aufsichtsrat, dass die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds gemäß den in § 87 Abs. 1 AktG normierten Anforderungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage der Gesellschaft stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe überschreiten. Kriterien für die Festlegung einer angemessenen Vorstandsvergütung bilden daher insbesondere die Aufgaben des Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die Leistung des Gesamtvorstands, die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft, der Erfolg und die Zukunftsaussichten der Gesellschaft sowie die Höhe und Struktur der Vorstandsvergütung bei vergleichbaren Unternehmen. Das Vergütungssystem der YOUNIQ AG ist auf eine nachhaltige

Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Vergütung ist so bemessen, dass sie im nationalen und internationalen Vergleich wettbewerbsfähig ist und damit einen Anreiz für engagierte und erfolgreiche Arbeit bietet.

Herr Rainer Nonnengässer und der Aufsichtsrat haben sich im Rahmen eines Aufhebungsvertrages darauf verständigt, dass die Amtszeit von Herrn Nonnengässer nicht über den vertraglich vereinbarten 30. Juni 2013 verlängert wird. Die Amtszeit von Herrn Nonnengässer endete am 15. April 2013.

Gemäß seinem Anstellungsvertrag hatte Herr Nonnengässer neben einem Brutto-Jahresfestgehalt in Höhe von EUR 240.000 Anspruch auf eine jährliche erfolgsabhängige variable Vergütung in Höhe von maximal EUR 275.000. Im Rahmen der Aufhebungsvereinbarung zwischen Herrn Nonnengässer und der YOUNIQ AG vereinbarten die Parteien, dass das Brutto-Jahresfestgehalt in Höhe von monatlich EUR 20.000 bis zum 30. Juni 2013 fortgezahlt wird. Sofern Herr Nonnengässer zwischen dem Zeitpunkt seiner Freistellung und dem 30. Juni 2013 eine andere berufliche Tätigkeit aufnimmt, besteht kein Anspruch auf die Auszahlung des Brutto-Monatsfestgehalts. Stattdessen werden ihm für die Monate April, Mai und Juni 2013 jeweils nur 50 % des Brutto-Monatsfestgehalts (also EUR 10.000) gezahlt. Für die Dauer des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots bis zum 30. September 2013 erhält Herr Nonnengässer 50 % des Brutto-Monatsfestgehalts (also EUR 10.000) für die jeweiligen Monate Juli, August und September 2013 als Karenzentschädigung. Etwaige anderweitige Vergütungen, die Herr Nonnengässer während der Dauer des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots durch Verwendung seiner Arbeitskraft erzielt, werden auf die Karenzentschädigung angerechnet, soweit die Karenzentschädigung unter Hinzurechnung der anderweitigen Vergütung den Betrag der zuletzt von Herrn Nonnengässer bezogenen vertragsmäßigen Leistungen um mehr als ein Zehntel übersteigen. Im Geschäftsjahr 2013 wurde Herrn Nonnengässer keine variable Vergütung ausgezahlt.

Herr Marcus Schmitz wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2012 für die Dauer von 36 Monaten zum Mitglied des Vorstands bestellt. Gemäß seinem Vorstandsanstellungsvertrag erhält Herr Schmitz im Geschäftsjahr 2013 ein Brutto-Jahresfestgehalt in Höhe von EUR 225.000 sowie eine jährliche erfolgsabhängige variable Vergütung bei Erreichung oder Überschreitung der Jahreszielvorgaben in Form eines Jahresbonus in Höhe von maximal EUR 108.000. Ferner hat Herr Schmitz auf Grundlage und gemäß der inhaltlichen Ausgestaltung des „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ Optionen auf den Erwerb von Aktien der Gesellschaft erhalten. Herrn Marcus Schmitz wurden 61.000 Aktienoptionen gemäß diesem „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ mit Wirkung ab Vertragsbeginn gewährt. Herr Schmitz darf diese Aktienoptionen frühestens nach vier Jahren, also erst nach Ablauf des Jahres 2015 ausüben. Dementsprechend überwiegt die langfristige variable Vergütung in Form der YOUNIQ-Aktienoptionen (rund 65 % der gesamten variablen Vergütung) den kurzfristigen Jahresbonus in Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) deutlich.

Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Nonnengässer im April 2013 aus der Gesellschaft führte Herr Schmitz die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 weitgehend als Alleinvorstand. Er zeigte einen überobligatorischen Arbeitseinsatz, der weit über das übliche Maß hinausging und erbrachte außerordentliche Leistungen. Auch in Zukunft werden erhebliche und außergewöhnliche Leistungen des Vorstands und eine maximale Leistungsbereitschaft für die Belange der Gesellschaft erforderlich sein. Nach Ansicht des Aufsichtsrats wurden diese außergewöhnlichen Leistungen im Geschäftsjahr 2013 weder durch das Brutto-Jahresfestgehalt noch durch die bloß teilweise Auszahlung des Jahresbonus, der – da er u.a. von einem zweiköpfigen Vorstand ausging – die überobligatorischen Leistungen des Vorstands nur eingeschränkt reflektiert, hinreichend abgegolten. Um diesem und dem Umstand Rechnung zu tragen, dass das Vorstandsmitglied die Gesellschaft im Jahr 2013 als Alleinvorstand geführt hat, und ggf. auch im Jahr 2014 führen wird, ist der Aufsichtsrat übereingekommen, das derzeitige Brutto-Jahresfestgehalt rückwirkend zum 1. Januar 2013 für die Dauer, in der Herr Schmitz die Gesellschaft als Alleinvorstand führt, zu erhöhen und ihm einen Sonderbonus für das Geschäftsjahr 2013 auszuzahlen. Im Rahmen einer Ergänzungsvereinbarung wurde daher mit Herrn Schmitz vereinbart, dass zusätzlich zum Brutto-Jahresfestgehalt rückwirkend ab dem 1. Januar 2013 für die Dauer der alleinigen Bestellung zum Vorstand der Gesellschaft pro Geschäftsjahr ein zusätzliches Jahresfestgehalt in Höhe von EUR 50.000 gezahlt wird. Für das Geschäftsjahr 2013 wurde eine Summe in Höhe von EUR 225.000 ausgezahlt. Anschließend erfolgt eine Auszahlung zusammen mit den Monatsraten des Jahresbruttogehalts in zwölf gleichen monatlichen Raten in Höhe von brutto EUR 4.166,66 am Ende eines Kalendermonats. Diese monatlichen Zahlungen enden, sobald ein neues Mitglied des Vorstands bestellt wird und sein Amt auch tatsächlich antritt.

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde Herrn Schmitz auf Grundlage einer 55,55 %igen Zielerreichung eine variable Vergütung in Form eines Jahresbonus in Höhe von EUR 60.000 ausgezahlt. Auf Grund der weitgehenden Tätigkeit als Alleinvorstand im Geschäftsjahr 2013, der besonderen, außergewöhnlichen Leistungen sowie der hierdurch für die Gesellschaft erzielten Vorteile und unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung fasste der Aufsichtsrat den Beschluss,

Herrn Schmitz für das Geschäftsjahr 2013 zusätzlich einen einmaligen Sonderbonus in Höhe von EUR 40.000 zu zahlen. Da auch in Zukunft erhebliche Leistungen des Vorstands notwendig sein werden, soll der einmalige Sonderbonus das Vorstandsmitglied insbesondere auch zur Erbringung solcher zukünftiger, außergewöhnlicher Leistungen motivieren.

Für die variable Vergütung von Herrn Schmitz sind Zielvorgaben maßgeblich, die jeweils vor Beginn eines jeden Geschäftsjahres auf Basis der durch den Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsjahresplanung für das Folgejahr festgelegt werden. Die Zielvorgaben können sowohl finanzwirtschaftliche und quantitativ messbare Kennzahlen (z. B. EBIT, Jahresüberschuss, Free Cash Flow) als auch konkret in den Zuständigkeitsbereich des Vorstands fallende und quantitativ nicht messbare Zielvorgaben (z. B. Implementierung geeigneter Planungs-/Controlling-Prozesse, die Veräußerung bestimmter Vermögensgegenstände zu einem bestimmten Termin) umfassen. Die seit dem Inkrafttreten des VorstAG geltenden neuen gesetzlichen Anforderungen an die Vorstandsvergütung sind für die nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung abgeschlossenen Vorstandsanstellungsverträge mit Herrn Schmitz vollumfänglich beachtet worden.

Das Brutto-Jahresfestgehalt von Herrn Schmitz wird jeweils in zwölf gleichen Raten am Ende eines Kalendermonats ausgezahlt. Die konkrete Höhe der jährlichen variablen Vergütung orientiert sich an der jeweiligen Zielerreichung, die jeweils bis spätestens zum 31. März des Folgejahres seitens des Aufsichtsrats auf Basis des geprüften Konzernabschlusses nach IFRS festgestellt und sodann zur Auszahlung gebracht wird. Zudem werden Auslagen der Mitglieder des Vorstands gemäß den vertraglichen Regelungen erstattet.

Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder Nebenleistungen in Form von Sachbezügen; diese bestehen im Wesentlichen aus Dienstwagennutzung sowie Versicherungsprämien. Für die Mitglieder des Vorstands wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung wurde der in § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG gesetzlich vorgesehene Selbstbehalt von 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Vorstandsmitglieds vereinbart. Ferner gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern einen Zuschuss zu einer gesetzlichen oder privaten Kranken- und Pflegeversicherung, deren Höhe sich nach den gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Beitragszuschüsse für freiwillig gesetzlich oder privat Versicherte richtet, höchstens jedoch in Höhe der Hälfte des Betrages, welchen das jeweilige Vorstandsmitglied für seine Krankenversicherung aufzuwenden hat. Neben der Gewährung von Versicherungsschutz haben die Vorstandsmitglieder keinen Anspruch auf weitere Nebenleistungen und von der Gesellschaft erbrachte Nebenleistungen nicht erhalten.

Die im Geschäftsjahr 2013 an die Vorstandsmitglieder gewährte Gesamtvergütung in Höhe von EUR 501.096 (brutto) setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Vorstandsmitglied	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen / Ausgleichszahlung	Gesamtvergütung	Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung
Marcus Schmitz seit 1. Januar 2012	EUR 275.000 (Vj. EUR 225.000	EUR 100.000 (Vj. EUR 0)	EUR 0 (Vj. EUR 0)	EUR 375.000 (Vj. EUR 225.000)	EUR 25.775 (Vj. EUR 25.775)
Rainer Nonnengässer bis 15. April 2013	EUR 80.321 (Vj. EUR 241.043)	EUR 0 (Vj. EUR 0)	EUR 20.000 (Vj. EUR 0)	EUR 100.321 (Vj. EUR 241.043)	EUR 0 (Vj. EUR 0)

In dem Vorstandsanstellungsvertrag mit Herrn Schmitz ist festgelegt, dass im Falle einer Beendigung des Vertrags aufgrund eines Widerrufs der Bestellung zum Vorstandsmitglied eine Abfindungszahlung in Höhe der Gesamtbezüge, die dieser andernfalls für die Restlaufzeit des Vertrages zu beanspruchen gehabt hätte, maximal jedoch in Höhe eines Brutto-Jahresfestgehalts zusteht. Dieser Abfindungsanspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn (i) der Vertrag infolge Widerrufs der Bestellung aus einem in der Person oder dem Verhalten des Vorstandsmitglieds liegenden wichtigen Grund erfolgt oder (ii) die Gesellschaft berechtigt wäre, den Vertrag gemäß § 626 BGB zu kündigen oder (iii) das Vorstandsmitglied ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes sein Amt als Vorstand der Gesellschaft niederlegt.

Gemäß dem Vorstandsanstellungsvertrag mit Herrn Schmitz unterschreiten etwaige Zahlungen an das Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den maximal Wert der jeweiligen Gesamtbezüge von zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap) gemäß Ziffer 4.2.3 des Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) und überschreiten nicht die Vergütung für die Restlaufzeit des Vorstandsanstellungsvertrags. Die Jahresvergütung berechnet sich für diese Zwecke grundsätzlich aus den - dem Vorstandsmitglied im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährten - Gesamtbezügen und aus den voraussichtlichen Gesamtbezügen für das laufende Geschäftsjahr.

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2013 sowie im Vorjahr keine Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf die Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

7.2 AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch die ordentliche Hauptversammlung am 10. August 2011 festgelegt worden. Die Vergütung trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage und dem Erfolg des Unternehmens Rechnung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten nach § 16 Absatz 1 der Satzung in der Fassung vom 31. Juli 2013 neben dem Ersatz ihrer Auslagen (einschließlich gegebenenfalls anfallender Umsatzsteuer) eine feste jährliche Vergütung in Höhe von EUR 10.000; der Vorsitzende erhält das Zweieinhalbfache dieses Betrages. Gemäß § 16 Absatz 2 der Satzung in der Fassung vom 31. Juli 2013 erhalten die jeweiligen Mitglieder des Aufsichtsrats für die Teilnahme an einer Sitzung des Aufsichtsrats ein Sitzungsgeld von EUR 250. Für die Teilnahme an einer Sitzung eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhält das jeweilige Mitglied des Ausschusses ebenfalls ein Sitzungsgeld von EUR 250. Gemäß § 16 Absatz 3 der Satzung kann die Hauptversammlung durch Beschluss über andere Vergütungsarten für die Mitglieder des Aufsichtsrats und Leistungen mit Vergütungscharakter entscheiden.

Des Weiteren hat die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 10. August 2011 einen variablen Vergütungsbestandteil eingeführt, wonach jedes Aufsichtsratsmitglied einen am langfristigen Unternehmenserfolg orientierten, aufschiebend bedingten Zahlungsanspruch auf eine Zusatzvergütung für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2015 in Höhe von bis zu EUR 20.000 bzw. für den Vorsitzenden bis zu EUR 50.000 erhält. Die Zusatzvergütung wird zahlbar nach Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr entscheidet. Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat werden bei der Vergütung im Verhältnis der Amtsdauer berücksichtigt, dabei erfolgt eine Aufrundung auf volle Monate.

Unter der Voraussetzung, dass die ordentliche Hauptversammlung der YOUNIQ AG nicht gemäß § 16 Absatz 3 der Satzung durch Beschluss über andere Vergütungsarten für die Mitglieder des Aufsichtsrats und Leistungen mit Vergütungscharakter

entscheidet, betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2013 insgesamt EUR 84.758 (brutto). Dabei stellen sich die Bezüge des Aufsichtsrats im Einzelnen wie folgt dar:

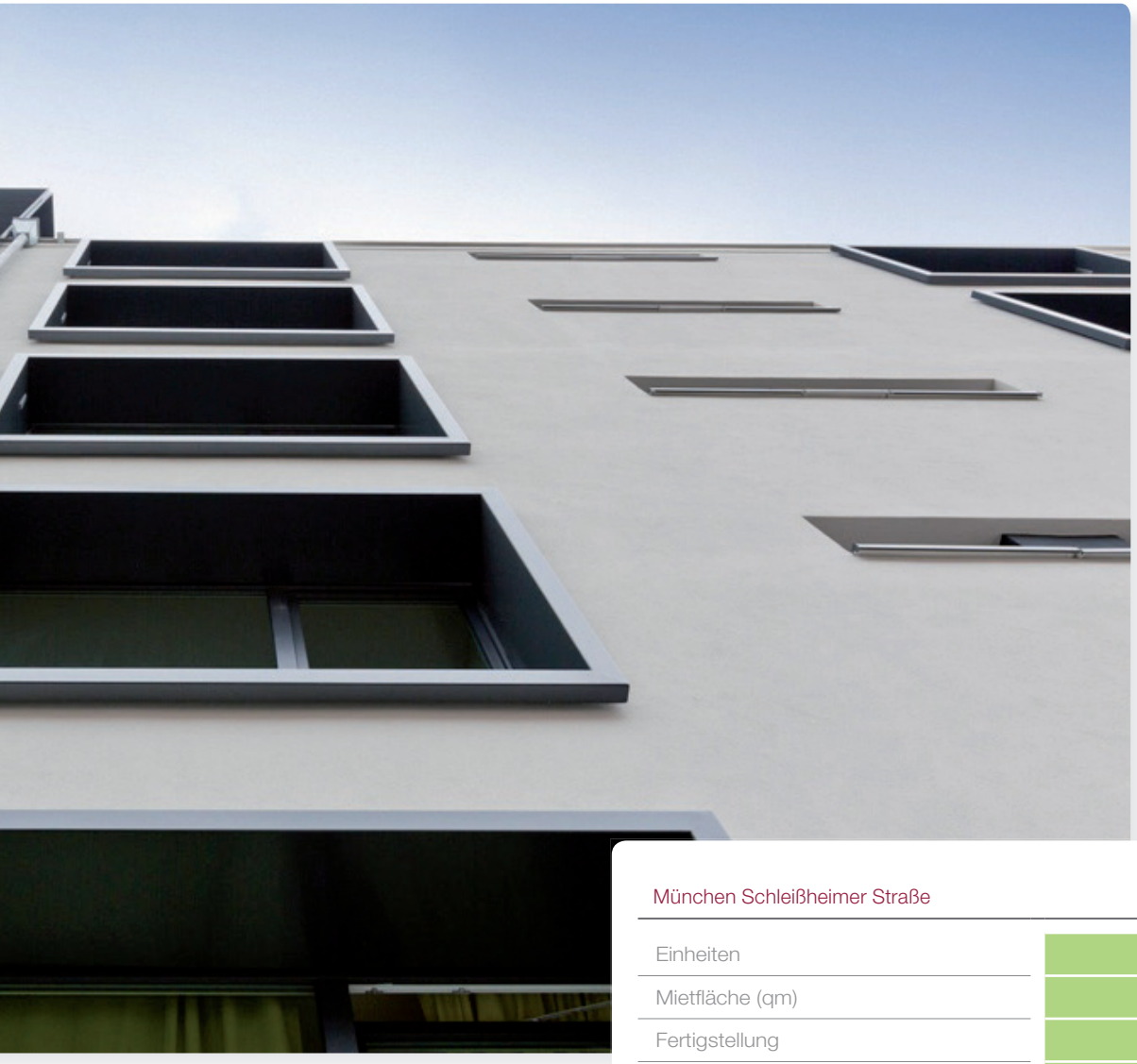
Aufsichtsratsmitglied	Auslagen und Umsatzsteuer	Fixe Vergütung pro Jahr einschließlich Sitzungsgeld pro Jahr
Daniel Schoch	EUR 3.373 (Vj. EUR 0)	EUR 17.750 (Vj. EUR 23.750)
Dr. Carsten Strohdeicher	EUR 4.903 (Vj. EUR 3.415)	EUR 13.000 (Vj. EUR 12.500)
Dr. Klaus Boemer (seit 26. August 2013)	EUR 2.190 (Vj. EUR 0)	EUR 5.667 (Vj. EUR 0)
Dr. Manfred Püschel (bis 31. Juli 2013)	EUR 12.478 (Vj. EUR 9.091)	EUR 16.333 (Vj. EUR 27.500)
Martin Hitzer (bis 17. Juli 2013)	EUR 1.173 (Vj. EUR 2.746)	EUR 6.175 (Vj. EUR 11.500)
Ralph Winter (bis 22. August 2013)	EUR 0 (Vj. EUR 0)	EUR 19.500 (Vj. EUR 0)
Barbara Busch (bis 31. Juli 2013)	EUR 1.203 (Vj. EUR 2.233)	EUR 6.333 (Vj. EUR 11.750)

Im Rahmen von Beratungsleistungen wurde bis zum 31. Juli 2013 Vergütungen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr TEUR 16) an die Anwaltssozietäten Bögner Hensel & Partner, Frankfurt am Main, bzw. MARCCUS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, entrichtet. Das Aufsichtsratsmitglied Frau Barbara Busch ist Partnerin bei der Anwaltssozietät Bögner Hensel & Partner bzw. Rechtsanwältin bei der MARCCUS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH. Im Rahmen von Beratungsleistungen wurde seit dem 26. August 2013 Vergütungen in Höhe von TEUR 1 an die ADITIO Financial Management Service GmbH, Berlin, entrichtet. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Klaus Boemer ist Geschäftsführer bei der ADITIO Financial Management Service GmbH. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder haben im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen erhalten. Den Mitgliedern des Aufsichtsrats der YOUNIQ AG wurden für etwaige Aufsichtsratsmandate bei Konzerngesellschaften im Geschäftsjahr 2013 keine Vergütungen gewährt.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung wurde auf einen Selbstbehalt verzichtet, da die jetzige gesetzliche Verpflichtung zur Vereinbarung eines Selbstbehalts für Vorstandsmitglieder nicht für Aufsichtsratsmitglieder gilt. Mit Blick auf den Charakter des Aufsichtsratsmandats, der auch durch die andersartige Ausgestaltung der Vergütung deutlich wird, ist ein Verzicht auf die Vereinbarung eines Selbstbehalts angemessen.

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG DES VORSTANDS NACH § 312 AKTG

„Der Vorstand erklärt, dass die YOUNIQ AG nach den Umständen, die dem Vorstand im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen bzw. die Maßnahmen getroffen wurden, bekannt waren, bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und die YOUNIQ AG durch die getroffenen Maßnahmen nicht benachteiligt worden ist.“



München Schleißheimer Straße

Einheiten	80
Mietfläche (qm)	1.598
Fertigstellung	Q4/2012
Mieteinnahmen (pro Jahr bei Vollvermietung, EUR Mio.)	0,5

KONZERN-BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Anm.	31.12.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	4.1.	30	52
Sachanlagen	4.2.	6.703	2.135
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.3.	74.381	89.234
Langfristige originäre Finanzinstrumente	4.4.	2.572	2.435
Latente Steueransprüche	4.5.	-	7.276
Langfristige Vermögenswerte, Gesamt		**83.686**	**101.132**
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.6.	17.454	8.388
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.7.	112	214
Derivative Finanzinstrumente	4.15.	288	-
Steuererstattungsansprüche	4.8.	21	239
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	4.9.	3.430	2.316
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit Verfügungsbeschränkung	4.10.	637	1.042
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (frei verfügbar)	4.10.	1.880	5.071
		23.822	17.270
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	4.11.	17.945	39.173
Kurzfristige Vermögenswerte, Gesamt		**41.767**	**56.442**
Vermögenswerte, Gesamt		**125.453**	**157.574**

Konzern-Bilanz

in TEUR	Anm.	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital	**4.12.**		
Gezeichnetes Kapital	4.12.1.	10.400	10.400
Kapitalrücklage	4.12.5.	61.924	61.897
Gewinnrücklage	4.12.6.	8.570	15.672
Konzernergebnis		(54.038)	(7.096)
Neubewertungsrücklage	4.12.7.	160	67
Auf die Konzernaktionäre entfallendes Eigenkapital		27.016	80.939
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	4.12.8.	182	220
Eigenkapital, Gesamt		**27.198**	**81.160**
Langfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.13.	40.657	13.089
Latente Steuerschulden	4.14.	435	-
Derivative Finanzinstrumente	4.15.	-	118
Langfristige Rückstellungen	4.16.	1.647	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	4.17.	2.953	7.533
Langfristige Schulden, Gesamt		**45.692**	**20.740**
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.18.	3.318	466
Steuerschulden	4.19.	83	83
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.20.	28.885	27.922
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.21.	4.661	4.788
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.22.	6.716	549
		43.662	33.808
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögen	4.23.	8.900	21.866
Kurzfristige Schulden, Gesamt		**52.562**	**55.674**
Zwischensumme Schulden		98.255	76.414
Eigenkapital und Schulden, Gesamt		**125.453**	**157.574**

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Anm.	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013			
Mieterlöse	5.1.	8.210	5.342
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	5.2.	(7)	445
Mietaufwendungen	5.3.	(4.803)	(2.332)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	5.4.	(3.334)	(2.889)
Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen	5.5.	62	532
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) vor Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen		**129**	**1.097**
Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen		(35)	(277)
(Wertberichtigungen)/Wertaufholungen bei Liefer- und Leistungsforderungen		(335)	(37)
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen		**(242)**	**783**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	5.6.	18.340	406
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	5.6.	(5.653)	(76)
Abgang von Buchwerten aus der Veräußerung von Immobilien	5.6.	(18.579)	(408)
Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen	5.6.	(8)	(102)
Erträge/(Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen	5.6.	-	(1.565)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.6.	**(5.900)**	**(1.744)**
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	5.7.	-	1.004
Aufwendungen aus Fertigungsaufträgen	5.7.	-	(1.111)
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	5.7.	**-**	**(107)**
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.8.	**(16.920)**	**6.711**
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	5.9.	(4.394)	(4.455)
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	5.10.	(281)	(460)
Zuschreibungen/(Abschreibungen)	5.11.	(1.854)	(191)
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		**(29.592)**	**539**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anm.	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Zinserträge	5.12.	23	136
Zinsaufwendungen	5.13.	(1.604)	(1.258)
Sonstige Finanzerträge/(Finanzaufwendungen)	5.14.	(971)	(910)
Finanzergebnis		**(2.552)**	**(2.032)**
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**(32.143)**	**(1.493)**
Ertragsteuern	5.15.	(8.612)	1.547
Periodenergebnis Konzern aus fortzuführenden Bereichen		**(40.755)**	**54**
Periodenergebnis Konzern aus aufgegebenen Bereichen	2.6.	(13.326)	(7.114)
Periodenergebnis Konzern		**(54.082)**	**(7.061)**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Periodenergebnis		(54.038)	(7.096)
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Periodenergebnis		(44)	36
durchschnittliche Anzahl der während der Periode ausstehenden Aktien		10.400.000	10.400.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	**5.17.**	**EUR -5,20**	**EUR -0,68**

Überleitung vom Periodenergebnis zum Gesamtergebnis für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

Periodenergebnis		**(54.082)**	**(7.061)**
Sonstiges Ergebnis			
Veränderung der Neubewertungsrücklage der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	4.12.7.	137	98
Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	4.12.7.	-	733
Auf die Komponenten des "Sonstigen Ergebnisses" entfallende Ertragsteuern	4.12.7.	(44)	(263)
Sonstiges Ergebnis Konzern		**93**	**569**
Gesamtergebnis Konzern		**(53.988)**	**(6.491)**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Gesamtergebnis		(53.945)	(6.526)
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Gesamtergebnis		(44)	35

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Anm.	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage
Stand 01.01.2012		**10.400**	**61.870**
Umgliederung des Vorjahres-Konzernergebnisses		-	-
Periodenergebnis Konzern		-	-
Sonstiges Ergebnis Konzern		-	-
Gesamtergebnis		-	-
Kapitalerhöhung		-	-
Rückkauf Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-	-
Anteilsbasierte Vergütung	3.11.	-	27
Konsolidierungsmaßnahmen		-	-
Sonstige		-	-
Stand 31.12.2012	4.12.	**10.400**	**61.897**
Stand 01.01.2013		**10.400**	**61.897**
Umgliederung des Vorjahres-Konzernergebnisses		-	-
Periodenergebnis Konzern		-	-
Sonstiges Ergebnis Konzern		-	-
Gesamtergebnis		-	-
Kapitalerhöhung		-	-
Rückkauf Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-	-
Anteilsbasierte Vergütung	3.11.	-	27
Konsolidierungsmaßnahmen		-	-
Sonstige		-	-
Stand 31.12.2013	4.12.	**10.400**	**61.924**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Gewinn-rücklage	Konzern-ergebnis	Neu-bewertungs-rücklage	Anteile der Konzern-aktionäre	Anteile ohne beherr-schenden Einfluss	Summe Eigenkapital
36.694	**(21.009)**	**(502)**	**87.453**	**180**	**87.633**
(21.009)	21.009	-	-	-	-
-	(7.096)	-	(7.096)	36	(7.061)
-	-	569	569	0	569
-	(7.096)	569	(6.527)	36	(6.491)
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	27	-	27
(14)	-	0	(13)	4	(9)
-	-	-	-	-	-
15.672	**(7.096)**	**67**	**80.939**	**220**	**81.160**
15.672	**(7.096)**	**67**	**80.939**	**220**	**81.160**
(7.096)	7.096	-	-	-	-
-	(54.038)	-	(54.038)	(44)	(54.082)
-	-	93	93	0	93
-	(54.038)	93	(53.945)	(44)	(53.988)
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	27	-	27
(6)	-	-	(6)	6	-
0	-	0	0	(0)	(0)
8.570	**(54.038)**	**160**	**27.016**	**182**	**27.198**

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Anm.	1.1. - 31.12.2013	1.1. - 31.12.2012
Konzernergebnis		(54.082)	(7.061)
(Steuerertrag) / Steueraufwand		7.663	24
Finanzergebnis		3.956	5.569
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		**(42.463)**	**(1.467)**
(Anpassung zur Überleitung vom EBIT auf den Cash Flow vor Steuern und Zinsen)			
(Zuschreibungen) / Abschreibungen auf Vermögenswerte		6.234	1.965
(Erträge) / Aufwendungen aus Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		19.883	(9.154)
Veränderung latente Steuern		7.712	355
Ergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		135	(706)
(Gewinn) / Verlust aus der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften		-	1.602
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen		(69)	28
Veränderung der Rückstellungen		5.409	340
Veränderung derivative Finanzinstrumente		(221)	56
Veränderung der Kapitalrücklage aus der anteilsbasierten Vergütung		27	27
Veränderung sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		93	569
Veränderung Forderungen aus langfristiger Fertigung		136	1.479
Veränderung Vorräte aus der Bautätigkeit und dem Vertrieb		(5.821)	8.478
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		630	896
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen / Vermögenswerte		(1.234)	515
Veränderung erhaltene Anzahlungen		255	905
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(903)	(1.826)
Veränderung übrige Verbindlichkeiten		(7.126)	(3.902)
Erhaltene Steuerzahlungen		219	-

Konzern-Kapitalflussrechnung

in TEUR	Anm.	1.1. - 31.12.2013	1.1. - 31.12.2012
(Gezahlte)/erhaltene Steuern		-	(389)
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**6**	**(17.105)**	**(230)**
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		36.206	8.285
Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte		(5.537)	(2.746)
Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(30.451)	(33.967)
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen ("MPC-Deal")		-	37.583
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**6**	**218**	**9.155**
Aufnahme von Darlehen bei Kreditinstituten		39.688	24.727
Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten		(23.537)	(40.133)
Auszahlung aus dem Abschluss eines Zins-CAPs ("upfronf-fee")		(300)	-
Auszahlung aus der Ablöse von Derivaten		(576)	-
Aufnahme einer Mezzanine-Finanzierung		5.000	-
Rückzahlung einer Mezzanine-Finanzierung (inklusive Zinsen)		(5.220)	-
Aufnahme einer Schuldverschreibung		-	5.000
Aufnahme und Tilgung von sonstigen Verbindlichkeiten (Saldo)		-	2.336
Erhaltene Zinsen		28	215
Gezahlte Zinsen		(2.251)	(2.811)
Gezahlte Finanzierungsgebühren und Vorfälligkeitsentschädigungen		(1.496)	-
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**6**	**11.337**	**(10.666)**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		**(5.551)**	**(1.742)**
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	4.10./6.	8.696	10.438
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		(5.551)	(1.742)
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.10./6.	3.146	8.696

KONZERNANHANG DER YOUNIQ AG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Gegenstand des Konzernabschlusses sind die YOUNIQ AG und ihre mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften. Die YOUNIQ AG ist eine börsennotierte deutsche Immobilien-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main.

Der YOUNIQ-Konzern ist derzeit in vier operative Geschäftsbereiche (Segmente) gegliedert:

- „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“
- „Dienstleistungen“
- „Renting and Trading Real Estate“ (aufgegebener Geschäftsbereich)
- „Project Development“ (aufgegebener Geschäftsbereich)

Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt in den Geschäftsbereichen „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“, in dem Tochterunternehmen der YOUNIQ AG Apartmentanlagen für Studierende in ganz Deutschland entwickeln und betreiben. Dabei deckt der YOUNIQ-Konzern einen erheblichen Teil der Wertschöpfungskette ab – vom Erwerb von Immobilien bzw. Grundstücken, über die Projektentwicklung inklusive Planung, Baurechtschaffung und Bau bis hin zur kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung. Daneben liegt ein weiterer Schwerpunkt im Segment „Dienstleistungen“, wo im Eigen- und Fremdbestand befindliche Studentenwohnheime bewirtschaftet werden. Neben der bereits erfolgten Einstellung der wesentlichen Aktivitäten im Segment „Project Development“ plant der Vorstand den weiteren Abverkauf der restlichen Immobilien im Segment „Renting and Trading Real Estate“ in Form von Einzelverkäufen weiter fortzusetzen. Beide Segmente stellen daher einen aufgegebenen, nicht fortgeführten Bereich (discontinued operations nach IFRS 5.32a und b) dar. Zu den Einzelheiten des Ergebnisses aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich wird auf die Anlage 2 zu den Anhangsangaben verwiesen.

Die YOUNIQ AG ist unter HRB 86081 beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main als Aktiengesellschaft eingetragen. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich seit dem 1. August 2012 in der Eschersheimer Landstraße 6 in 60322 Frankfurt am Main. Daneben hat die Gesellschaft noch Geschäftsräume im „City Hochhaus“, Augustusplatz Nr. 9 in 04109 Leipzig, angemietet.

Die Aktien der YOUNIQ AG (im Folgenden auch „Mutterunternehmen“ oder „Gesellschaft“) sind seit dem 6. Dezember 2006 zum amtlichen Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt (General Standard) unter ISIN DE000A0B7EZ7 (WKN A0B7EZ) zugelassen. Seit dem 22. Juli 2011 notieren die Aktien der YOUNIQ AG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Aus der Zulassung zum Prime Standard resultieren Zulassungsfolgepflichten, die zu höheren Transparenz- und Publizitätsanforderungen führen.

Die GOETHE INVESTMENTS S.à r.l., Luxemburg, die wie die RABANO PROPERTIES S.à r.l. zum Konzernkreis der CORESTATE German Residential Limited, St Peter Port, Guernsey (oberstes Mutterunternehmen) gehört, ist seit dem 25. Juli 2008 mehrheitlich an der YOUNIQ AG beteiligt.

In der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG am 17. Juli 2013 wurde der vom Aufsichtsrat gebilligte und somit festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der YOUNIQ AG zusammen mit

dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 vorgelegt. Daneben hat die Hauptversammlung beschlossen, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen. Dividendenausschüttungen wurden wie in den Vorjahren nicht beschlossen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 der YOUNIQ AG am 25. März 2014 aufgestellt. Der Jahresabschluss wird dem Aufsichtsrat der Gesellschaft am 25. März 2014 zur Feststellung und Freigabe zur Veröffentlichung vorgelegt.

Der Konzernabschluss der YOUNIQ AG für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr wurde am 25. März 2014 vom Vorstand aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den vorgelegten Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBEREINSTIMMUNG MIT IFRS

Die YOUNIQ AG ist nach §§ 290ff. HGB verpflichtet, einen Konzernabschluss zu erstellen. Die YOUNIQ AG hat ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Sämtliche vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Konzernabschlusses geltenden IFRS werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden.

Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2013 verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Comittee (IFRS-IC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden ebenfalls angewendet.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des YOUNIQ-Konzerns. Der Konzernabschluss steht damit im Einklang mit den IFRS.

Das Rahmenkonzept (Framework) des IASB stellt keinen Bestandteil der IFRS dar und wurde auch nicht in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen. IAS 8.11b verlangt für die Interpretation und Lückenfüllung den Rückgriff auf die im Rahmenkonzept verankerten Definitionen und Ansatzkriterien für Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge. Das Rahmenkonzept bildet die Grundlage für die Urteilsbildung bei der Lösung von Rechnungslegungsproblemen. Aus diesem Grund und auf Grund des ausdrücklichen Verweises auf das Rahmenkonzept in IAS 8.11b kommt dieses bei der Aufstellung des Konzernabschlusses der YOUNIQ AG uneingeschränkt zur Anwendung.

Die gemäß § 315a HGB zusätzlich zu beachtenden Angabepflichten sind unter den Anhangangaben im Abschnitt 9. aufgeführt.

2.2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss ist unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt worden.

Bilanzstichtag ist der 31. Dezember 2013. Das Geschäftsjahr der YOUNIQ AG und sämtlicher Tochtergesellschaften entspricht dem Kalenderjahr.

Berichtswährung ist EUR (EUR), soweit nicht die Angaben auf Tausend EUR (kurz TEUR) kaufmännisch gerundet sind. Hierbei handelt es sich auch um die funktionale Währung des Konzerns. Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind im Berichtsjahr nicht angefallen. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten, so dass sich einzelne Zahlen nicht genau zur angegebenen Summe addieren.

Die Kapitalflussrechnung wurde für den Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode und für die Cash Flows aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit nach der direkten Methode erstellt.

Nach IAS 1 und der Rechnungslegungs-Interpretation Nr. 1 (RIC 1) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn

- Die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraumes gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt,

es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung sind für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt. Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft. Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär zu Handelszwecken gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und –schulden werden generell als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

Wegen weiterer Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung sowie den übrigen Konzernabschlussbestandteilen wird auch auf die Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im zusammengefassten Lagebericht (Abschnitt 2.2 – Geschäftsverlauf) verwiesen.

2.3. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat neue Standards und Interpretationen verabschiedet bzw. Änderungen bei bestehenden Standards und Interpretationen vorgenommen, die seit dem 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwenden sind. Standards und Interpretationen sind allerdings in einem IFRS-Abschluss nach § 315a HGB erst anzuwenden, nachdem sie von der EU übernommen wurden.

Die neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen, wie sie von der EU übernommen wurden, betreffen im Geschäftsjahr 2013:

- Zum 1. Januar 2013 setzte der YOUNIQ-Konzern die Änderungen zu IAS 1 „Presentation of Financial Statements“ um. Die Änderungen erfordern eine Gruppierung der Posten im „Sonstigen Ergebnis“ danach, ob diese Posten zukünftig noch einmal in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können oder nicht. Zudem wurde bestätigt, dass es weiterhin zulässig ist, die Bestandteile des „Sonstigen Ergebnisses“ und der Gewinn- und Verlustrechnung in einer einzelnen oder in zwei separaten Aufstellungen darzustellen. Die Umsetzung der Änderungen hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des „Sonstigen Ergebnisses“ im Konzernabschluss, da sämtliche im „Sonstigen Ergebnis“ erfassten Sachverhalte später wieder in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden müssen.
- Das IASB und das Financial Accounting Standards Board (FASB) haben am 12. Mai 2011 den gemeinsamen Standard IFRS 13 „Fair Value Measurement“ veröffentlicht. Der Standard befasst sich mit der Zeitwertermittlung sowie mit zugehörigen Anhangangaben und verfolgt das Ziel einer weiteren Annäherung der IFRS und der US-amerikanischen Rechnungslegungsgrundsätze (US GAAP). IFRS 13 bietet Hilfestellungen für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value), soweit dieser als Wertmaßstab nach anderen IFRSs vorgeschrieben ist; zu einer Ausdehnung der Fair Value-Bewertung kommt es damit nach IFRS 13 nicht. Zielsetzung ist die standardübergreifende Vereinheitlichung des Fair Value-Begriffs und der bei der Fair Value-Ermittlung anzuwendenden Methoden sowie insbesondere auch der mit der Fair Value-Bewertung einhergehenden Anhangangaben. Die Auswirkungen auf den YOUNIQ-Konzern haben sich ausschließlich auf die zusätzlichen Angaben im Konzernanhang beschränkt.
- Im Mai 2012 veröffentlichte das IASB im Rahmen seines Annual-Improvements-Projekts Änderungen bestehender IFRS („Improvements to IFRS 2009–2011 Cycle“). Diese umfassen sowohl Änderungen verschiedener IFRS mit Auswirkung auf den Ansatz, die Bewertung und den Ausweis von Geschäftsvorfällen als auch terminologische oder redaktionelle Korrekturen. Die Anwendung dieser Änderungen hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 der YOUNIQ AG.

Die nachfolgenden, vom IASB veröffentlichten Rechnungslegungsverlautbarungen sind von der EU übernommen worden und gelten für Geschäftsjahre, die frühestens ab dem 1. Januar 2014 oder später beginnen. Der YOUNIQ-Konzern beabsichtigt, diese nachfolgend aufgeführten Standards ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden:

Konsolidierungspaket IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12

Der International Accounting Standards Board (IASB) hat am 12. Mai 2011 IFRS 10 “Consolidated Financial Statements”, IFRS 11 “Joint Arrangements” und IFRS 12 “Disclosure of Interests in Other Entities” veröffentlicht, die Teil eines umfassenden Reformprojekts sind. Ferner wurde IAS 27(2011) „Separate Financial Statements“ angepasst, der jetzt ausschließlich die unveränderten Vorschriften zu IFRS-Einzelabschlüssen enthält. Schließlich wurde IAS 28(2011) „Investments in Associates and Joint Ventures“ geändert und damit an die neuen Standards IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 angepasst.

Mit dem IFRS 10 wird der Begriff der Beherrschung („control“) neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist Beherrschung gegeben, wenn das potentielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potentielle Tochterunternehmen inne hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann. Aus diesem neuen Standard können Auswirkungen auf den Umfang des Konsolidierungskreises, u.a. für Zweckgesellschaften, entstehen.

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinschaftlich geführten Aktivitäten (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Reinvermögensüberschuss. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit.

Die Anhangangaben zu Unternehmensverbindungen im Konzernabschluss und Joint Arrangements ergeben sich aus IFRS 12.

Die neuen Standards sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig; allerdings nur wenn alle drei Standards gemeinsam vorzeitig angewendet werden.

Die YOUNIQ AG plant die neuen Konsolidierungsstandards zum verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt für EU-IFRS-Anwender ab dem 1. Januar 2014 mit retrospektiver Wirkung anzuwenden und nimmt damit die zulässige vorzeitige Anwendung nicht in Anspruch. Die Änderungen werden sich voraussichtlich nur auf die Anhangangaben im YOUNIQ-Konzern auswirken.

Investmentgesellschaften (Änderungen von IFRS 10; IFRS 12 und IAS 27)

Die Änderungen gelten für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, und befreit Unternehmen, welche gemäß IFRS 10 die Definitionskriterien einer Investmentgesellschaft erfüllen, von der Konsolidierungspflicht. Die Investmentgesellschaften müssen stattdessen die Anteile an ihren Tochtergesellschaften künftig erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Diese Änderung ist für den YOUNIQ-Konzern irrelevant, weil keine ihrer Konzerngesellschaften die Definitionsmerkmale einer Investmentgesellschaft gemäß IFRS 10 erfüllt.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Im Rahmen des IASB Projektes zur umfassenden Neuregelung der Bilanzierung von Finanzinstrumenten hat der IASB im November 2009 als ersten Teil der Neuregelungen den IFRS 9„Finanzinstrumente“ veröffentlicht, der zunächst nur die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten regelt. Hiernach sind finanzielle Vermögenswerte abhängig von ihren Charakteristika und unter Berücksichtigung der Geschäftsmodelle für die Verwaltung der finanziellen Vermögenswerte entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Eigenkapitalinstrumente sind immer zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren, Wertschwankungen von Eigenkapitalinstrumenten dürfen aber im sonstigen Ergebnis erfasst werden, soweit diese Option bei ihrem Zugang festgelegt wurde. Im Oktober 2010 veröffentlichte der IASB den zweiten Teil von IFRS 9 mit den neuen Vorschriften für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten. Die neuen Regelungen ändern insbesondere die Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten, die in Anwendung der sogenannten „Fair-Value-Option“ erfolgswirksam bewertet werden. Im November 2013 gab das IASB Ergänzungen zu IFRS 9 heraus, die neue Regelungen zum Hedge-Accounting enthalten und die entsprechenden Regelungen in IAS 39 ersetzen. Mit diesen Ergänzungen wurde ein neues allgemeines Modell für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen in den Standard eingefügt, das den Umfang der infrage kommenden Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente erweitert. Allerdings enthalten die Ergänzungen zu IFRS 9 ein Methodenwahlrecht, sämtliche Sicherungsbeziehungen nach den bestehenden Regelungen des IAS 39 oder nach den neuen Vorschriften des IFRS 9 abzubilden. Des Weiteren hat das IASB den bisher in IFRS 9 enthaltenen Zeitpunkt für seine verpflichtende Erstanwendung ab dem 1. Januar 2015 aufgehoben. Ein neuer Erstanwendungszeitpunkt wird erst festgelegt, wenn der Standard vollständig vorliegt.

Darüber hinaus hat das IASB noch weitere Standards bzw. Änderungen an Standards veröffentlicht, die aber noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und für den Konzern keine Auswirkung haben werden.

2.4. BEWERTUNG

Der Konzernabschluss ist mit Ausnahme bestimmter Posten, wie zum Beispiel als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte oder derivativer Finanzinstrumente nach dem historischen Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzip aufgestellt. Die für die Ausnahmen angewandten Bewertungsmethoden werden nachfolgend beschrieben:

BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Der YOUNIQ-Konzern bewertet Finanzinstrumente, beispielsweise Derivate, und nicht-finanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Die beizulegenden Zeitwerte von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten sind in Angabe 3.8 aufgeführt.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld erfolgt, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der YOUNIQ-Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes eines nicht-finanziellen Vermögenswertes wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswertes oder dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der YOUNIQ-Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Stufe 2 - Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitpunkt insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- Stufe 3 - Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitpunkt insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der YOUNIQ-Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf den Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Der Vorstand des YOUNIQ-Konzerns legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende (beispielsweise bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und nicht börsennotierten, zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten) und nicht wiederkehrende (beispielsweise bei zur Ausschüttung gehaltenen Vermögenswerten aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) Bemessungen des beizulegenden Zeitwertes fest.

Externe Wertgutachter werden grundsätzlich für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie Immobilien und zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte, sowie wesentliche Schulden, wie bedingter Gegenleistungen, hinzugezogen. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Vorstand getroffen, nachdem er dies mit dem Aufsichtsrat besprochen und dessen Zustimmung eingeholt hat. Auswahlkriterien für externe Wertgutachter sind beispielsweise dessen Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Vorstand entscheidet nach Gesprächen mit den externen Wertgutachtern, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

Der Vorstand analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Bei dieser Analyse überprüft der Vorstand die wesentlichen Inputfaktoren, die bei der letzten Bewertung angewandt wurden, indem er die Informationen in den Bewertungsberechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern des YOUNIQ-Konzerns vergleicht der Vorstand außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes jedes Vermögenswertes und jeder Schuld mit entsprechenden Quellen, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der YOUNIQ-Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden – soweit notarielle Verkaufsverträge bzw. Kaufangebote vorliegen – mit den vereinbarten Verkaufspreisen bewertet. Hat sich der YOUNIQ-Konzern im Rahmen dieser Verkaufsverträge verpflichtet, an den zu verkaufenden Immobilien noch Sanierungsmaßnahmen und/oder Schönheitsreparaturen durchzuführen, so werden die hierfür erwarteten Kosten wertmindernd berücksichtigt.

Alle übrigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum 31. Dezember 2013 zum beizulegenden Zeitwert auf Basis von Bewertungsgutachten von den international tätigen Immobilien-Sachverständigen CBRE GmbH, Frankfurt am Main, (Restanten des Bestandsportfolio) bzw. Cushman & Wakefield LLP, Frankfurt am Main, (Studentenwohnheime) bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes durch CBRE GmbH und Cushman & Wakefield LLP erfolgen einheitlich nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Methode) bzw. dem Ertragswertverfahren/Residualwertverfahren. Hierbei wurde wie im Vorjahr der beizulegende Zeitwert als Nettokapitalwert ermittelt, d.h. als Bruttokapitalwert der zukünftigen Netto-Cash Flows abzüglich der von einem potentiellen Erwerber zu tragenden Transaktionskosten.

Die Annahmen und Methoden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden durch Marktdaten unterlegt.

Gutachten CBRE GmbH:

Bei Anwendung der DCF-Methode werden künftige Cash Flows auf den Bilanzstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten unter Berücksichtigung des strukturellen Leerstandes (Leerstandsquoten zwischen 3,25 % bis 20,00 %) darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Diese lagen im Geschäftsjahr 2013 je nach Objekt zwischen 6,25 % und 8,00 % (Vorjahr 5,75 % und 8,00 %). Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsperiode wird ein Restwert des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse des zehnten bzw. elften Jahres mit dem so genannten Kapitalisierungszinssatz (cap-rate je nach Objekt zwischen 5,75 % bis 7,00 %; Vorjahr 4,85 % bis 7,00 %) als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den „Gross Asset Value“ des Bewertungsobjekts. Hiervon werden anschließend die Transaktionskosten, die einem potentiellen Erwerber entstehen würden (z. B. Grunderwerbsteuern je nach Bundesland, Makler- und Notarkosten), als prozentualer Abschlag (rund 6,75 % bis 8,00 %) bezogen auf den Gross Asset Value abgezogen, um den beizulegenden Zeitwert zu erhalten.

Gutachten Cushman & Wakefield LLP:

Die Bewertung der Studentenwohnheime erfolgt grundsätzlich ebenfalls auf Basis der DCF-Methode. Studentenwohnheime, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden (laufende Projektentwicklungen), werden nach dem international anerkannten Residualwertverfahren bewertet. Dieser Wert errechnet sich ausgehend von dem geschätzten Wert der fertigen Immobilie (Ertragswertverfahren = income capitalisation approach) abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der Finanzierungskosten sowie nach Abzug eines die Projektrisiken abdeckenden und auf den jeweiligen Bautenstand angepassten Entwicklergewinns.

Bei den Kosten bis zur Fertigstellung handelt es sich um die restlichen Baukosten und andere zusätzliche Kosten (z. B. Kosten für Architekten, Projektmanagement, Energieberatungen und Gebühren). Diese werden - ebenso wie Marketingkosten - in der Bewertung reflektiert. In der Bewertung wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten und der aktuellen Situation auf dem Geldmarkt ein Zinssatz für alle Bewertungseinheiten angesetzt.

Die Ermittlung des potentiellen Verkaufswertes eines fertigen Studentenwohnheims erfolgt nach folgendem vereinfacht dargestellten Schema:

	Mietfläche des Studentenwohnheims
x	Gutachterliche Schätzung der Marktmieten
=	Rohertrag (Mietfläche x Marktmiete)
-	Reduzierung des Rohertrages um Bewirtschaftungskosten (u.a. 7 EUR/m² Instandhaltung, 1 EUR/m² Leerstandskosten, 2 % Mietausfallwagnis, 50 EUR/m² Leistungen bei Weitervermietung, 240 EUR pro Mieteinheit Verwaltungskosten)
=	**Cash Flow**

	Diskontierung anhand der discount rate
=	Barwert der Cash Flows
+	Netto-Wiederverkaufswert (Diskontierung von [NOI/cap rate])
=	Brutto-Marktwert
-	Reduziert um Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten)
=	**Potentieller Verkaufswert**

Die Anlage 3 zum Konzernanhang zeigt die quantitativen Angaben, die zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanzierten Studentenwohnheime herangezogen wurden.

Unsicherheiten und Sensitivitäten

Die bei der Bewertung des Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolien bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich aufgrund des hohen Volumens der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielbaren Umsatzerlöse erheblich vermindern.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den dem Grundstück innewohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes und speziell des Bereichs für Wohnraum für Studenten sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen

konjunkturellen Lage die im YOUNIQ-Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine Wertminderung des Immobilienvermögens des Konzerns zu erfassen sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Eine Sensitivitätsanalyse bei den Studentenwohnheimen, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt wurden, stellt sich wie folgt dar:

- Die beizulegenden Zeitwerte der vier fertigen Studentenwohnheime betragen zum 31. Dezember 2013 insgesamt TEUR 73.000.
- Der Bewertung liegt die Annahme zugrunde, dass der Leerstand langfristig auf 2,1 % reduziert wird. Sollte dies nicht gelingen, hätte dies eine negative Auswirkung auf die Höhe der beizulegenden Zeitwerte, der mit zunehmender Leerstandsquote zunehmend reduziert werden würde.
- Eine Erhöhung [Verminderung] der angenommenen Marktmieten um 10 % würde zu beizulegenden Zeitwerten von insgesamt TEUR 81.600 [TEUR 64.340] führen.
- Eine Erhöhung [Verminderung] der aus dem Markt abgeleiteten Nettoanfangsrenditen (aktueller Mittelwert über alle Projektentwicklungen 2,74 %) um 10 % würde zu beizulegenden Zeitwerten von insgesamt TEUR 63.550 [TEUR 85.100] führen.

ÜBRIGE ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE VERMÖGENSWERTE

Die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten werden grundsätzlich anhand anerkannter Bewertungsmethoden – soweit möglich durch eine mark-to-market-Bewertung – ermittelt. Dies entspricht in der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 7 der Bewertungsstufe 2 (andere Bewertungsfaktoren als notierte Marktpreise, die direkt oder indirekt beobachtbar sind).

Die Marktwerte von Zinsderivaten (Zinsswaps und Zinscaps) sowie die Sensitivitätsanalyse (Abschnitt 8.5) werden zum 31. Dezember 2013 von Chatham Financial, London/Großbritannien, durch Abzinsung der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf der Basis aktueller Marktzinsen und der Zinsstrukturkurve bestimmt. Bei der Bestimmung des Marktwerts eines derivativen Finanzinstruments bleiben Kompensationseffekte aus den Grundgeschäften wie zum Beispiel schwebende Geschäfte und antizipierte Transaktionen unberücksichtigt.

Die nach der im Jahre 2012 erfolgten Entkonsolidierung der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG, der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG verbliebenen Restanteile (jeweils 5,1 % der Anteile) an diesen Gesellschaften werden als „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ unter dem Bilanzposten „Langfristige originäre Finanzinstrumente“ ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Als beizulegender Zeitwert wird das käuferseitig gewährte verzinsliche Darlehen (6 % p.a.) angesetzt, welches inklusive aufgelaufener Zinsen nach einem Zeitraum von frühestens 5,5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Auszahlung aufgrund entsprechender vertraglicher Vereinbarungen durch Abtretung der verbliebenen Restanteile an die Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG abgegolten werden kann.

2.5. SCHÄTZUNGEN UND ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen, Ermessen ausgeübt und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten auswirken können.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch den Vorstand für folgende Sachverhalte Ermessensentscheidungen getroffen worden:

- Bei den als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ist zu bestimmen, ob sie im gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung in den nächsten 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, werden die betreffenden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Sachanlagen als „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ ausgewiesen.

- Bei der Frage, ob die Segmente „Project Development“ und „Renting and Trading Real Estate“ einen aufgegebenen, nicht fortgeführten Bereich (discontinued operations nach IFRS 5.32a und b darstellen, ist insbesondere zu beurteilen inwieweit diese Konzernsegmente im Rahmen eines einzelnen (einheitlichen) Plans als Gesamtheit oder stückweise in den nächsten 12 Monaten veräußert oder ebenfalls im Rahmen eines einzelnen (einheitlichen) Plans durch Stilllegung eingestellt werden.
- Beim Erwerb von Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, den Vorräten oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Kann im Erwerbszeitpunkt nicht eindeutig festgelegt werden, ob die Immobilie zur Selbstnutzung oder kurzfristig zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten wird, dann wird die Immobilie als zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten behandelt (Auffangtatbestand gemäß IAS 40.8b).
- Bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen ist zu bestimmen, ob alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingvermögens auf Dritte übertragen wurden (vgl. IAS 17.10 ff.). Ein wesentlicher Anwendungsbereich diesbezüglich ist die Beurteilung, ob der Abschluss von langfristigen Mietverträgen bei Immobilien aus dem MPC-Deal zu einer „Sale and lease-back“-Transaktion führt.
- Bei Erlangung der Kontrolle über ein Tochterunternehmen ist zu bestimmen, ob diese Transaktion als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden zu klassifizieren ist. Nicht operative Gesellschaften (sogenannte „Vorratsgesellschaften“) und neugegründete Gesellschaften verfügen im Erwerbszeitpunkt in der Regel nicht über einen Geschäftsbetrieb und bilden daher keinen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3.

Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Beurteilung der Notwendigkeit und der Höhe einer Wertberichtigung, insbesondere betreffend die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien, sowie bei den Firmenwerten und „Kredite und Forderungen“,
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der derivativen Finanzinstrumente. Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar. Insbesondere besteht bei der Bewertung der Studentenwohnheime im Bau aufgrund des relativ neuen Geschäftsmodells und der daraus resultierenden geringen Anzahl von Vergleichstransaktionen im Markt eine erhöhte Schätzunsicherheit und damit ein erhöhter Ermessensspielraum (siehe Abschnitt 2.4).
- der Ermittlung der Nettoveräußerungswerte von Vorratsimmobilien hinsichtlich der Preis- und Kostenveränderungen, dem Ansatz und der Bewertung von Rückstellungen,
- der Ermittlung der Realisierbarkeit latenter Steueransprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen, wobei externe Faktoren, die außerhalb des Einflussbereichs der YOUNIQ AG liegen (z. B. mögliche Veränderungen der Mehrheitsverhältnisse), zwangsläufig nicht berücksichtigt werden können (siehe Abschnitt 3.12),
- der Bewertung latenter Steuerschulden und latenter Steueransprüche unter Berücksichtigung steuerlicher Konsequenzen, die daraus resultieren, in welcher Art und Weise ein Unternehmen zum Bilanzstichtag erwartet, den Buchwert seiner Vermögenswerte zu realisieren oder seiner Schulden zu erfüllen (siehe Abschnitt 3.12),
- bei der Ermittlung der latenten Steueransprüche auf bestehende steuerliche Verlustvorträge ist zu ermitteln, ob anhand einer Steuerplanung auf Basis der Unternehmensplanung in den nächsten Jahren Steuergewinne zu Verfügung stehen werden, um die steuerlichen Verlustvorträge zu nutzen (siehe Abschnitt 3.12).

Eine Schätzung erfolgt auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die auf Grund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis prospektiv berücksichtigt. Die tatsächlichen Beträge können daher von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

2.6. AUFGEGEBENE GESCHÄFTSBEREICHE

Die in den Segmenten „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ enthaltenen Konzerngesellschaften stellen innerhalb des YOUNIQ-Konzerns jeweils eine eigenständige, zahlungsmittelgenerierende Einheit dar. Die vorgenannten Segmente sind somit als Unternehmensbestandteil im Sinne des IFRS 5 anzusehen, dem betrieblich wie auch für Zwecke der Rechnungslegung klar abgrenzbare Cashflows zugeordnet werden können. Nachdem die nachfolgend dargestellten Kriterien im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2012 vollständig erfüllt wurden, sind die Segmente „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ nach den Vorschriften des IFRS 5 in der Gesamtergebnisrechnung des Konzerns als aufzugebende Geschäftsbereiche auszuweisen.

- Es handelt sich um Bestandteile des YOUNIQ-Konzerns, die im Rahmen eines einzelnen (einheitlichen Plans) als Gesamtheit oder stückweise veräußert werden sollen.
- Die Vermögenswerte und Schulden sind zur sofortigen Veräußerung im gegenwärtigen Zustand verfügbar.
- Der Vorstand hat im Januar 2012 den Verkaufsplan festgelegt, dem der Aufsichtsrat formal im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2012 zugestimmt hat.
- Ein aktives Programm zur Suche von Käufern und zur Umsetzung des Plans ist bereits initiiert worden. In diesem Zusammenhang wurden im zweiten und dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012 zunächst externe Immobiliendienstleister mit der Vermarktung der Immobilien mandatiert. Nachdem absehbar war, dass dieser Prozess nicht zum gewünschten Ergebnis führen würde, wurde im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2012 mit der Vermarktung der Immobilien durch eigene Mitarbeiter begonnen. Zum 31. Dezember 2013 waren 86,9 % dieser Immobilien verkauft und an die Erwerber übergeben. Für weitere Immobilien sind bereits Verkaufsverträge abgeschlossen und protokolliert worden.
- Der restliche Immobilienbestand soll noch in 2014 veräußert werden.

Die gesonderte Darstellung in der Gesamtergebnisrechnung umfasst neben dem laufenden Ergebnis nach Ertragsteuern dieser Segmente bzw. den Aufwendungen des Segments „Dienstleistungen“, welche eindeutig dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet werden können, auch das Bewertungs- beziehungsweise Veräußerungsergebnis aus den aufzugebenden Geschäftsbereichen. Zu den Einzelheiten des Ergebnisses aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich wird auf die Anlage 2 zum Konzernanhang verwiesen.

2.7. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der YOUNIQ AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Kontrolle hat, um hieraus Nutzen zu ziehen. In der Regel besteht Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, welche aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung des Reinvermögens und der Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergeht. Für Unternehmenszusammenschlüsse werden die Regelungen des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ angewendet.

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode („acquisition-method“) bilanziert. Die Anschaffungskosten einer Unternehmensakquisition werden nach den beizulegenden Zeitwerten der hingegebenen Vermögenswerte und der eingegangenen oder übernommenen Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt bemessen. Anschaffungsnebenkosten werden zum

Zeitpunkt ihres Entstehens aufwandswirksam erfasst. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss erworbenen, identifizierbaren Vermögenswerte sowie die übernommenen Verbindlichkeiten (einschließlich bedingter Verbindlichkeiten) werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang etwaiger nicht beherrschender Anteile. Dabei werden einheitliche Rechnungslegungsmethoden angewendet. Ein hieraus resultierender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert („Goodwill") aktiviert und anschließend auf die Werthaltigkeit überprüft. Verbleibt nach der Kapitalkonsolidierung ein passiver Unterschiedsbetrag (Erwerb zu einem Preis unter Marktwert) wird eine erneute Beurteilung der identifizierten Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens, der nicht beherrschenden Anteile sowie der Bemessung der übertragenen Gegenleistung des Unternehmenszusammenschlusses vorgenommen. Ein danach verbleibender Überschuss wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Sämtliche mit einem Unternehmenszusammenschluss verbundene Kosten werden als Aufwand in den Perioden erfasst, in den die Aufwendungen (z. B. Rechts- und Beratungskosten, Due-Diligence Aufwendungen, Provisionen) anfallen und die Dienste empfangen werden. Der Ausweis in der Gesamtergebnisrechnung erfolgt innerhalb des Postens „Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen".

Anpassungen bedingter Kaufpreisbestandteile, die zum Zeitpunkt des Erwerbs als Verbindlichkeit ausgewiesen wurden, sind in der Folge erfolgswirksam zu erfassen.

Die Bewertung von nicht beherrschenden Anteilen erfolgt zum anteilig beizulegenden Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Verbindlichkeiten. Eine Bewertung von nicht beherrschenden Anteilen zum beizulegenden Zeitwert (so genannte „Full-Goodwill-Methode") wird derzeit noch nicht vorgenommen.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Gewinne und Verluste unbegrenzt beteiligungsproportional zugerechnet, wodurch auch ein Negativsaldo bei nicht beherrschenden Anteilen entstehen kann.

Bei sukzessiven Unternehmenserwerben ist eine Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert von zum Zeitpunkt des Beherrschungsübergangs gehaltenen Anteilen vorzunehmen.

Die bei der Zeitwertbewertung der Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden in den Folgeperioden entsprechend der Entwicklung der Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben bzw. aufgelöst. Geschäfts- oder Firmenwerte werden in den Folgeperioden mindestens jährlich zu einem festgelegten Zeitpunkt auf Werthaltigkeit überprüft. Eine Wertminderung wird sofort aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und in den Folgeperioden nicht wieder aufgeholt.

Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, in dem die Kontrolle endet.

Beim Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen an bereits vollkonsolidierten Tochterunternehmen wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis der Anteile an dem Tochterunternehmen und dem auf den nicht beherrschenden Anteil entfallenden Betrag am Konzerneigenkapital direkt mit dem Konzerneigenkapital (Gewinnrücklage) verrechnet.

Transaktionen, die nicht zu einem Beherrschungsverlust führen, werden für nicht beherrschende Anteile erfolgsneutral als Eigenkapitaltransaktionen erfasst. Zum Zeitpunkt des Beherrschungsverlusts werden jegliche verbleibende Anteile erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Nicht beherrschende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals als „Anteile ohne beherrschenden Einfluss" ausgewiesen. Die nicht beherrschenden Anteile an Personen(handels)gesellschaften werden hingegen als Fremdkapital ausgewiesen, sofern sie nicht der Eigenkapitaldefinition des geänderten IAS 32 entsprechen.

2.8. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss werden zusätzlich zur YOUNIQ AG die Tochtergesellschaften einbezogen, über die die YOUNIQ AG mittel- oder unmittelbar beherrschenden Einfluss ausüben kann. Beherrschender Einfluss ergibt sich grundsätzlich aus dem Halten der Stimmrechtsmehrheit. Alle Tochterunternehmen sind mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Zweckgesellschaften liegen wie im Vorjahr nicht vor.

Die YOUNIQ AG hat im Geschäftsjahr 2013 weder Unternehmenszusammenschlüsse identifiziert noch die Entkonsolidierungen von Konzerngesellschaften vorgenommen. Es gab jedoch folgende Verschmelzungen von Tochterunternehmen:

- AF Seeresidenz GmbH, Frankfurt am Main: Die Gesellschaft ist als übertragendender Rechtsträger nach Maßgabe des Verschmelzungsvertrages vom 22. August 2013 sowie der Zustimmungsbeschlüsse der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag mit der IVB Immobilien Vermögen und Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, (HRB 87080 des Amtsgerichtes Frankfurt am Main) verschmolzen worden. Die Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 17. September 2013.
- AF 14. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main: Die Gesellschaft ist als übertragendender Rechtsträger nach Maßgabe des Verschmelzungsvertrages vom 22. August 2013 sowie der Zustimmungsbeschlüsse der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag mit der IVB Immobilien Vermögen und Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, (HRB 87080 des Amtsgerichtes Frankfurt am Main) verschmolzen worden. Die Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 4. September 2013.

Die zum 31. Dezember 2013 in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften sind (Anteilsbesitzliste gemäß § 313 HGB):

ÜBERSICHT KONZERNKREIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

Gesellschaft	Sitz	Anteil (%)	Stimmrechte (%)	Anm.
YOUNIQ AG	Frankfurt am Main	Muttergesellschaft		
IVB Immobilien, Vermittlung und Beratung GmbH	Frankfurt am Main	99,71	99,71	
IVB Immobilien Vermögen und Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	
AF Röntgenstrasse 12 GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Marienhöhe GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00	100,00	1)
AF Ferdinand-Lassalle-Strasse 16 GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF 16. Vermögensverwaltung GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Trading GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Schlossresidenz GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Property GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF 11. Vermögensverwaltung GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
Haus- und Grundstücksgesellschaft Holzhausen mbH	Frankfurt am Main	99,71	99,71	2)
Youniq Service GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Heidelberg GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	
Youniq 5. Vermögensverwaltung GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)

Fortsetzung auf nächster Seite

CAMPUS 1. Verwaltung GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
PF St.-Annen-Strasse GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
CAMPUS REAL ESTATE GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
AF ATHENA GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	94,90	94,90	1)
AF HEKATE GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	94,65	94,65	1)
Youniq Mainz GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Bayreuth GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq München GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
YOUNIQ Frankfurt Riedberg GmbH	Frankfurt am Main	99,43	99,43	
Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH (vormals Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH & Co. KG)	Frankfurt am Main	99,74	99,74	
Youniq Potsdam GmbH	Frankfurt am Main	99,43	99,43	2)
Youniq Lübeck GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Düsseldorf GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Reutlingen GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Dritte Objektgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Vierte Objektgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)

Zu Anmerkung 1): Gemäß § 264b HGB sind diese Gesellschaften von ihrer Verpflichtung, einen Jahresabschluss und gegebenenfalls einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offen zu legen, befreit.

Zu Anmerkung 2): Gemäß § 264 Abs. 3 HGB werden die Erleichterungen in Anspruch genommen, wonach diese Gesellschaften hinsichtlich ihrer Verpflichtung, einen Jahresabschluss und gegebenenfalls einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offen zu legen, befreit werden.

Mit notariellen Verträgen vom 22. November 2013 haben die CAMPUS REAL ESTATE GmbH und die Youniq Service GmbH ein unwiderrufliches Angebot (sogenannte „Call-Option“) hinsichtlich ihrer Anteile an der Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH gegenüber der Corestate Turbo FRA HoldCo S.á r.l, Luxemburg, und der TURBO FRA AcquiCo II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, (zusammen die „Interessenten“) abgegeben. Die Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH ist Eigentümerin eines Studentenwohnheims in Frankfurt am Main mit einem Buchwert zum Abschlussstichtag in Höhe von TEUR 17.417. Die Ausübungsperiode des Kaufangebotes ist abhängig von der Erfüllung verschiedener Vereinbarungen (aufschiebende Bedingung) und dauert längstens bis zum 31. Juli 2014. Die Vereinbarungen, die sämtlich zum Abschlussstichtag noch nicht erfüllt waren, beziehen sich unter anderem auf die mängelfreie Fertigstellung und Vermietung der Immobilie in Frankfurt am Main (Riedberg II) sowie auf die vollständige Rückabwicklung des Aufhebungsvertrages mit der Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG (MPC-Deal) über den vereinbarten, jedoch nie vollzogenen Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main (Riedberg II). Der Verkaufspreis für die Anteile beträgt insgesamt TEUR 200, da die Interessenten die bei der Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH bestehende Zwischenfinanzierung der Immobilie mit übernehmen müssen. In diesem Zusammenhang hat die CAMPUS REAL ESTATE GmbH mit gleichen Verträgen ihre Forderung gegen die Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH aufschiebend bedingt auf die Erfüllung verschiedener vorgenannter Vereinbarungen an die Interessenten zum Preis von TEUR 3.100 veräußert. Im Zusammenhang mit diesen Verträgen wurde die Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH zwischenzeitlich in TURBO FRA GmbH umfirmiert; die Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 24. Februar 2014.

Die Tochterunternehmen sind im Verhältnis zum Mutterunternehmen nicht bei Transferzahlungen oder Dividenden an dieses beschränkt.

2.9. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Zum Konsolidierungskreis gehören ausschließlich inländische Tochtergesellschaften, so dass keine Abschlüsse in fremder Währung vorliegen, die umgerechnet werden müssten.

2.10. ANPASSUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND DARSTELLUNGSMETHODEN

Im Vergleich zu den Konzernabschlüssen der Vorjahre wurden ab dem 1. Januar 2013 die aktivierten Fremdkapitalzinsen direkt, d.h. ohne Berührung der Gesamtergebnisrechnung, bei den entsprechenden Vermögenswerten erfasst, um immobilienspezifischen Besonderheiten besser Rechnung tragen zu können und somit die Aussagefähigkeit des Konzernabschlusses der YOUNIQ AG insgesamt zu verbessern.

In diesem Zusammenhang haben sich für das Vorjahr um TEUR 535 höhere Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung (TEUR 2.889 anstatt TEUR 2.354) sowie niedrigere Zinsaufwendungen (TEUR 1.258 anstatt TEUR 1.793) ergeben. Die Segmentangaben sowie die entsprechenden Vergleichsangaben wurden ebenfalls entsprechend angepasst.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND DEREN ÄNDERUNGEN

3.1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen Lizenzen sowie Beschaffungs- und Nutzungsrechte. Diese werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, soweit abnutzbar werden sie linear über eine geschätzte Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmbaren Nutzungsdauer sind nicht vorhanden.

3.2. SACHANLAGEN

Sachanlagen, die als Vermögenswert angesetzt werden, sind gemäß IAS 16.15 beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen die Kaufpreise und die direkt zurechenbaren Nebenkosten.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Einrichtung der Studentenapartments werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt überwiegend nach der linearen Methode. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer von 3-15 Jahren.

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst (siehe Abschnitt 3.3).

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ggf. abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

3.3. WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN (IMPAIRMENTTEST NACH IAS 36)

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich sowie anlassbezogen auf Wertminderungsbedarf überprüft.

Die übrigen immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Zu diesem Zweck werden Grundstücke und Gebäude zusammengefasst betrachtet. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung kann es erforderlich sein, die Bewertung auf Ebene zahlungsmittelgenerierender Einheiten durchzuführen. Diese werden auf Basis der rechtlichen Einheiten gebildet.

Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zu dem fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte. Sofern zuvor bezüglich des Goodwills sowie anderer immaterieller Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer Wertminderungen erfasst wurden, erfolgt in späteren Perioden bei Fortfall der Gründe keine Wertaufholung.

3.4. LEASING

Als Leasingverträge gelten alle Vereinbarungen, die das Recht zur Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum gegen Zahlung übertragen. Dies gilt auch für Vereinbarungen, bei denen die Übertragung eines solchen Rechts nicht ausdrücklich beschrieben ist.

Leasingverträge, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert; alle anderen Leasingverträge sind Operating Leasing.

Der YOUNIQ-Konzern nutzt als Leasingnehmer Sachanlagen und Immobilien (im Rahmen von Generalmietverträgen) und vermietet als Leasinggeber seine Immobilien.

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstandes zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zuordenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind.

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die YOUNIQ AG bzw. ihre Tochtergesellschaften, als Leasinggeber, vermieten in großem Umfang Immobilien (Wohnungen sowie gewerbliche Immobilien, soweit diese in den Wohnungsbauten enthalten sind). Bei diesen Mietverhältnissen handelt es sich um Leasingverhältnisse in diesem Sinne, bei denen die Leistungen sofort als Umsatzerlöse erfasst werden. Anreize im Zusammenhang mit Operating-Leasingverhältnissen werden gemäß SIC 15 über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt.

3.5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Immobilien werden dann als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden oder für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden (Entwicklungsprojekte) und der Anteil der Selbstnutzung 10 % der Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie als Sachanlage bilanziert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Nebenkosten bewertet.

Im Rahmen der Folgebewertung wird für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien das Modell des beizulegenden Zeitwertes (fair value model) nach IAS 40.33 gewählt.

Der Vorstand ist der Ansicht, dass die Bilanzierung entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwertes dazu führt, dass die Vermögenslage des Konzerns transparenter dargestellt wird, da stille Reserven bzw. Lasten aufgedeckt sind und im Ergebnis der Konzernabschluss dadurch relevantere Informationen vermittelt und die Vergleichbarkeit innerhalb des Wettbewerbsumfelds durch die Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwertes erhöht, sowie im Einklang mit den Best Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) steht.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr ihrer Entstehung erfasst. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3.6. VORRÄTE

In Abgrenzung von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Im YOUNIQ-Konzern werden Immobilien somit als Vorratsvermögen erfasst, wenn sie mit der Absicht zum Weiterverkauf innerhalb des gewöhnlichen Geschäftszyklus erworben wurden, für einen spezifischen Weiterverkauf gebaut werden oder zunächst als Finanzinvestition gehalten wurden, aber die Entwicklung der Immobilien mit der Absicht zum Weiterverkauf begonnen wurde. Dabei geht der „übliche Geschäftszyklus“ bei Vorratsimmobilien zum Teil deutlich über einen 12-Monatszeitraum hinaus, so dass unter diesem Bilanzposten auch Vermögenswerte als kurzfristig ausgewiesen werden, die voraussichtlich länger als ein Jahr im Bestand bleiben.

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten werden auf Basis der Durchschnittsmethode bzw. zu Einstandspreisen bestimmt. Die Kosten fertiger und unfertiger Erzeugnisse umfassen neben den Material- und Fertigungseinzelkosten, die Kosten für Planung/Bauvorbereitung, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten und dem Projekt systematisch zurechenbare fixe und variable Gemeinkosten.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten. Der Nettoveräußerungswert bezieht sich auf den Nettobetrag, den ein Unternehmen aus dem Verkauf der Vorräte im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu erzielen erwartet.

3.7. FORDERUNGEN AUS AUFTRAGSFERTIGUNG

Ein Fertigungsauftrag ist nach IAS 11 definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts. Die Fertigung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. In der Regel bestehen für diese Objekte (bzw. für die einzelnen Wohnungen innerhalb der Objekte) vor Beginn der Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten bereits Verkaufsverträge mit Festpreisen.

Gemäß der Interpretation IFRIC 15 hängt die Klassifizierung nach IAS 2 „Vorräte“ oder IAS 11 „Fertigungsaufträge“ von der vertraglichen Gestaltung im Einzelfall ab. In diesem Zusammenhang muss der Auftraggeber die vertragliche Möglichkeit besitzen, vor Baubeginn die strukturellen Hauptelemente des Bauplans zu bestimmen und/oder nach Baubeginn die strukturellen Hauptelemente zu ändern. Ferner kann ein Unternehmen sich im Rahmen eines einzigen Vertrags dazu verpflichten, zusätzlich zur Errichtung der Immobilie auch Güter oder Dienstleistungen zu liefern (z. B. ein Grundstück zu verkaufen). Nach IAS 18.13 muss ein solcher Vertrag eventuell in einzeln identifizierbare Bestandteile aufgeteilt werden, wobei einer die Errichtung der Immobilie enthält.

Falls das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag verlässlich ermittelt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass der Auftrag profitabel sein wird, werden die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags erfasst. Sollten die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort als Aufwand erfasst. Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“-Methode an, um den in einem bestimmten Geschäftsjahr zu erfassenden Erlös zu ermitteln. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten eines Auftrags (so genannte „cost-to-cost“-Methode; IAS 11.30). Sofern das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Auftragserlöse nur in dem Maße erfasst, in dem die angefallenen Auftragskosten wahrscheinlich erstattungsfähig sind.

Im Konzernabschluss werden alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) die Summe der Teilrechnungen bzw. erhaltenen Anzahlungen übersteigen, als Vermögenswert ausgewiesen. Alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) übersteigt, werden dagegen unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die letzten Fertigungsaufträge wurden bereits im Vorjahr abgeschlossen. Seitdem wurden keine neuen Fertigungsaufträge mehr begonnen.

3.8. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

3.8.1. Finanzielle Vermögenswerte

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte werden grundsätzlich in die folgenden Kategorien unterteilt:

- „Kredite und Forderungen“ („Loans and Receivables“; abgekürzt „LaR“)
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte („Available-for-sale“; abgekürzt „AfS“)
- Zu Handelszwecken gehaltene oder als zum beizulegenden Wert designierte finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets Held for Trading“; abgekürzt „FAHfT“)

„Kredite und Forderungen“ (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Sonstige Forderungen und Teile der sonstigen Vermögenswerte) sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der YOUNIQ-Konzern Zahlungsmittel, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln.

„Kredite und Forderungen“ werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert, welcher in der Regel den Anschaffungskosten entspricht, unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Bestehen Zweifel, dass Forderungen einbringlich sind, werden angemessene Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Anzeichen hierfür sind verspätete oder stockende Zahlungseingänge, Insolvenzen sowie Rechtsstreitigkeiten in Verbindung mit fehlenden oder nicht werthaltigen Sicherheiten. Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Eine anschließende Wertaufholung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der Buchwert des Vermögenswerts zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht die fortgeführten Anschaffungskosten übersteigt.

Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie werden erfolgsneutral durch Verrechnung mit den sonstigen Rücklagen (Neubewertungsrücklage) zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt.

Zu jedem Stichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, ist ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwertes unter die Anschaffungskosten als Hinweis auf eine Wertminderung zu sehen. Wenn ein Anzeichen für eine signifikante oder dauerhafte Wertminderung für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Die bisher im Eigenkapital erfolgsneutral erfassten kumulierten Verluste werden dann erfolgswirksam in den Abschreibungen erfasst. Ergebniswirksam erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam wieder zugeschrieben.

Zu Handelszwecken gehaltene oder als zum beizulegenden Wert designierte finanzielle Vermögenswerte („FAHfT“) werden sowohl bei der Erst- als auch bei der Folgebewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Hierzu zählen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und die derivativen Finanzinstrumente (mit positivem beizulegendem Zeitwert). Es handelt sich hierbei im YOUNIQ-Konzern ausschließlich um Derivate.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Kassenbestände und Bankguthaben bei Kreditinstituten) werden zum Nennwert ausgewiesen, der auf Grund der Kurzfristigkeit dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

3.8.2. Finanzielle Verpflichtungen

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten („Financial Liabilities at Cost“; abgekürzt „FLAC“) werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Differenzen bei den Verbindlichkeiten zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit des Darlehensvertrages grundsätzlich unter Anwendung der Effektivzinsmethode (Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes) verteilt und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung erst nach 12 Monaten vorsieht.

Zu Handelszwecken gehaltene oder als zum beizulegenden Wert designierte finanzielle Verbindlichkeiten („Financial Liabilities Held for Trading“; abgekürzt „FLHfT“) werden sowohl bei der Erst- als auch bei der Folgebewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Hierzu zählen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten und die derivativen Finanzinstrumente (mit negativem beizulegendem Zeitwert). Es handelt sich hierbei im YOUNIQ-Konzern ausschließlich um Derivate.

3.8.3. Derivative Finanzinstrumente und/oder Sicherungsgeschäfte

Der YOUNIQ-Konzern verwendet als derivative Finanzinstrumente derzeit ausschließlich Zinssatz-Swaps und Caps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden im Zugangszeitpunkt und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter eigens hierfür vorgesehenen Bilanzposten.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und deren Änderungen

Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des YOUNIQ-Konzerns erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital. In diesem Zusammenhang werden variabel verzinsliche Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, der in der Regel an den Referenzzinssatz EURIBOR (European Interbank Offered Rate) gekoppelt ist, abgeschlossen. Die grundsätzliche Risikomanagementstrategie der YOUNIQ AG ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos (d.h. die Variabilität des Basiszinssatzes) mittels gegenläufiger Derivatgeschäfte, um fixe Zahlungsströme zu zahlen und somit Immobilienfinanzierungen langfristig besser kalkulierbar zu machen. Das Ziel des Cash Flow Hedgings im YOUNIQ-Konzern besteht in der Absicherung von bereits bestehenden variabel verzinslichen Krediten, durch das Eingehen gegenläufiger derivativer Finanzinstrumente. Zu diesem Zweck werden zum Teil **Cash Flow Sicherheitsbeziehungen** („Cash Flow Hedges"; abgekürzt „CFH") gebildet.

Beim Cash Flow Hedge werden die Marktwertänderungen des Sicherungsderivats – abweichend von den allgemeinen Bewertungsvorschriften für Derivate – im Eigenkapital erfasst. Sofern der Cash Flow Hedge keine 100 % Effektivität aufweist (sich gleichwohl noch innerhalb der geforderten Effektivitätsgrenze von 80 % - 125 % befindet), wird der ineffektive Teil des beizulegenden Wertes des Sicherungsgeschäfts nicht im Eigenkapital, sondern unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Die Aufteilung der Marktwertänderungen des Sicherungsgeschäfts in den im Eigenkapital bzw. nicht im Eigenkapital, sondern unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassenden Teil, wird nach folgender Regel vorgenommen:

- Im Eigenkapital wird der kleinere der beiden folgenden Beträge erfasst: Kumulierte Marktwertänderungen des Sicherungsgeschäfts versus kumulierte Marktwertänderungen der gesicherten Cash Flows.
- Soweit die kumulierte Marktwertänderungen des Sicherungsgeschäfts größer als die kumulierte Marktwertänderung der gesicherten Cash Flows ist (overhedge), wird die Differenz nicht im Eigenkapital, sondern unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.
- Soweit die kumulierte Marktwertänderung des Sicherungsgeschäfts hingegen kleiner ist als die kumulierte Marktwertänderung der gesicherten Cash Flows (underhedge), ergibt sich keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung.
- Hinsichtlich des effektiven Teils wird mit den zunächst im Eigenkapital bilanzierten Wertänderungen bei Durchführung des gesicherten Grundgeschäfts wie folgt verfahren:
  - Führt die gesicherte Transaktion unmittelbar zu einem Aufwand oder Ertrag (z. B. weil variable Zinsrisiken gesichert wurden), ist der im Eigenkapital erfasste Betrag zum gleichen Zeitpunkt auszubuchen und in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.
  - Handelt es sich um einen finanziellen Vermögenswert oder eine finanzielle Verbindlichkeit, so wird der im Eigenkapital erfasste Betrag erst dann ausgebucht, wenn der gesicherte Gegenstand sich in der Gewinn- und Verlustrechnung niederschlägt.

Effektivität bezeichnet allgemein die Güte der Sicherungsbeziehung und ist als Grad, zu dem die Cash-Flow-Änderungen der gesicherten Transaktion, soweit sie aus dem gesicherten Risiko resultieren, durch Cash-Flow-Änderungen aus dem Sicherungsinstrument ausgeglichen werden, definiert.

Auf die Zukunft gerichtet muss für die gesamte (verbleibende) Laufzeit der Sicherungsbeziehung eine hohe (prospektive) Effektivität erwartet werden. Deshalb wird im Zeitpunkt der Begründung der Sicherungsbeziehung der erste (prospektive) Effektivitätstest in Form des so genannten „critical term match" durchgeführt.

Während der Laufzeit der Sicherungsbeziehung wird anschließend ein retrospektiver Effektivitätstest durchgeführt. Wenn der Test nicht bestanden wird, wird die Sicherungsbeziehung umgehend beendet. Eine einmal gewählte Methode zur Effektivitätsmessung wird (von begründeten Ausnahmen abgesehen) über die Laufzeit beibehalten und konsistent für vergleichbare Geschäfte angewendet.

3.9. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE (LANGFRISTIGE) VERMÖGENSWERTE UND AUFGEGEBENE GESCHÄFTSBEREICHE

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf im gegenwärtigen Zustand möglich und in den nächsten 12 Monaten höchstwahrscheinlich ist. Dies ist im YOUNIQ-Konzern grundsätzlich dann der Fall, wenn für eine Bestandsimmobilie bereits am Abschlussstichtag ein notariell beurkundeter Verkaufsvertrag abgeschlossen vorliegt, nach dem das wirtschaftliche Eigentum bzw. die Risiken und Chancen an der Immobilie in der Folgeperiode auf den Erwerber übergehen sollen. Zudem fallen in diese Kategorie sämtliche Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“. In der Konzernbilanz und im Konzernanlagespiegel werden die Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen.

Eine Abgangsgruppe liegt vor, wenn eine Gruppe von Vermögenswerten oder ein aufgegebener Geschäftsbereich sowie direkt mit ihnen in Verbindung stehende Schulden in einer einzigen Transaktion durch Verkauf oder auf andere Weise abgehen sollen. Die Abgangsgruppe enthält ausschließlich Schulden, die vom Erwerber übernommen werden sollen. Schulden des YOUNIQ-Konzerns, die aus dem Verkaufserlös für die Abgangsgruppe getilgt werden sollen, werden nicht der Abgangsgruppe zugeordnet.

Ein aufgegebener Geschäftsbereich ist ein Bestandteil eines Unternehmens, der entweder veräußert oder als zu Veräußerungszwecken gehalten eingestuft wurde, und:

- einen wesentlichen Geschäftsbereich der betrieblichen Tätigkeit darstellt;
- Teil eines einzigen abgestimmten Planes ist, einen getrennten wesentlichen Geschäftsbereich oder Tätigkeiten in einem geographischen Gebiet zu veräußern; oder
- ein Tochterunternehmen ist, das ausschließlich zum Zweck der Weiterveräußerung erworben wurde.

Die Bewertung der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und der aufgegebenen Geschäftsbereiche erfolgt unmittelbar vor der Umklassifizierung nach den bisher einschlägigen Vorschriften. Im Anschluss werden - mit Ausnahme der nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien - die so ermittelten Buchwerte den Nettozeitwerten (beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) des Vermögenswertes bzw. der Veräußerungsgruppe gegenübergestellt. Der Ansatz erfolgt zu dem jeweils niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettozeitwert. Bei der Folgebewertung einzelner zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte werden nur noch Änderungen des Nettozeitwerts berücksichtigt.

3.10. RÜCKSTELLUNGEN, EVENTUALFORDERUNGEN UND -SCHULDEN

Im YOUNIQ-Konzern werden Rückstellungen bilanziert, wenn der Konzern aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, es wahrscheinlich ist, dass wirtschaftliche Ressourcen abfließen werden, um diese Verpflichtung zu erfüllen, und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann. Wenn aus einem Vertrag ein Verlust droht, erfasst der YOUNIQ-Konzern die gegenwärtige Verpflichtung aus dem Vertrag als Drohverlustrückstellung.

Die Bewertung der Rückstellung erfolgt gemäß IAS 37, IAS 19 und IFRS 2 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Rückstellungen, die nicht schon im Folgejahr zu einem Ressourcenabfluss führen, werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Der Abzinsung liegen Zinssätze vor Steuern zu Grunde, die die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegeln.

Es werden keine Saldierungen mit Erstattungsansprüchen vorgenommen.

Wenn der Betrag der Verpflichtung eindeutig bestimmbar ist und keine Zweifel an der Inanspruchnahme bestehen, erfolgt ein Ausweis der Verpflichtung unter den Bilanzposten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen oder Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Eventualschulden werden im Konzernabschluss nicht bilanziert; sie werden jedoch im Konzernanhang angegeben, sofern der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen möglich ist. Eventualforderungen werden ebenfalls nicht im Konzernabschluss bilanziert; sie werden jedoch im Konzernanhang angegeben, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens möglich ist.

3.11. ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG (AKTIENOPTIONEN)

Die Aktienoptionen aus dem „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ (siehe Abschnitt 4.12.3) können nach einer Wartefrist von 4 Jahren unter Berücksichtigung der Sperrfristen von den Begünstigten in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Ablauf der Wartefrist ausgeübt werden (Gesamtlaufzeit 7 Jahre). Die Optionsrechte können lediglich durch Zahlung des Ausübungspreises ausgeübt werden. Der Ausübungspreis für eine YOUNIQ-Aktie bei Ausübung einer Aktienoption beträgt 110 % des Durchschnitts der Schlussauktionspreise der YOUNIQ-Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel oder einem an dessen Stelle getretenen elektronischen Handel an den fünf Handelstagen vor dem jeweiligen Zuteilungstag der Bezugsrechte. Bezugsrechte dürfen nicht ausgeübt werden in dem Zeitraum von zwei Wochen vor jedem Quartalsende bis zum Ablauf des ersten Börsenhandelstages nach der Veröffentlichung der entsprechenden Quartalsergebnisse und nicht in dem Zeitraum von zwei Wochen vor Geschäftsjahresende bis zum Ablauf des ersten Börsenhandelstages nach Veröffentlichung der Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie in dem Zeitraum von sechs Wochen vor dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG bis zum Ablauf des ersten Börsenhandelstages nach der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG.

Die gewährten Aktienoptionen wurden als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente klassifiziert und bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen wird unter Anwendung eines Binomialmodells und unter Berücksichtigung der Bedingungen, zu denen die Aktienoptionen gewährt wurden, einmalig am Tag der Gewährung bewertet und an zukünftigen Stichtagen nicht mehr angepasst. Der Aufwand für die erhaltenen Leistungen wird über den Erdienungszeitraum erfasst. An zukünftigen Stichtagen wird lediglich die Anzahl der potentiell ausübbaren Optionen an die aktuelle Erwartung hinsichtlich der zukünftigen Fluktuation unter den Begünstigten angepasst. Die gewichtete durchschnittliche erwartete Restlaufzeit für die zum 31. Dezember 2013 ausstehenden Aktienoptionen beträgt 3,33 Jahre.

Der gewichtete durchschnittliche beizulegende Zeitwert der in Vorjahren gewährten Aktienoptionen beträgt EUR 1,18. Für die Bewertung wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

AKTIENOPTIONEN

	Aktienoptionen 2013	Aktienoptionen 2012	Aktienoptionen 2011
Entwicklung der virtuellen Aktien (Anzahl)			
Stand 1. Januar	66.000	61.000	0
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	0	7.500	61.000
In der Berichtsperiode verwirkte virtuelle Aktien	0	-2.500	0
Stand 31. Dezember	**66.000**	**66.000**	**61.000**
davon ausübbare virtuelle Aktien	0	0	0
Parameter			
Tag der Gewährung		26.03.2012	20.10.2011

Fortsetzung auf nächster Seite

Maximale Laufzeit		7 Jahre	7 Jahre
Erwartete Restlaufzeit zum 31.12.2013		3,7 Jahre	3,3 Jahre
Dividendenrendite (%)		0,00 %	0,00 %
Erwartete Volatilität (%)		47,16 %	46,75 %
Risikoloser Zinssatz (%)		1,12 %	1,35 %
Aktienkurs am Bewertungsstichtag		4,53 EUR / Aktie	6,15 EUR / Aktie
Ausübungskurs		5,18 EUR / Aktie	7,05 EUR / Aktie
Angewandtes Modell		Binominalmodell	Binominalmodell

Die erwartete Restlaufzeit der Aktienoptionen basiert auf der Annahme, dass die Aktienoptionen durchschnittlich nach 5,5 Jahren (aus Sicht des Tags der Gewährung) ausgeübt werden und entspricht nicht zwingend dem tatsächlich eintretenden Ausübungsverhalten.

Der erwarteten Volatilität liegt die Annahme zugrunde, dass von der historischen Volatilität über einen der erwarteten Laufzeit der Wertsteigerungsrechte entsprechenden Zeitraum auf künftige Trends geschlossen werden kann, sodass die tatsächlich eintretende Volatilität von den getroffenen Annahmen abweichen kann. Die erwartete Volatilität wurde als Durchschnitt der historischen Volatilität der YOUNIQ AG und der durchschnittlichen historischen Volatilität einer Peer Group ermittelt.

Die risikolosen Zinssätze wurden vom Markt abgeleitet mit einer Restlaufzeit, die der erwarteten Laufzeit der zu bewertenden Option entspricht.

Die Höhe der erwarteten Dividendenrendite beruht auf Erwartungen des Marktes hinsichtlich der zukünftigen Dividendenrendite und wurde seitens des Managements bestätigt.

Der erfasste Personalaufwand für die während des Geschäftsjahres erhaltene Leistungen betragen insgesamt TEUR 27 (Vorjahr TEUR 27) [hiervon entfallen auf die dem Vorstandsmitglied Herrn Marcus Schmitz gewährten 61.000 Aktienoptionen TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 26)].

3.12. STEUERN

3.12.1. Latente Steueransprüche und -schulden

Die Bildung latenter Steueransprüche und -schulden erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode. Latente Steueransprüche und -schulden werden für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt. Des Weiteren werden latente Steueransprüche und -schulden auf Konzernebene berücksichtigt, wenn sich diese aus Konsolidierungsbuchungen ergeben.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge wurden zum 31. Dezember 2013 folgende Abwertungen und Risikoabschläge vorgenommen:

ABWERTUNGEN UND RISIKOABSCHLÄGE AUF STEUERLICHE VERLUSTVORTRÄGE

	31.12.2013	31.12.2012
Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (steuerlicher Organkreis)	Geschäftsplanung (0 % bzw. 100 %)	Geschäftsplanung
Gewerbesteuerliche Verlustvorträge (steuerlicher Organkreis)	Geschäftsplanung (0 % bzw. 100 %)	Geschäftsplanung
Vororganschaftliche körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	100,00 %	100,00 %
Vororganschaftliche gewerbesteuerliche Verlustvorträge	100,00 %	100,00 %
Übrige körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	100,00 %	100,00 %
Übrige gewerbesteuerliche Verlustvorträge	100,00 %	100,00 %

Die Bewertungen von latenten Steueransprüchen auf steuerliche Verlustvorträge der steuerlichen Organkreise der YOUNIQ AG und der Youniq Heidelberg GmbH, die den wesentlichen Teil der steuerlichen Verlustvorträge umfassen, werden auf Basis der aktuellen Geschäftsplanung der nächsten 5 Jahre vorgenommen. Der aktuelle Geschäftsplan untermauert die mehrheitliche Nutzung der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge der Youniq Heidelberg GmbH (auf Basis vorliegender Bewertungsgutachten für die Immobilie in Frankfurt am Main-Riedberg I kann von ausreichenden steuerlichen Gewinnen in der Zukunft ausgegangen werden), während die bestehenden steuerlichen Verlustvorträge der YOUNIQ AG voraussichtlich nicht mehr genutzt werden können.

Latente Steueransprüche werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze bewertet, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs erwartet wird.

Für die Berechnung der latenten Steuern wird wie in den Vorjahren ein Steuersatz von durchschnittlich 31,925 % angewandt, der dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz von 15,0 % zuzüglich Solidaritätszuschlag (5,5 %) sowie der Gewerbeertragsteuer (16,1 % bei Anwendung des Hebesatzes für die Städte Frankfurt am Main und Leipzig) entspricht.

Darüber hinaus wird bei der Bewertung der latenten Steuerschulden berücksichtigt, wie der Vorstand der YOUNIQ AG erwartet, den Vermögenswert, aus dem eine latente Steuerschuld resultiert, zukünftig zu verwerten (vgl. IAS 12.51). Unter den Voraussetzungen, dass der Verkauf der Immobilie zukünftig anhand einer nahezu steuerfreien Gesellschaftsanteilsveräußerung (sogenannter „share-deal“) stattfinden soll und die Strukturen hierfür bereits geschaffen sind (d.h. Gesellschaften mit höchstens ein bis zwei Immobilien), werden sowohl im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als auch bei der Folgebewertung in späteren Jahren für temporäre Unterschiede zwischen den steuerlichen Buchwerten von Vermögenswerten und ihren Buchwerten nach IFRS keine latenten Steuerschulden gebildet. Zum 31. Dezember 2013 waren die (steuerlichen) Voraussetzungen hierfür bei keiner (Vorjahr: drei) immobilienhaltenden Konzerngesellschaften erfüllt; der Effekt in Bezug auf die latenten Steuerschulden beträgt zum 31. Dezember 2013 insgesamt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5.590).

Latente Steueransprüche und -schulden werden nur unter den ganz eng auszulegenden Voraussetzungen saldiert ausgewiesen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt bestehen. In diesem Zusammenhang wurden zum 31. Dezember 2013 latente Steueransprüche und –schulden in Höhe von TEUR 3.540 (Vorjahr: TEUR 2.557) saldiert. Latente Steueransprüche und -schulden werden auf Grund der Gliederung der Bilanz nach Fristigkeitsgesichtspunkten als Bestandteil der langfristigen Vermögenswerte bzw. Schulden ausgewiesen.

3.12.2. Umsatzsteuern

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzernbilanz unter den „Sonstige kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten“ bzw. „Sonstige kurzfristigen Verbindlichkeiten“ erfasst.

3.12.3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

3.13. FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten sind Zinsen und weitere im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital angefallene Kosten eines Unternehmens.

Fremdkapitalkosten werden gemäß IAS 23 als Herstellungskosten aktiviert, wenn sie im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Herstellung und der Produktion von qualifizierten Vermögenswerten entstehen. Die Aktivierung von Fremdkapitalkosten wird mit Fertigstellung des Vermögenswertes beendet.

Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in vollem Umfang in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

3.14. ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Eine Erfassung von Zuwendungen der öffentlichen Hand erfolgt, wenn eine angemessene Sicherheit dafür besteht, dass das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllen wird und die Zuwendungen gewährt werden.

Die Zuwendungen sind planmäßig über jene Perioden als Ertrag zu erfassen, in denen die entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, anfallen bzw. im Falle von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, mit den Anschaffungskosten verrechnet.

Eine Zuwendung für bereits angefallene Aufwendungen oder Verluste oder zum Zwecke der sofortigen finanziellen Unterstützung ohne zukünftig damit verbundenen Aufwand ist als Ertrag in der Periode zu erfassen, in der der entsprechende Anspruch entsteht.

Erfolgsbezogene Zuwendungen werden als „Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen“ in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt und im Konzernanhang erläutert.

Falls eine Zuwendung rückzahlungspflichtig wird, wird dies als Berichtigung einer Schätzung behandelt.

3.15. ERTRAGSREALISIERUNG

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Skonti, Rabatte sowie Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt. Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Bei den wesentlichen Erlösen des Konzerns handelt es sich um Mieterlöse. Zur Ertragserfassung bei Mieterlösen verweisen wir auf die Ausführungen in Abschnitt 3.4 Leasing.

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z. B. bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien oder Vorratsimmobilien) werden vorgenommen, wenn alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden, der Veräußerer keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält, die Höhe der Erlöse sowie die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird. Gewinne und Verluste aus den Abgängen von langfristigen Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert gegebenenfalls abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und in den Umsatzerlösen erfolgswirksam erfasst.

Die Umsatzerlöse umfassen:

- Nettomieten
- Mietnebenkosten
- Dienstleistungen

Erlöse aus Dienstleistungen (u.a. Weiterverrechnung von Betriebskosten) werden entsprechend dem Leistungsfortschritt realisiert, wobei dieser nach der „cost-to-cost“-Methode ermittelt wird.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der auf Grund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

4.1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen entgeltlich erworbene Software, Kaufrechte sowie Geschäfts- und Firmenwerte (Goodwill).

Geschäftsjahr 2013 (in TEUR)	**Software**	**Geschäfts- u. Firmen-werte**	**Summe 2013**	**Summe 2012**
Anschaffungskosten				
Stand 1. Januar	231	251	482	435
Zugänge	3	-	3	47
Stand 31. Dezember	234	251	485	482
Abschreibungen				
Stand 1. Januar	179	251	430	376
Zugänge	25	-	25	54
Stand 31. Dezember	204	251	455	430
Gesamt	**30**	**–**	**30**	**52**

Zugänge im Geschäftsjahr 2013 betreffen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr TEUR 47) erworbene System- und Verwaltungssoftware, welche planmäßig über die erwartete Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben wird.

4.2. SACHANLAGEN

Die Sachanlagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Geschäftsjahr 2013 (in TEUR)	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	Einrichtung der Studenten-apartments	Summe 2013	Summe 2012
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 1. Januar	995	1.663	2.658	2.374
Zugänge	192	5.341	5.534	2.699
Übertragungen	(5)	5	-	(0)
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	(2.385)
Abgänge	-	(629)	(629)	(31)
Stand 31. Dezember	1.182	6.380	7.563	2.658
Abschreibungen				
Stand 1. Januar	503	21	524	387
Zugänge	177	216	393	137
Abgänge	-	(57)	(57)	-
Stand 31. Dezember	680	180	860	524
Gesamt	**502**	**6.201**	**6.703**	**2.135**

Die Sachanlagen enthalten wie im Vorjahr die Betriebs- und Geschäftsausstattung der YOUNIQ AG sowie die Einrichtung/Möblierung von Studentenapartments.

Neben den Anschaffungen von Betriebs- und Geschäftsausstattungen betreffen die Zugänge im Wesentlichen wie im Vorjahr die Einrichtung der Studentenapartments in Höhe der Einstandspreise.

Zum 31. Dezember 2013 betragen die aktivierten Herstellungskosten für die Studentenwohnheime in Potsdam (TEUR 2.258), Bayreuth (TEUR 742), Mainz (TEUR 2.260) und Frankfurt am Main (Riedberg I) (TEUR 941).

Im Zuge des Verkaufs der Immobilie in München, Berzeliusstraße, im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2013 erfolgte ein Buchwertabgang der Einrichtung/Möblierung von Studentenapartments in Höhe von TEUR 572 (Verkaufspreis TEUR 640).

Daneben waren im Vorjahr noch Geldkartenzahlungssysteme nebst Zubehör im Rahmen eines Finanzierungsleasings zugegangen. Die erstmalige Bewertung erfolgte zum Barwert der Mindestleasingzahlungen (TEUR 75). Der Nettobuchwert zum 31. Dezember 2013 beträgt TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 56).

Die Einrichtungsgegenstände und die Geldkartenzahlungssysteme werden über die geschätzte Nutzungsdauer von 10 bzw. 5 Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2013 beinhalten darüber hinaus einmalige Wertminderungen in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 0) auf Betriebs- und Geschäftsausstattung im Segment Dienstleistungen auf ihren erzielbaren Betrag (Nutzungswert) aufgrund technologischer Überalterung.

4.3. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

BEIZULEGENDER ZEITWERT (FAIR VALUE) DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

in TEUR	2013	2012
Stand 1. Januar	**89.234**	**111.146**
Zugänge aus Erwerb	-	1.678
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	30.451	30.626
Übertragungen nach IFRS 5, wenn als zur Veräußerung eingestuft	(32.714)	(26.582)
Veränderung Konsolidierungskreis	-	(34.345)
Nettogewinne (Verluste) aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	(12.590)	6.711
Stand 31. Dezember	**74.381**	89.234
davon Bewertung durch Cushman & Wakefield LLP	73.000	70.080
davon Bewertung durch CBRE GmbH	-	17.450
davon abgeleitet aus Verkaufspreisen	**1.381**	**1.704**

In den nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten (aktivierte Projektentwicklungskosten) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aktivierte Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 985 (Vorjahr TEUR 492) enthalten. Der Finanzierungskostensatz ergibt sich aus der Fremdfinanzierung, die dem jeweiligen Entwicklungsprojekt zugrunde liegt. Die auf die Immobilien in Potsdam (TEUR 630) und Mainz (TEUR 500) entfallenden KfW-Investitionszuschüsse wurden zum 31. Dezember 2013 als Anschaffungskostenminderung berücksichtigt.

Die Übertragungen betreffen die Umgliederung von Immobilien in das „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen", da entweder ein notariell beurkundeter Verkaufsvertrag vorliegt oder – wie im Vorjahr – die betreffenden Immobilien Gegenstand der aufgegebenen Geschäftsbereiche sind. Im Geschäftsjahr 2013 betrifft die Übertragung im Wesentlichen den Verkauf von Immobilien in München (TEUR 14.177), Berlin (TEUR 12.100) und Göttingen (TEUR 4.430) sowie die Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages über eine Immobilie in Reutlingen (TEUR 1.704).

Infolge der Entkonsolidierung der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG sind im Geschäftsjahr 2012 Immobilien im Gesamtwert von TEUR 34.345 aus dem Konzern abgegangen.

Die Immobilien wurden – soweit keine Verkaufspreise vorliegen – von dem Immobilien-Sachverständigen CBRE GmbH (Bestandsimmobilien) bzw. Cushman & Wakefield LLP (Studentenwohnheime) zu Marktwerten (beizulegende Zeitwerte) auf den 31. Dezember 2013 bewertet. Hinsichtlich der beizulegenden Zeitwerte wird auf den Abschnitt 2.4 verwiesen.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Ebene der Wirtschaftseinheiten. Wirtschaftseinheiten umfassen in der Regel die gesamte Immobilie (Grund und Boden, Gebäude, Betriebsvorrichtungen sowie Außenanlagen, Garagen und Einrichtungen). Die Einrichtungen der Studentenapartments werden gesondert unter den Sachanlagen bilanziert.

Rechtliche Veräußerungsbeschränkungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen nicht; tatsächliche Veräußerungsbeschränkungen sind nicht zu erkennen. Rechtliche Verpflichtungen, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu bestimmten Preisen zu verkaufen bzw. solche zu kaufen, bestanden am Abschlussstichtag ebenfalls nicht.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrugen im Geschäftsjahr 2013 rund TEUR 3.665 (Vorjahr TEUR 2.558). Betriebliche Aufwendungen (TEUR 2.209; Vorjahr TEUR 2.026), die direkt den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurechenbar sind, resultieren im Wesentlichen aus den Betriebskosten und den Instandhaltungsaufwendungen.

4.4. LANGFRISTIGE ORIGINÄRE FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
5,1 % Restanteile an Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG	1.560	1.475
5,1 % Restanteile an Youniq Greifswald GmbH & Co. KG	517	489
5,1 % Restanteile an Youniq München II GmbH & Co. KG	495	470
Gesamt	**2.572**	**2.435**

Es handelt sich bei den verbliebenen Restanteilen um Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert und dementsprechend erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der YOUNIQ-Konzern hat eine Option, diese Eigenkapitalinstrumente nach einer Haltefrist von 5,5 Jahren zur Tilgung der MPC-Darlehen (inklusive aufgelaufener Zinsen) an die Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG, Hamburg, abzutreten. Entsprechend bemisst sich der beizulegende Zeitwert am aktuellen Valutastand der MPC-Darlehen.

4.5. LATENTE STEUERANSPRÜCHE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Latente Steueransprüche		
Nutzbare Verlustvorträge (Körperschaftsteuer)	-	4.774
Nutzbare Verlustvorträge (Gewerbesteuer)	-	4.405
Bewertungsunterschiede bei den übrigen Vermögenswerten	-	654
abzüglich latenter Steuerschulden (Saldierung gem. IAS 12.74)		
Bewertungsunterschiede bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	2.524
sonstige Bewertungsunterschiede	-	33
Gesamt	**-**	**7.276**

Per 31. Dezember 2013 erfolgt der saldierte Ausweis unter den latenten Steuerschulden.

4.6. VORRÄTE

Das Vorratsvermögen (TEUR 17.454; Vorjahr TEUR 8.388) umfasst wie im Vorjahr Immobilien, die unverändert weiter veräußert werden sollen (zu Handelszwecken gehaltene Immobilien).

Insgesamt haben sich die Vorräte im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG DER VORRÄTE

in TEUR	2013	2012
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand 1. Januar	8.388	34.544
Zugänge	10.503	8.630
Abgänge	-	(17.300)
Übertragungen	-	(17.487)
Stand 31. Dezember	18.890	8.388
Abschreibungen		
Stand 1. Januar	-	4.867
Zugänge	1.436	761
Zuschreibungen	-	(346)
Abgänge	-	(302)
Übertragungen	-	(4.979)
Stand 31. Dezember	1.436	-
Gesamt	**17.454**	**8.388**

Die Zugänge resultieren aus der fortgeführten Bautätigkeit hinsichtlich des Studentenwohnheims in Frankfurt am Main (Riedberg II). Neue Vorratsimmobilien wurden wie im Vorjahr nicht erworben.

In den Zugängen sind auch die Fremdfinanzierungskosten enthalten. Im Geschäftsjahr 2013 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 146 (Vorjahr TEUR 43) aktiviert. Der Finanzierungskostensatz ergibt sich aus der Fremdfinanzierung, die dem jeweiligen Entwicklungsprojekt zugrunde liegt.

Die Übertragungen des Vorjahrs erfolgten in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen (TEUR 12.397) als Bestandteil der aufgegebenen Geschäftsbereiche sowie in die Fertigungsaufträge (TEUR 110).

Aufgrund von vorliegenden Verkaufsverträgen und aktualisierten Projektkalkulationen zum Abschlussstichtag, die einen im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren beizulegenden Zeitwert ausweisen, wurden entsprechende Abschreibungen auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert vorgenommen. Die Abschreibung betrafen im Geschäftsjahr 2013 eine Projektentwicklungsimmobilie in Frankfurt am Main (Riedberg II) mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2013 in Höhe von TEUR 17.417 (Vorjahr: drei Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 868).

Aufgrund von unterjährig abgeschlossenen Verkaufsverträgen oder neuen Verkehrswertgutachten zum Abschlussstichtag, die einem im Vergleich zum Vorjahresgutachten geänderten beizulegenden Wert auswiesen, wurden auf die in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen auf Vorräte entsprechende Zuschreibungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 346) vorgenommen.

Nach der aktuellen Geschäftsplanung sollen alle zum Abschlussstichtag ausgewiesenen Vorratsimmobilien im Geschäftsjahr 2014 veräußert bzw. an den Erwerber übergeben werden. Hinsichtlich des noch schwebenden Verkaufs des Studentenwohnheims in Frankfurt am Main (Riedberg II) wird auf Abschnitt 2.8 verwiesen.

4.7. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Liefer- und Leistungsforderungen	216	99
Umlagefähige Betriebskosten	24	187
Bruttoforderungen	**239**	**286**
Wertberichtigungen	(127)	(72)
Gesamt	**112**	**214**

Bei den Liefer- und Leistungsforderungen handelt es sich um Mietforderungen und abgerechnete Betriebskosten sowie ausstehende Zahlungen aus Wohnungsverkäufen.

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Liefer- und Leistungsforderungen sowie auf Forderungen aus abgerechneten Fertigungsaufträgen gegen Kunden bzw. aus Wohnungsverkäufen (TEUR 335; Vorjahr: TEUR 37). Dem stand eine Inanspruchnahme / Auflösung in Höhe von TEUR 280 (Vorjahr: TEUR 1.260) gegenüber.

4.8. STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	21	238
Gewerbesteuer	-	0
Gesamt	**21**	**239**

4.9. SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus KfW-Investitionszuschuss	1.130	-
Restforderungen aus MPC-Deal (Verkauf Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG)	596	604
Restforderungen aus Verkauf Immobilien München	584	-
Restforderungen aus MPC-Deal (Verkauf Youniq München II GmbH & Co. KG)	577	1.048
Anzahlungen auf Projektentwicklungen und Sachanlagen	223	360
Erstattungsforderungen	142	0
Kautionen	68	67
Vorauszahlung von Rechnungen (Rechnungsabgrenzungsposten)	46	165
Debitorische Kreditoren	25	-
Umsatzsteuererstattungsansprüche	12	9
Darlehensforderungen an Dritte	1	7
übrige	25	56
Gesamt	**3.430**	**2.316**

Die Forderungen aus dem KfW-Investitionszuschuss (Programm 153 – Effizientes Bauen) entfallen auf die Immobilien in Potsdam (TEUR 630) und Mainz (TEUR 500). Die Gutschrift erfolgt in Form von Tilgungszuschüssen auf die bestehenden Immobilienfinanzierungen und werden gemäß Schreiben der WGZ Bank AG (Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank) bzw. Mainzer Volksbank e.G. mit Wertstellung 31. März 2014 gutgeschrieben (3 Monate nach dem Termin der Zins- und Tilgungszahlung, welcher der Prüfung und Anerkennung der Bestätigung über die antragsmäßige Durchführung der Maßnahmen durch die KfW-Förderbank folgt).

Die Restforderungen aus dem MPC-Deal betreffen Sicherheitseinbehalte auf den Kaufpreis durch die Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG. Die Freigabe der Beträge erfolgt nach vollständiger Abarbeitung der Restmängel an den Immobilien in Karlsruhe und München bzw. nach Übergabe der vereinbarten Dokumentationen und Betriebsgenehmigungen.

Bei den Restforderungen aus Verkauf Immobilien München (TEUR 584) handelt es sich um den letzten Kaufpreisteilbetrag aus dem Verkauf des Studentenwohnheims in München, Berzeliusstraße. Die Zahlung erfolgt entsprechend den noch zu erbringenden Fertigstellungsarbeiten an der Immobilie.

Die Anzahlungen auf Projektentwicklungen und Sachanlagen betreffen im Wesentlichen geleistete Vorauszahlungen von auf die noch in der Herstellung befindlichen Studentenwohnheime.

4.10. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Der Posten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (nur fortgeführte Geschäftsbereiche) in Höhe von TEUR 2.517 (Vorjahr TEUR 6.113) umfasst Bargeld und die kurzfristigen Bankeinlagen, die im Konzern gehalten werden.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 637 (Vorjahr TEUR 1.042) sind nicht frei verfügbar. Diese entfallen zum 31. Dezember 2013 im Wesentlichen auf Gewährleistungseinbehalte (TEUR 290), Cash-Sweep-Konto (TEUR 186) und verpfändete Mieteingangskonten (TEUR 86).

4.11. ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen (TEUR 17.945; Vorjahr TEUR 39.173) umfasst als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, bei denen bereits notarielle Verkaufsverträge vorliegen, und die übrigen kurz- und langfristigen Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche.

ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN (ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN)

in TEUR	2013	2012
Stand 1. Januar	**21.448**	**9.002**
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	32.714	26.582
Veränderung Konsolidierungskreis	-	(9.002)
Abgänge	(35.532)	(7.575)
Nettogewinne/(Verluste) aus der Fair Value Bewertung	(7.295)	2.442
Stand 31. Dezember	**11.335**	**21.448**
davon Bewertung durch CBRE GmbH	*370*	*12.046*
davon abgeleitet aus Verkaufspreisen	*10.965*	*9.402*

Die hier ausgewiesenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfallen auf die Segmente „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ (TEUR 8.600; Vorjahr TEUR 0), „Renting and Trading Real Estate“ (TEUR 2.735; Vorjahr TEUR 20.948) und „Dienstleistungen“ (TEUR 0; Vorjahr TEUR 500).

Die Abgänge betreffen neben der Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages über eine Immobilie in Reutlingen (TEUR 1.704) hauptsächlich den Verkauf der Immobilien in München, Berzeliusstraße, (TEUR 14.177) und in Göttingen (TEUR 3.600) sowie eine Vielzahl von Bestandsimmobilien und Wohnungen in Leipzig und Umgebung. Im Vorjahr waren infolge der Entkonsolidierung der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG (Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“) Immobilien (TEUR 8.225) und Sachanlagen (TEUR 777) aus dem Konzern abgegangen.

Das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie in Berlin, Iranische Straße, ist mit Zahlung des Kaufpreises (TEUR 8.600) auf ein Notaranderkonto am 31. Januar 2014 auf den Käufer übergegangen.

ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN (ÜBRIGES VERMÖGEN)

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Sachanlagen	1	0
Vorratsimmobilien	4.706	12.397
Forderungen aus Auftragsfertigung	-	291
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.107	2.400
Steuererstattungsansprüche	0	2
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	168	51
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit Verfügungsbeschränkung	279	1.479
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (frei verfügbar)	350	1.104
Gesamt	**6.610**	**17.724**

Bei den Liefer- und Leistungsforderungen handelt es sich um Mietforderungen und abgerechnete Betriebskosten sowie ausstehende Zahlungen aus Wohnungsverkäufen. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Liefer- und Leistungsforderungen sowie auf Forderungen aus abgerechneten Fertigungsaufträgen gegenüber Kunden bzw. Wohnungsverkäufen (TEUR 430).

Die hier ausgewiesenen übrigen Vermögenswerte entfallen auf das Segment „Renting and Trading Real Estate“ (TEUR 5.747; Vorjahr TEUR 15.346) und das Segment „Project Development“ (TEUR 863; Vorjahr TEUR 2.378).

4.12. EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

4.12.1. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) ist unverändert zum Vorjahr in 10.400.000 Inhaber-Stammaktien eingeteilt.

Dividendenzahlungen wurden in der Hauptversammlung vom 17. Juli 2013 nicht beschlossen.

4.12.2. Genehmigtes Kapital (nicht ausgegeben)

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 9. August 2016 um bis zu EUR 5.200.000 (das entspricht 50 % des derzeitigen Grundkapitals) durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011 - § 4 Abs. 4 der Satzung der YOUNIQ AG). Die Ausgabe neuer Aktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen.

Hinsichtlich weiterer Informationen zum Genehmigten Kapital wird auf die Ausführungen zu den Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB im zusammengefassten Lagebericht der YOUNIQ AG und des YOUNIQ-Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 (Abschnitt 5.7.1. – Genehmigtes Kapital (§ 4 Abs. 4 der Satzung der YOUNIQ AG)) verwiesen.

4.12.3. Bedingtes Kapital (nicht ausgegeben)

BEDINGTES KAPITAL 2011 / I (§ 4 ABS. 5 DER SATZUNG DER YOUNIQ AG)

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde das Grundkapital um bis zu EUR 4.680.000 durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011 / I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und / oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der YOUNIQ AG oder deren Konzernunternehmen auf Grund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. August 2011 bis zum 9. August 2016 (einschließlich) gegen bar ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder entsprechende Wandlungs- bzw. Optionspflichten erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Hinsichtlich weiterer Informationen zum Bedingten Kapital 2011 / I wird auf die Ausführungen zu den Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB im zusammengefassten Lagebericht der YOUNIQ AG und des YOUNIQ-Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 (Abschnitt 5.7.2 – Bedingtes Kapital 2011 / I (§ 4 Abs. 5 der Satzung der YOUNIQ AG)) verwiesen.

BEDINGTES KAPITAL 2011 / II („YOUNIQ AG AKTIENOPTIONSPLAN 2011“)

Der Vorstand wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 10. August 2011 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Aktienoptionspläne aufzulegen, mit denen bis zum 9. August 2016 ein- oder mehrmals Optionsrechte auf insgesamt bis zu 520.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien der YOUNIQ AG an Mitglieder des Vorstands und Mitarbeiter der YOUNIQ AG und an Mitglieder der Geschäftsführung und an Mitarbeiter von YOUNIQ-Konzernunternehmen ausgegeben werden.

Hinsichtlich weiterer Informationen zum Bedingten Kapital 2011 / II wird auf die Ausführungen zu den Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB im zusammengefassten Lagebericht der YOUNIQ AG und des YOUNIQ-Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 (Abschnitt 5.7.3 – Bedingtes Kapital 2011 / II / „YOUNIQ Aktienoptionsplan 2011“) verwiesen.

4.12.4. Eigene Aktien

In der Hauptversammlung vom 11. Juni 2010 wurde der Vorstand der YOUNIQ AG gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG neu ermächtigt, in der Zeit bis zum 10. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im Umfang von insgesamt bis zu zehn von Hundert des derzeitigen Grundkapitals zu erwerben.

Hinsichtlich weiterer Informationen zum Rückkauf eigener Aktien wird auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht der YOUNIQ AG und des YOUNIQ-Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 (Abschnitt 5.8 – Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf) verwiesen.

Eigene Aktien und Wandelanleihen bestanden zum 31. Dezember 2013 nicht.

4.12.5. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der YOUNIQ AG hat sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt verändert:

in TEUR	2013	2012
Stand 1. Januar	61.897	61.870
Aktienoptionsprogramm	27	27
Stand 31. Dezember	61.924	61.897

4.12.6. Gewinnrücklage

Der Eigenkapitalposten Gewinnrücklage umfasst die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG (TEUR 48) und andere Gewinnrücklagen.

Bei den anderen Gewinnrücklagen handelt es sich hauptsächlich um umgegliederte Verluste der Vorjahre und Entnahmen aus der Kapitalrücklage sowie Effekte aus dem Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen. Die Gewinnrücklagen gliedern sich wie in der Eigenkapitalentwicklung aufgeführt.

4.12.7. Neubewertungsrücklage

Geschäftsjahr 2013 (TEUR)	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	Ertragsteuern	Summe
Stand 1. Januar 2013	**98**	**-**	**(32)**	**67**
Bewertungseffekte	137	-	(44)	93
Stand 31. Dezember 2013	**236**	**-**	**(75)**	**160**

Geschäftsjahr 2012 (TEUR)	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	Ertragsteuern	Summe
Stand 1. Januar 2012	**-**	**(724)**	**222**	**(502)**
Zugänge	-	-	-	-
Bewertungseffekte	98	(134)	12	(23)
Abgang/Umgliederung	-	858	(266)	592
Stand 31. Dezember 2012	**98**	**-**	**(32)**	**67**

Es handelt sich ausschließlich um Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in das Periodenergebnis des Konzerns (Gewinn- und Verlustrechnung) umgegliedert werden (IAS 1.81A b).

4.12.8. Anteile ohne beherrschenden Einfluss

Ergebnisanteile am Periodenergebnis und am Gesamtergebnis entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR -44 (Vorjahr TEUR 35).

Die als Verbindlichkeiten auszuweisenden Anteile ohne beherrschenden Einfluss an Personen(handels)gesellschaften sind bereits in Vorjahren entfallen.

4.13. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der fortgeführten Geschäftsbereiche mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Zum Bilanzstichtag betrifft dies insgesamt fünf Darlehen, die teilweise fest verzinslich sind (Zinssätze zum Bilanzstichtag zwischen 1,25 % und 3,75 % p.a.).

in TEUR	ursprünglicher Darlehensbetrag	Ende Zinsbindung / Laufzeit	Zinssatz in %	Art der Verzinsung	31.12.2013	31.12.2012
Mainzer Volksbank e.G.	10.000	30.11.2022	1,250	Fixed	8.883	-
Mainzer Volksbank e.G.	7.000	30.12.2023	3,750	Fixed	6.073	-
WGZ Bank AG	12.600	31.08.2022	1,800	Fixed	12.452	2.232
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank	12.400	17.06.2016	Euribor plus Margin	Floating	11.999	-
Liechtensteinische Landesbank AG	5.000	30.06.2015	Euribor plus Margin	Floating	1.250	2.500
Postbank AG	5.730	31.12.2014	5,380	Fixed	-	5.301
WGZ Bank AG	2.620	30.12.2014	Euribor plus Margin	Floating	-	2.372
Deutsche Kreditbank AG	1.230	31.07.2014	4,630	Fixed	-	685
Gesamt					**40.657**	**13.089**

Verbindlichkeiten, die im Geschäftsjahr 2014 zurückgeführt werden müssen, wurden in die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umgegliedert.

Die von der WGZ Bank AG (Darlehensbetrag TEUR 12.600) und Mainzer Volksbank e.G. (Darlehensbetrag TEUR 10.000) zur Finanzierung der Projektentwicklungen in Potsdam und Mainz gewährten langfristigen Darlehen werden aus Mitteln der KfW Mittelstandsbank (Programm 153 – Effizientes Bauen) refinanziert. Dem YOUNIQ-Konzern wird bei energieeffizientem Bauen aus öffentlichen Mittel ein Tilgungszuschuss in Höhe von 5 % des zum Zeitpunkt der Anerkennung zugesagten Darlehensbetrags gewährt. Mit den KfW-Mitteln wird bei ordnungsmäßiger Durchführung der Baumaßnahme die durch die Banken zur Verfügung gestellte Finanzierung entsprechend abgelöst (Tilgungszuschuss).

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – mit Ausnahme des Darlehens der Liechtensteinische Landesbank AG – sind über Buchgrundschulden grundpfandrechtlich in Höhe der jeweiligen Darlehensvaluta abgesichert. Daneben sind teilweise auch Rechte aus Miet- und Pachtverhältnissen, Verkaufsverträgen und Zinssicherungsgeschäfte als Sicherheiten für Bankverbindlichkeiten an das jeweilige Kreditinstitut abgetreten.

4.14. LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Latente Steuerschulden		
Bewertungsunterschiede bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.900	-
sonstige Bewertungsunterschiede	75	-
abzüglich latenter Steueransprüche: (Saldierung gem. IAS 12.74)		
Bewertungsunterschiede bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.343	-
Bewertungsunterschiede bei den Vorratsimmobilien	1.078	-
Nutzbare Verlustvorträge (Körperschaftsteuer)	567	-
Nutzbare Verlustvorträge (Gewerbesteuer)	553	-
Gesamt	**435**	**-**

Latente Steueransprüche aus Bewertungsunterschieden bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den Vorratsimmobilien haben sich im Geschäftsjahr 2013 durch den Verzicht auf steuerliche Teilwertabschreibungen (Bewertungswahlrecht in der Steuerbilanz) ergeben.

Für die Berechnung der latenten Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge wurden die zum Abschlussstichtag ermittelten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge herangezogen.

4.15. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Art	Beginn	Fälligkeit	anfänglicher Betrag	Währung	fixer Zinssatz	Fair value 31.12.2013	Fair Value 31.12.2012
Derivative Finanzinstrumente (fortgeführte Geschäftsbereiche)								
Landesbank Berlin AG	Interest rate swap	07.01.2014	29.03.2019	13.250	EUR	1,500 %	288	-
Gesamt				**13.250**			**288**	**-**
Derivative Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert								
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank AG	Interest rate swap	31.12.2009	aufgelöst in 2013	2.620	EUR	2,680 %	-	118
Gesamt				**2.620**			**-**	**118**

Der YOUNIQ-Konzern verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinssatz-SWAPs und Zins-CAPs, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden im Zugangszeitpunkt und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet.

Die Anschaffungskosten („up-front fee“) des Zins-CAPs bei der Landesbank Berlin AG haben TEUR 299 betragen.

Der SWAP bei der Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank AG über TEUR 2.620 (ursprüngliche Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014) wurde zum 10. Juni 2013 (Auflösungstag) vorzeitig beendet. Die Ausgleichszahlung hat TEUR 103 betragen.

4.16. LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR	2013	2012
Stand 1. Januar	-	-
Zuführung	1.647	-
Stand 31. Dezember	**1.647**	**-**

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Drohverluste aus den Generalmietverträgen mit der Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG bzw. deren Objektgesellschaften. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Differenz aus garantierten Generalmietzahlungen und Kosten der Vermietung sowie den geschätzten Erlösen aus der Untervermietung der betreffenden Studentenwohnheime in München, Greifswald und Karlsruhe. Die Generalmietverträge werden als wirtschaftliche Einheit bewertet, da sie nur zusammen abgeschlossen werden konnten und Teil des gesamten MPC-Deals waren. Gegenüber dem Vorjahr wurden die Annahmen in Bezug auf die Kosten der künftigen Neumöblierung und die jährliche Mietsteigerungen aus der Untervermietung neu eingeschätzt. Im Rahmen der Diskontierung der künftigen Zahlungsströme wurde die von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2013 veröffentlichte Zinsstruktur für (hypothetische) Null-Kupon-Anleihen ohne Kreditausfallrisiko verwendet. Risiken und Chancen wurden in den künftigen Zahlungsströmen berücksichtigt.

4.17. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
MPC-Darlehen	2.572	2.435
Sicherheitseinbehalte	352	130
Leasingverbindlichkeiten (langfristig)	29	44
Inhaberschuldverschreibung der Youniq Potsdam GmbH	-	4.923
Gesamt	**2.953**	**7.533**

Im Rahmen des Verkaufs von 94,9 % der Anteile an der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG, der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG hat die Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG, Hamburg, dem YOUNIQ-Konzern langfristige Darlehen („MPC-Darlehen“) gewährt. Die Darlehen haben eine Laufzeit von 6 Jahren und werden mit 6 % p.a. fest verzinst. Der YOUNIQ-Konzern hat eine Option, die Darlehen nebst aufgelaufenen Zinsen durch Abtretung der Restanteile an den vorgenannten Gesellschaften nach einer Haltefrist von 5,5 Jahren zu tilgen.

Die Sicherheitseinbehalte betreffen überwiegend Einbehalte gegenüber Nachunternehmern bis zum Auslaufen der Gewährleistungsfrist.

Leasingverbindlichkeiten resultieren aus der langfristigen Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (Geldkartenzahlungssysteme nebst Zubehör). Das Mietverhältnis wurde als Finanzierungsleasing klassifiziert, da der Barwert der Mindestleasingzahlungen zu Beginn mindestens dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes entsprach.

Die Inhaberschuldverschreibung (WKN A1RE6N / ISIN DE00A1RE6N9) über insgesamt nominal TEUR 5.000 zur Finanzierung der Immobilien-Projektentwicklung in Potsdam ist am 17. Dezember 2014 zur Rückzahlung fällig und wurde daher im Dezember 2013 in die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

4.18. SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR	2013	2012
Stand 1. Januar	**466**	**1.024**
Inanspruchnahme	(446)	(929)
Auflösung	(11)	(5)
Zuführung	3.308	377
Stand 31. Dezember	**3.318**	**466**

ZUSAMMENSETZUNG DER SONSTIGEN KURZFRISTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verpflichtungen aus der Rückabwicklung von Verkaufsverträgen (MPC-Deal)	1.822	-
Gewährleistungen und Mängelbeseitigung	574	-
Drohverluste aus schwebenden Verträgen	379	-
Ausstehende Rechnungen (u.a. Beratungskosten, Betriebskosten)	231	346
Kosten der Hauptversammlung, Veröffentlichungen	75	65
Personalkosten und Aufsichtsratsvergütung	68	45
übrige	168	10
Gesamt	**3.318**	**466**

Bei Abschluss des Aufhebungsvertrages mit der Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG (MPC-Deal) über den Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main (Riedberg II) wurde für die Verpflichtung aus den vereinbarten Abstands- und Entschädigungszahlungen eine Rückstellung für Verpflichtungen aus der Rückabwicklung von Verkaufsverträgen passiviert. Die genaue Höhe der Verpflichtungen hängt zum Teil von dem Zeitpunkt des Vollzugs des Aufhebungsvertrages ab, der im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014 erwartet wird.

Die Rückstellung für Drohverluste aus schwebenden Verträgen betrifft den erwarteten Verpflichtungsüberhang aus einem Beschaffungsgeschäft über Möbel (TEUR 100), die Aufhebungsvereinbarung bezüglich des Mietvertrages über die Geschäftsräume der YOUNIQ AG in Frankfurt am Main (TEUR 200) und Provisionszahlungen (TEUR 79). Sämtliche Verträge sind hinsichtlich der Höhe und Zeitpunkt der Zahlungen noch in Verhandlung.

Eine Rückstellung wurde für Gewährleistungsverpflichtungen und Mängelbeseitigung aus in den vergangenen Jahren verkauften Immobilien und Fertigungsaufträgen gebildet. Die Bewertung wird auf Basis von Erfahrungswerten für Reparaturen und Reklamationen in der Vergangenheit vorgenommen. Es ist zu erwarten, dass der Großteil dieser Kosten innerhalb des Geschäftsjahres 2014 und der gesamte passivierte Betrag innerhalb von zwei Jahren nach dem Abschlussstichtag anfallen werden.

4.19. STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Gewerbesteuer	83	83
Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag)	-	0
Gesamt	**83**	**83**

4.20. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

in TEUR	ursprünglicher Darlehensbetrag	Ende Zinsbindung / Laufzeit	Zinssatz in %	Art der Verzinsung	31.12.2013	31.12.2012
Berlin Hyp AG	14.200	31.10.2014	Euribor plus Margin	Floating	11.561	-
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	9.000	30.06.2014	Euribor plus Margin	Floating	8.964	925
Postbank AG	5.730	31.12.2014	5,380	Fixed	5.471	-
Liechtensteinische Landesbank AG	-	30.06.2014	Euribor plus Margin	Floating	1.250	1.250
Mainzer Volksbank e.G.	-	2014	1,250 bzw. 3,750	Fixed	1.210	-
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank	12.400	2014	Euribor plus Margin	Floating	259	-
WGZ Bank AG	12.600	2014	1,800	Fixed	148	-
Landesbank Berlin AG	10.000	15.04.2013	Euribor plus Margin	Floating	-	10.006
Eurohypo Aktiengesellschaft	7.000	30.06.2013	Euribor plus Margin	Floating	-	6.709
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.07.2013	Euribor plus Margin	Floating	-	4.064

Fortsetzung auf nächster Seite

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.07.2013	Euribor plus Margin	Floating	-	2.951
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.07.2013	7,500	Fixed	-	872
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.12.2013	7,500	Fixed	-	458
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.07.2013	7,500	Fixed	-	354
übrige (< TEUR 300, u.a. Kontokorrentverbindlich-keiten)	-	-	-	-	22	333
Gesamt					**28.885**	**27.922**

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden auch die kurzfristigen Tilgungsanteile der ansonsten langfristigen Darlehen ausgewiesen.

Das Darlehen der Postbank AG (Valuta TEUR 5.471) wurde am 10. Februar 2014 im Rahmen des Verkaufs der Immobilie in Berlin aus dem Veräußerungserlös heraus vorzeitig getilgt.

4.21. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Ausstehende Baukostenrechnungen aus der Leistungsabgrenzung zum Bilanzstichtag	2.465	2.248
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	1.848	2.211
Abschluss- und Prüfungskosten	326	298
Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter	22	31
Gesamt	**4.661**	**4.788**

Ausstehende Baukostenrechnungen aus der Leistungsabgrenzung zum Bilanzstichtag betreffen alle bereits erbrachten, aber noch nicht fakturierten oder anderweitig abgerechneten Bauleistungen. Sie entfallen im Wesentlichen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Projektentwicklungen (einschließlich den noch zu erbringenden Fertigstellungsarbeiten an der bereits verkauften Immobilie in München, Berzeliusstraße).

Es handelt sich bei den Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten hauptsächlich um Lieferantenforderungen aus dem laufenden Baubetrieb und für bezogene Leistungen. Daneben werden noch die erhaltenen Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen (Mietnebenkostenvorauszahlung) bis zur endgültigen Abrechnung gegenüber dem Mieter ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und haben in der Regel eine Fälligkeit zwischen 30 und 60 Tagen.

4.22. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Inhaberschuldverschreibung der Youniq Potsdam GmbH	4.984	27
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	750	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern und Vorständen	442	149
Schadensersatzverpflichtungen	150	-
Vorausbezahlte Mieten	141	30
Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von Geschäftsanteilen	100	100
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	37	52
Abgrenzung mietfreie Zeiten Geschäftsräume Frankfurt am Main	32	48
Leasingverbindlichkeit (kurzfristig)	15	14
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherung	5	15
Erhaltene Kautionen	4	-
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	0	0
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	-	80
übrige	56	34
Gesamt	**6.716**	**549**

Mit Globalurkunde (WKN A1RE6N/ISIN DE00A1RE6N9) aus Dezember 2012 hat die Konzerngesellschaft Youniq Potsdam GmbH eine Inhaberschuldverschreibung über insgesamt nominal TEUR 5.000 zur Finanzierung der Immobilien-Projektentwicklung in Potsdam herausgegeben. Die Besicherung erfolgte durch Konzerngesellschaften, die ihre Anteile an der Youniq Potsdam GmbH verpfändet haben. Die Inhaberschuldverschreibung hat eine Laufzeit vom 17. Dezember 2012 (Begebungstag) bis zum 17. Dezember 2014 und wird mit 13 % p.a. fest verzinst. Die Verbindlichkeit wurde im Dezember 2013 aus den langfristigen sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern und Vorständen betreffen im Wesentlichen die vertraglichen Verpflichtungen aus Arbeitsverträgen (Boni) und nicht genommenem Urlaub (TEUR 307; Vorjahr TEUR 149) sowie die erwarteten Verpflichtungen aus der Kündigung und vorzeitigen Freistellung eines Mitarbeiters (TEUR 135).

Die Schadensersatzverpflichtungen (TEUR 150) resultieren aus dem Urteil des Landgerichts Lübeck vom 21. August 2013 betreffend die Entwicklung eines in Lübeck gelegenen Grundstücks.

Die Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von Geschäftsanteilen betreffen wie im Vorjahr den noch nicht fälligen Restkaufpreis in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr TEUR 100) aus dem Erwerb der Anteile an der Konzerngesellschaft Youniq Potsdam GmbH.

4.23. SCHULDEN IM ZUSAMMENHANG MIT ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTEN VERMÖGEN

Die Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmtem Vermögen umfassen die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten der aufgegebenen Geschäftsbereiche.

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.104	17.621
Rückstellungen	1.682	771
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.437	2.212
Erhaltene Anzahlungen	255	-
Steuerschulden	60	61
Derivative Finanzinstrumente	-	690
übrige Schulden	362	510
Gesamt	**8.900**	**21.866**

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind über Buchgrundschulden grundpfandrechtlich in Höhe der jeweiligen Darlehensvaluta abgesichert. Daneben sind teilweise auch Rechte aus Miet- und Pachtverhältnissen, Verkaufsverträgen und Zinssicherungsgeschäfte als Sicherheiten für Bankverbindlichkeiten an das jeweilige Kreditinstitut abgetreten.

Der SWAP bei der SEB AG über TEUR 14.000 (ursprüngliche Laufzeit bis zum 30. Juni 2015) wurde zum 24. Oktober 2013 (Auflösungstag) vorzeitig beendet. Die Ausgleichszahlung hat TEUR 473 betragen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. MIETERLÖSE (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2013	2012
Mieterlöse - Pauschalmieten Studentenapartments	7.648	4.438
Mieterlöse - Wohneinheiten	445	866
Mieterlöse - Parkflächen	128	36
Mieterlöse - Gewerbeeinheiten	16	3
Mieterlöse - sonstige	11	-
Mietminderungen, Leerstand	(37)	-
Gesamt	**8.210**	**5.342**

Sämtliche Mieterlöse wurden wie im Vorjahr ausschließlich in Deutschland erzielt.

Die „Mieterlöse - Pauschalmieten Studentenapartments“ enthalten Zahlungen aus Untermietverhältnissen in Höhe von TEUR 4.155 (Vorjahr TEUR 2.745).

Hinsichtlich der immobilienspezifischen Kennzahlen je Segment wird auf den zusammengefassten Lagebericht (Abschnitt 1.1.4 – Geschäftsverlauf und Entwicklung des Immobilienportfolios) verwiesen.

5.2. ERTRÄGE AUS DER WEITERBERECHNUNG VON NEBENKOSTEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

Bei den Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten (TEUR -7; Vorjahr TEUR 445) handelt es sich um die gegenüber den Mietern weiter zu verrechnenden Heiz- und Betriebskosten.

Ursächlich für den weiteren Rückgang der Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten ist die Tatsache, dass die Vermietung der Studentenapartments ausschließlich zu einer so genannten „Miet-Flatrate“ („Ein Preis für alles inklusive aller Nebenkosten“) erfolgt.

5.3. MIETAUFWENDUNGEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Drohende Verluste aus Generalmietverträgen mit MPC	(1.647)	-
Generalmieten an MPC (Objekte in Karlsruhe)	(1.631)	(1.339)
Generalmieten an MPC (Objekte in Greifswald)	(585)	(480)
Generalmieten an MPC (Objekte in München)	(466)	(39)
Generalmieten an uniVersa Versicherung (Objekt in Erlangen)	(473)	(473)
Mietgarantien	-	(0)
Gesamt	**(4.803)**	**(2.332)**

Der Aufwand für drohende Verluste aus den Generalmietverträgen mit der der Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG bzw. deren Objektgesellschaften (MPC) betrifft die Zuführung zur Rückstellung. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen in Abschnitt 4.16.

5.4. AUFWENDUNGEN AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Betriebskosten (Energie, Gas, Wasser, etc.)	(1.262)	(1.026)
Laufende Instandhaltung	(478)	(142)
Reinigung, Abfallentsorgung	(359)	(226)
Immobilienbezogene Rechtsberatung	(251)	(58)
Vermietungsprovisionen, Maklergebühren	(230)	(248)
Aufwendungen für Objektverwaltung	(221)	(431)
Telekommunikation	(218)	(101)
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	(184)	(154)
Grundsteuern	(101)	(120)
Hausmeisterkosten	(35)	(58)
Pflege der Außenanlagen	(20)	(14)
Gerichtskosten, Mahngebühren	(20)	(4)
Gebäudeversicherungen (Beiträge, Erstattungen)	185	(22)
Sonstige Kosten der Immobilienbewirtschaftung	(141)	(284)
Gesamt	**(3.334)**	**(2.889)**

5.5. SONSTIGE IMMOBILIENBEZOGENE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Aufnahme- und Bearbeitungsgebühren	481	305
Erlöse aus der Verwaltung von Studentenapartements für Dritte	182	117
Erlöse aus Dienstleistungen für Mieter und Dritte	137	55
Erlöse aus der Nutzung von Waschmaschinen	88	50
Sonstige immobilienbezogene Erlöse	26	2
Sonstige immobilienbezogene Erlöse (periodenfremd)	11	3
Schadensersatzverpflichtungen	(500)	-
Immobilienspezifische Beratung	(363)	-
Gesamt	**62**	**532**

5.6. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	18.340	406
Verkaufserlöse von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.296	-
Verkaufserlöse von Vorratsimmobilien	-	419
Sonstige Verkaufserlöse	43	(13)
Abgang von Buchwerten aus der Veräußerung von Immobilien	(18.579)	(408)
Buchwertabgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(18.579)	-
Buchwertabgang von Vorratsimmobilien	-	**(408)**
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	(5.653)	(76)
Kosten aus Rücktritt Kaufvertrag Riedberg II (MPC-Deal)	(3.122)	-
Provisionen und Vertriebskosten	(614)	(21)
Wertberichtigung auf Kaufpreisforderung MPC-Deal (Objekt München II)	(450)	-
Aufwendungen für Gewährleistungen	(1.467)	-
Kosten für Portfolioverkauf	-	(36)
Kostenzuschüsse für Sanierung	-	(19)
Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen	(8)	(102)
übrige Kosten, Nachlaufkosten	(8)	(2)
Nachträgliche Kaufpreisanpassung Youniq Potsdam GmbH	-	**(100)**
Erträge / (Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen	-	(1.565)
Verluste aus Entkonsolidierungen Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG	-	(1.579)
Verluste aus Entkonsolidierungen Youniq München II GmbH & Co. KG	-	(130)
Gewinne aus Entkonsolidierungen Youniq Greifswald GmbH & Co. KG	-	107
übrige Konsolidierungseffekte	-	37
Gesamt	**(5.900)**	**(1.744)**

5.7. ERGEBNIS AUS FERTIGUNGSAUFTRÄGEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Fertigungsauftrag Leipzig, Schützenstraße 2a	-	1.004
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	**-**	**1.004**
Fertigungsauftrag Leipzig, Schützenstraße 2a	-	(1.111)
Aufwendungen aus Fertigungsaufträgen	**-**	**(1.111)**
Gesamt	**-**	**(107)**

5.8. ERGEBNIS AUS DER MARKTBEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Werterhöhungen im Rahmen der laufenden Marktbewertung	535	8.016
Werterhöhungen im Rahmen von Verkäufen (Verkaufspreise)	-	2.442
Wertminderungen im Rahmen von Verkäufen (Verkaufspreise)	(4.330)	-
Wertminderungen im Rahmen der laufenden Marktbewertung	(13.125)	(3.747)
Gesamt	**(16.920)**	**6.711**

5.9. PERSONAL- UND VERWALTUNGSAUFWENDUNGEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Personalaufwand	**(1.507)**	**(1.803)**
Löhne und Gehälter (Angestellte und Vorstände)	(1.279)	(1.564)
Gesetzliche Sozialabgaben	(218)	(223)
übrige Personalaufwendungen	(11)	(16)
Verwaltungsaufwendungen	**(2.887)**	**(2.651)**
Rechts- und Beratungskosten	(854)	(478)
Mieten, Raumkosten	(512)	(363)
Kosten für Börse, Veröffentlichungen, etc.	(362)	(197)

Fortsetzung auf nächster Seite

Kosten für Prüfung, Erstellung und Beratung (Abschlusskosten)	(295)	(302)
Kosten für nicht durchgeführte Projekte	(223)	(260)
Reisekosten	(141)	(190)
Kosten für IT-Hard- und Software	(120)	(19)
Büro- und Kommunikationskosten	(91)	(148)
Kosten der Immobilienbewertung	(80)	(99)
Versicherungen	(79)	(77)
Kosten für Steuerberatung	(62)	(292)
Personalbeschaffung	(25)	(159)
übrige	(42)	(67)
Gesamt	**(4.394)**	**(4.455)**

Unter Berücksichtigung der aufgegebenen Geschäftsbereiche beträgt der gesamte Personalaufwand im Geschäftsjahr 2013 TEUR 2.891 (Vorjahr TEUR 2.368). Hierin sind Rentenversicherungsbeiträge (Arbeitgeberanteil) in Höhe von TEUR 84 (Vorjahr TEUR 102) enthalten.

Im Jahresdurchschnitt wurden 42 (im Vorjahr 36) Arbeitnehmer beschäftigt. Der Personalbestand zum 31. Dezember 2013 beträgt 42 (im Vorjahr 42) Mitarbeiter.

Im Personalaufwand sind Leistungen aus der Beendigung von Arbeitsverhältnissen (Ausgleichszahlung) in Höhe von TEUR 308 (im Vorjahr TEUR 42) enthalten. Diese entfallen in Höhe von TEUR 20 auf einen ehemaligen Vorstand sowie in Höhe von TEUR 260 auf zwei leitenden Mitarbeiter.

5.10. ALLGEMEINE VERTRIEBS- UND MARKETINGAUFWENDUNGEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

Die Vertriebs- und Marketingaufwendungen (TEUR 281; Vorjahr: TEUR 460) beinhalten im Wesentlichen Repräsentationsaufwendungen sowie Vertriebskosten. Hierzu zählen insbesondere die allgemeinen Provisionen aus dem Vertrieb von Wohnungen und Apartments in Studentenwohnheimen, die Pflege der Marke „YOUNIQ“ sowie Teilnahme an Fachmessen.

5.11. ZUSCHREIBUNGEN / (ABSCHREIBUNGEN) (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Abschreibungen auf Vorräte	(1.436)	-
Abschreibungen auf Sachanlagen	(377)	(137)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände	(25)	(54)
Wertminderungen auf Sachanlagen	(16)	-
Gesamt	**(1.854)**	**(191)**

5.12. ZINSERTRÄGE (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Zinserträge nach § 233a AO	18	106
Zinserträge aus der kurzfristigen Geldanlage	5	24
übrige	-	6
Gesamt	**23**	**136**

Im Vorjahr enthielten die übrigen Zinserträge TEUR 6 aus der Diskontierung einer langfristigen Verbindlichkeit.

5.13. ZINSAUFWENDUNGEN (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Zinsaufwendungen	(2.735)	(1.793)
Zinsen aus Bankdarlehen	(1.941)	(1.578)
Zinsaufwendungen aus der Inhaberschuldverschreibung	(650)	(27)
Zinsen aus den MPC-Darlehen	(140)	(98)
Zinsaufwendungen nach § 233a AO	(2)	(90)
übrige Zinsaufwendungen	(2)	-
abzüglich aktivierte Fremdkapitalzinsen	1.131	535
Projektentwicklungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	985	492
Projektentwicklungen bei den Vorratsimmobilien	146	43
Gesamt	**(1.604)**	**(1.258)**

Die übrigen Zinsaufwendungen enthalten TEUR 2 aus der Aufdiskontierung einer langfristigen Verbindlichkeit.

5.14. SONSTIGE FINANZERTRÄGE / (FINANZAUFWENDUNGEN) (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

in TEUR	2013	2012
Sonstige Finanzerträge	118	28
Ertrag aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	118	28
Sonstige Finanzaufwendungen	(1.089)	(938)
Bankgebühren	(30)	(18)
Aufwand aus der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	(103)	(74)
Aufwand aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	(11)	(118)
Finanzierungsgebühren und Vorfälligkeitsentschädigungen	(946)	(728)
Gesamt	**(971)**	**(910)**

5.15. ERTRAGSTEUERN – ERTRAG / (AUFWAND) (FORTGEFÜHRTE BEREICHE)

Die Ertragsteuern der Periode setzen sich gemäß IAS 12 aus den laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und den latenten Steuern zusammen.

in TEUR	2013	2012
Latente Steuern	(8.612)	1.396
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (laufendes Jahr)	(0)	(15)
Steuernachzahlung für Vorjahre	-	(125)
Steuererstattungen für Vorjahre	-	291
Gesamt	**(8.612)**	**1.547**

Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten werden in der Bilanz getrennt ausgewiesen.

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand ergibt sich hauptsächlich aus den anzuwendenden Regeln zur steuerlichen Gewinnermittlung bei der YOUNIQ AG als Organträgerin, welcher aus den Einzelabschlüssen der YOUNIQ AG und aller einbezogenen Organgesellschaften abgeleitet wird, die nach steuerlichen Regeln erstellt werden. In die körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft zur YOUNIQ AG sind die meisten Konzerngesellschaften einbezogen. Die zum Abschlussstichtag vorgenommene Neueinschätzung der künftigen Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen der YOUNIQ AG hat insbesondere zur Abschreibung von latenten Steueransprüchen geführt.

5.16. STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die gesamten Ertragsteuern der Periode (einschließlich der aufgegebenen Geschäftsbereiche) setzen sich gemäß IAS 12 aus den laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und den latenten Steuern zusammen:

in TEUR	2013	2012
Latente Steuern (fortzuführende Geschäftsbereiche)	(8.612)	1.396
Latente Steuern (aufgegebene Geschäfsbereiche)	944	(1.498)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (fortzuführende Geschäftsbereiche)	(0)	151
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (aufgegebene Geschäfsbereiche)	5	(74)
Gesamt	**(7.663)**	**(24)**

Hieraus ergibt sich folgende steuerliche Überleitungsrechnung:

in TEUR	2013	2012
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	(46.419)	(7.036)
Steuersatz	31,93 %	31,93 %
Erwarteter (Steuerertrag) / Steueraufwand	**(14.819)**	**(2.246)**
Nicht nutzbare Verlustvorträge	7.810	2.788
Aperiodische Effekte	111	(240)
(Steuerstattungen) / Nachzahlungen betreffend Vorjahre	-	(92)
Nicht abziehbare Aufwendungen	603	66
Gewerbesteuereffekte (abweichende Bemessungsgrundlage)	308	239
(Zuschreibung) / Abschreibung auf Verlustvorträge des Vorjahres	8.060	2.215
Bewertungseffekte nach IAS 12.51 (Realisationswahrscheinlichkeit)	5.590	(2.449)
Steuerfreie (Erträge) / Aufwendungen	-	(257)
Gesamt	**7.663**	**24**
Effektiver Steuersatz	-16,51 %	-0,34 %

5.17. ERGEBNIS JE AKTIE

Entsprechend IAS 33 wird das Ergebnis je Aktie ermittelt, indem das Periodenergebnis des Konzerns durch die gewichtete Durchschnittszahl der ausgegebenen Aktien in den jeweiligen Geschäftsjahren (wie im Vorjahr 10.400.000 Inhaber-Stückaktien) dividiert wird.

Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann grundsätzlich durch so genannte potenzielle Aktien (Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Aktienoptionen) eintreten. Die YOUNIQ AG hat bislang weder Options- noch Wandelrechte ausgegeben. Hinsichtlich der ausstehenden Erwerbsoptionen für Mitarbeiter (Aktienoptionsplan) waren die vereinbarten Erfolgsziele zum Abschlussstichtag noch nicht erfüllt. Eine Verwässerung liegt daher zurzeit noch nicht vor.

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses pro Aktie wird daher nicht vorgenommen, da dieses dem unverwässerten Ergebnis entspricht. Künftig könnte es jedoch bei Inanspruchnahme der durch die von der Hauptversammlung der YOUNIQ AG beschlossenen Instrumente (genehmigtes und bedingtes Kapital) zu einer Verwässerung des Ergebnisses je Aktie kommen.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt für das Geschäftsjahr 2013 EUR -5,20 und für das Geschäftsjahr 2012 EUR -0,68.

5.18. BUCHWERT JE AKTIE

Der Buchwert je Aktie ermittelt sich aus dem Eigenkapital vor Anteile ohne beherrschenden Einfluss dividiert durch die Anzahl der Aktien.

in EUR	31.12.2013	31.12.2012
Auf die Konzernaktionäre entfallendes Eigenkapital	27.016.007	80.939.393
Anzahl der Aktien (Stück)	10.400.000	10.400.000
Buchwert je Aktie	**2,60**	**7,78**

6. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres setzen sich nach der Tätigkeit und getrennt nach aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (aufgegebene Bereiche)	1.157	15.082
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (fortgeführte Bereiche)	(18.262)	(13.362)
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Gesamt)	**(17.105)**	**1.720**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (aufgegebene Bereiche)	15.390	6.016
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (fortgeführte Bereiche)	(15.172)	1.188
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (Gesamt)	**218**	**7.204**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (aufgegebene Bereiche)	(18.501)	(21.668)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (fortgeführte Bereiche)	29.838	11.002
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (Gesamt)	**11.337**	**(10.666)**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (aufgegebene Bereiche)	(1.954)	(570)

Fortsetzung auf nächster Seite

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (fortgeführte Bereiche)	(3.597)	(1.172)
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Gesamt)	**(5.551)**	**(1.742)**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (aufgegebene Bereiche)	629	2.583
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (fortgeführte Bereiche)	2.517	6.113
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Gesamt)	**3.146**	**8.696**

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (fortgeführte Bereiche) enthält neben dem Personal- und Verwaltungsaufwand insbesondere die Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 10.503 (Vorjahr TEUR 8.314) aus dem Erwerb und der Bautätigkeit bei der Projektentwicklung in Frankfurt am Main (Riedberg II), denen keine Zahlungsmittelzuflüsse aus der Veräußerung von anderen kurzfristigen Vermögenswerten gegenüberstanden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die sich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen. Darin sind auch Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 916 (Vorjahr TEUR 2.521) enthalten, die nicht frei verfügbar sind. Bei den nicht frei verfügbaren Zahlungsmitteln handelt es sich um Beträge, die aufgrund von Vereinbarungen in diversen Darlehensverträgen zweckbestimmt und/oder als Sicherheit hinterlegt sind. Weiterhin sind für die Zinssicherung (Swaps) zurückgestellte Beträge sowie die Gewährleistungseinbehalte von Nachunternehmerrechnungen enthalten.

Die Cash Flows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Periodenergebnis des Konzerns indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzposten im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen bereinigt. Die Veränderungen der betreffenden Bilanzposten können daher nicht mit den entsprechenden Werten auf der Grundlage der veröffentlichten Konzernbilanz abgestimmt werden.

Wesentliche zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die latenten Steuern, die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Rückstellungen sowie die Marktwertänderungen und die Zu- und Abschreibungen.

Die Summe der Cash Flows aus dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Tochterunternehmen werden gesondert dargestellt und in der Kapitalflussrechnung als Investitionstätigkeit klassifiziert.

Cash Flows aus dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Tochterunternehmen (TEUR)	**erhaltene / (gezahlte) Kaufpreise**	**erhaltene / (verkaufte) Zahlungsmittel des Tochterunternehmens**	**Einzahlungen / (Auszahlungen) aus dem Verkauf / Erwerb von Tochterunternehmen**
Gesamt 2013	**-**	**-**	**-**
Gründung Youniq Düsseldorf GmbH	(25)	25	-
Gründung Youniq Reutlingen GmbH	(25)	25	-
Gründung Youniq Dritte Objektgesellschaft mbH	(25)	25	-
Gründung Youniq Vierte Objektgesellschaft mbH	(25)	25	-
Verkauf Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG	25.546	(475)	25.070
Verkauf Youniq Greifswald GmbH & Co. KG	4.985	(31)	4.954
Verkauf Youniq München II GmbH & Co. KG	7.615	(56)	7.559
Gesamt 2012	**38.046**	**(463)**	**37.583**

Die Restforderungen aus dem in 2012 erfolgten Verkauf der Anteile an der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG (TEUR 1.652) werden voraussichtlich erst nach vollständiger Abarbeitung der Restmängel an den Immobilien in Karlsruhe und München bzw. nach Übergabe der vereinbarten Dokumentationen und Betriebsgenehmigungen im Geschäftsjahr 2014 zahlungswirksam.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss (Rückkauf von Minderheitenanteilen) werden in der Kapitalflussrechnung als Finanzierungstätigkeit klassifiziert. Erhaltene und gezahlte Zinsen werden ebenfalls im Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 23.537 (Vorjahr TEUR 40.133) getilgt und Darlehen in Höhe von TEUR 39.688 (Vorjahr TEUR 24.727) neu aufgenommen (Saldo TEUR 16.151; Vorjahr TEUR -15.406). Darüber hinaus wurden am 1. Oktober 2013 zwei Mezzanine-Darlehen über insgesamt TEUR 5.000 zur Zwischenfinanzierung von laufenden Projektentwicklungen aufgenommen, die bereits am 21. November 2013 wieder abgelöst werden konnten.

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die YOUNIQ AG ist als kapitalmarktorientiertes Unternehmen gemäß IFRS 8.2b(i) verpflichtet, Informationen über Segmente im Konzernabschluss anzugeben. Die Segmentabgrenzung und Berichtsweise im YOUNIQ-Konzern entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche (so genannter „management approach“). Zentraler Entscheidungsträger ist der Vorstand der YOUNIQ AG sowie der Aufsichtsrat als Kontrollorgan mit wesentlichen Zustimmungsvorbehalten.

Die Segmentinformationen umfassen neben verschiedenen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung auch Erfolgskennziffern sowie ausgewählte Bilanzposten. Die Segmentabgrenzung erfüllt die Wesentlichkeitskriterien gemäß IFRS 8.13.

Primäre Segmente sind die nachfolgend beschriebenen Geschäftssegmente:

- „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“,
- „Dienstleistungen”
- „Renting and Trading Real Estate“ (aufgegebener Geschäftsbereich),
- „Project Development“ (aufgegebener Geschäftsbereich).

Angaben zu geographischen Segmenten (sekundäre Segmente) sind unterblieben, da der Konzern ausschließlich in Deutschland tätig ist. Dementsprechend sind sämtliche Erlöse in Deutschland erzielt worden.

Mieter und/oder Käufer, auf die mehr als 10 % des Konzernumsatzes entfallen, betreffen den Verkauf des Studentenwohnheims (einschließlich Möblierung) in München, Berzeliusstraße (Verkaufspreis TEUR 14.522; Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“). Im Vorjahr betraf dies den Verkauf der Vorratsimmobilie in Nürnberg, Ulmenstr. 15-29 (Verkaufspreis TEUR 5.150; Segment „Renting and Trading Real Estate“).

SEGMENT „YOUNIQ – STUDENTISCHES WOHNEN

Mit der Marke „YOUNIQ“ hat der YOUNIQ-Konzern ein umfassendes Konzept für Studentisches Wohnen im Markt etabliert. YOUNIQ-Objekte sind Konzeptimmobilien, die ihren studentischen Mietern neben hochwertig möblierten Wohnungen über die YOUNIQ-Welt ein vielfältiges Zusatzangebot an Freizeitaktivitäten und Dienstleistungen bieten. Diese Konzeptimmobilien hat der YOUNIQ-Konzern bereits an den Standorten in Greifswald, Leipzig, München (2 Objekte), Karlsruhe, Potsdam, Mainz, Frankfurt am Main (2 Objekte) und Erlangen erfolgreich vermarktet. Das Objekt in Bayreuth befindet sich derzeit im Bau bzw. ist kurz vor der Fertigstellung. Das Projekt in Lübeck befindet sich in der Planung. Ein Teil der YOUNIQ-Objekte hält der YOUNIQ-Konzern im eigenen Bestand; die anderen wurden an institutionelle Investoren oder an Kapitalanleger veräußert.

SEGMENT „DIENSTLEISTUNGEN

Das Segment „Dienstleistungen“ enthält derzeit ausschließlich die YOUNIQ AG und die Youniq Service GmbH. Während die YOUNIQ AG in erster Linie als Holdinggesellschaft im Konzern fungiert ist sie gleichzeitig auch für die Konzernfinanzierung zuständig. Daneben verfügt die YOUNIQ AG über einen eigenen Immobilienbestand, aus dem sie regelmäßige Mieterlöse erzielt. Nach der Satzung der YOUNIQ AG besteht ihr Gesellschaftszweck daneben auch aus dem Ankauf, Verkauf und Vermittlung von Immobilien sowie der Vermittlung von Finanzierungen.

Die Youniq Service GmbH übernimmt sowohl für die im Bestand gehaltenen Objekte des YOUNIQ-Konzerns als auch für die meisten an Endinvestoren oder Kapitalanleger veräußerten Objekte und Wohnungen die Vermietung und klassische Objektverwaltung. Es ist geplant, dass die Youniq Service GmbH ihre Geschäftstätigkeit künftig weiter ausbaut. In diesem Zusammenhang werden beginnend seit dem 1. August 2012 zunehmend Leistungen durch eigene Mitarbeiter erbracht (anstatt durch externe Dienstleister).

Das Segment „Dienstleistungen“ wird prinzipiell nach den gleichen Grundsätzen gesteuert wie die übrigen Geschäftssegmente.

Die wesentlichen Personal- und Verwaltungsaufwendungen des YOUNIQ-Konzerns fallen im Segment „Dienstleistungen“ an, da die YOUNIQ AG und die Youniq Service GmbH keine Kostenumlagen an andere Konzerngesellschaften erheben.

SEGMENT „RENTING AND TRADING REAL ESTATE

Im Geschäftsbereich „Renting and Trading Real Estate“ hält der YOUNIQ-Konzern einen Immobilienbestand für Vermietungs- und Verkaufszwecke. Im Geschäftsjahr 2013 wie auch im Vorjahr wurden in diesem Geschäftssegment keine weiteren Zukäufe getätigt. Im Hinblick auf die Fokussierung auf die Segmente „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ und „Dienstleistungen“ erfolgt der Abverkauf des Altbestands (im Wesentlichen Vorrats- und Bestandsimmobilien) in diesem Segment. Als Folge der aktiven Vermarktung konnten in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 bereits zahlreiche Immobilienverkaufsverträge abgeschlossen werden. Das Segment „Renting and Trading Real Estate“ wird den aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

SEGMENT „PROJECT DEVELOPMENT

Im Geschäftsbereich „Project Development“ hatte der YOUNIQ-Konzern hochwertige, unter Denkmalschutz stehende Immobilien in Premiumlagen saniert. Diese Objekte wurden über ein bundesweites Vertriebsnetz an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft. Aufgrund des Schwerpunkts des Konzerns in den Bereichen „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ sowie „Dienstleistungen“ wurden bereits angestoßene Projekte des Geschäftssegments „Project Development“ abgeschlossen, jedoch keine neuen akquiriert. Das Segment „Project Development“ wird den aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

Die Segmentangaben werden mit Ausnahme der Aufwendungen und Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen auf nicht-konsolidierter Basis dargestellt, d.h. es findet keine Schulden- bzw. Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung zwischen den verschiedenen Segmenten statt. Allerdings werden die jeweiligen Segmentangaben vorkonsolidiert ermittelt, d.h. es erfolgt eine Konsolidierung der Forderungen/Verbindlichkeiten, Aufwendungen/Erträge und Zwischenergebnisse zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften innerhalb desselben Segmentes.

Im YOUNIQ-Konzern finden Umsätze bzw. Geschäfte zwischen berichtspflichtigen Segmenten nur von untergeordneter Bedeutung statt. Zu den wenigen Transaktionen zählen (ohne Ergebnisabführungsverträge):

- Verzinsliche Darlehen der YOUNIQ AG mit der CAMPUS REAL ESTATE GmbH und der CAMPUS 1. Verwaltung GmbH
- Marktübliche Verzinsung der Verrechnungskonten zwischen allen Gesellschaften (seit 1. Dezember 2010)
- Haftungsvergütungen an Komplementäre (TEUR 5; Vorjahr TEUR 5)
- Serviceleistungen der Youniq Service GmbH an verschiedene immobilienbestandshaltende Konzerngesellschaften des Segmentes „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ (TEUR 464; Vorjahr TEUR 62) und des Segmentes „Project Development“ (TEUR 29; Vorjahr TEUR 0)

Das Segmentvermögen besteht aus dem Immobilienvermögen (unabhängig von der Klassifizierung nach IFRS), welches separat gezeigt wird, und dem übrigen Segmentvermögen. Das übrige Segmentvermögen umfasst neben den Bankguthaben in erster Linie Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Die Segmentschulden bestehen aus den Finanzschulden, der internen Konzernfinanzierung und den übrigen Segmentschulden. Die übrigen Segmentschulden umfassen hauptsächlich latente Steuerschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Rückstellungen und Steuerverbindlichkeiten.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge der Bereiche als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagevermögen sowie immaterielle Vermögenswerte einschließlich Geschäfts- und Firmenwerte.

Aufgrund der Tatsache, dass die interne Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger auf Basis sämtlicher operativer Geschäftsbereiche erfolgt, und zwar unabhängig von einer Unterscheidung in aufgegebene und fortzuführende Geschäftsbereiche, enthalten die Segmentangaben die gesamten Erträge und Aufwendungen des Konzerns. In der Überleitungsspalte „Konsolidierung und Rundungen“ erfolgt daher eine Überleitung auf die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesenen Werte der fortzuführenden Geschäftsbereiche. Entsprechend enthalten die ergebnisbezogenen Posten in der Überleitungsrechnung im Wesentlichen die entsprechenden Ergebnisse bzw. Aufwendungen / Erträge der aufgegebenen Geschäftsbereiche. Dabei handelt es sich um die Werte der Segmente „Project Development“ und „Renting and Trading Real Estate“. Darüber hinaus wurden aus dem Segment „Dienstleistungen“ eindeutig zuzuordnende Personal- und Verwaltungsaufwendungen (TEUR 2.070; Vorjahr TEUR 996) und Ertragsteuern (TEUR 944; Vorjahr TEUR 987) den aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

Innerhalb des übrigen Segmentvermögens und der übrigen Segmentschulden werden im Gegensatz zur Konzernbilanz die latenten Steueransprüche und –schulden segmentweise saldiert ausgewiesen. In der Überleitungsspalte erfolgt anschließend eine Überleitung (TEUR 1.487; Vorjahr TEUR 1.270) auf die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Werte.

Die Segmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die Zahlenangaben diesem Konzernanhang als Anlage 1 beigefügt.

Wegen weiterer Erläuterungen zu den Segmentergebnissen wird auch auf die Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im zusammengefassten Lagebericht (Abschnitt 2.2 - Geschäftsverlauf) verwiesen.

8. FINANZRISIKO- UND KAPITALMANAGEMENT

8.1. RISIKOFAKTOREN

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern grundsätzlich verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko.

Marktrisiken in Bezug auf Finanzinstrumente bestehen nicht, da weder in signifikantem Umfang als zu Handelszwecken eingestufte Finanzinstrumente bestehen noch der Handel mit Finanzinstrumenten der Geschäftstätigkeit des Konzerns entspricht.

Das entsprechend der Größe des Konzerns ausgestaltete, übergreifende Risikomanagement ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten eingestellt und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Risikomanagement, welches in einem Risiko-Managementhandbuch dokumentiert ist, erfolgt durch den Vorstand der YOUNIQ AG in Abstimmung mit den Segmentverantwortlichen nach den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Vorgaben.

Die YOUNIQ AG identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in regelmäßigen Abständen.

Vorstand und Aufsichtsrat machen Vorgaben für den Umgang mit Zinsrisiken und Kreditrisiken sowie für die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Finanzrisikofaktoren des Konzerns berichtet.

8.2. WÄHRUNGSRISIKO

Der YOUNIQ-Konzern ist bislang ausschließlich in der EURO-Zone tätig. Währungsrisiken bestehen daher nicht.

8.3. KREDITRISIKO

Im Konzern existieren keine wesentlichen Kreditrisiken. Finanztransaktionen werden grundsätzlich nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände sowohl zentral bei der YOUNIQ AG als auch dezentral durch die jeweiligen Objektverwalter (Mietforderungen) überwacht. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Erhaltene Anzahlungen, Sicherheitseinbehalte und Kautionen mindern das Ausfallrisiko entsprechend.

Das Ausfallrisiko im Vermietungsbereich wird auch durch den Mieter-Mix und die Mieterbonität (Vermietung nur nach vorheriger Bonitätsprüfung) minimiert.

Ausfallrisiken im Rahmen der Abwicklung von Grundstücks- bzw. Wohnungsverkäufen werden durch die üblichen Sicherungsinstrumente bei der Vertragsabwicklung minimiert. Danach wird das rechtliche Eigentum erst dann übertragen, wenn die Zahlung vollständig eingegangen ist.

8.4. LIQUIDITÄTSRISIKO

Der YOUNIQ-Konzern benötigt zur Umsetzung seines Geschäftskonzeptes, der Finanzierung des Immobilienbestands und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, um die geplanten Projektentwicklungen konsequent fortsetzen zu können. Zum Teil ist die Gesellschaft verpflichtet, die finanziellen Mittel im Voraus aufzubringen, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Vorauszahlungen der Käufer / Auftraggeber bzw. die abschließenden Kaufpreiszahlungen zum Teil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt (bzw. nach der Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) vereinnahmt werden können. Die Gesellschaft hat in diesem Falle Fremdmittel zur Zwischenfinanzierung bei Kreditinstituten und in einem Fall durch eine Inhaberschuldverschreibung aufgenommen.

Es besteht daher das Risiko, dass die Beschaffung bzw. Prolongation von Fremdkapital über Kreditinstitute bzw. institutionelle Geldgeber zukünftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Ferner besteht das Risiko, dass Kaufpreiszahlungen von Kunden später als geplant erfolgen. Sollte die entsprechende Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich eine längere als die von der Gesellschaft geplante Zeit für die Fremdfinanzierung ergeben, könnte dies negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben.

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente ermöglichen eine frühzeitige Erkennung des künftigen Liquiditätsbedarfs, wie sie sich aus der operativen Umsetzung der Konzernstrategie ergibt. Neben der aktuellen Darlehensübersicht, verbunden mit einem mehrjährigen Tilgungsplan, betreibt der Konzern eine monatliche rollierende Liquiditätsplanung für einen Planungszeitraum von zwölf Monaten. In den Planungssystemen ist der gesamte Konsolidierungskreis abgebildet. Das vorsichtige Liquiditätsmanagement schließt eine ausreichende Reserve an flüssigen Mitteln ein.

Die Finanzierung von Bestandsimmobilien erfolgt durch branchenübliche Immobilienkredite namhafter Banken. Die langfristigen Kredite sind an die Objekte gebunden, die, soweit diese weiter veräußert werden, aus dem Verkaufserlös getilgt werden. Es besteht das Risiko, im Rahmen der Anschlussfinanzierung bzw. bei Zinsanpassungsterminen zu deutlich schlechteren Konditionen abschließen zu müssen. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden größtenteils langfristig finanziert.

Bei der Tilgung von Darlehen und den Zinszahlungen gab es keine Verzögerungen und Ausfälle. Es haben sich auch keine Verstöße gegen Darlehensvereinbarungen und Covenants (d.h. Bilanzrelationsklauseln im Zusammenhang mit Kreditverträgen, die das kreditnehmende Unternehmen verpflichten, bestimmte finanzwirtschaftliche Kennzahlen einzuhalten) ergeben.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN (STAND 31. DEZEMBER 2013 EINSCHLIESSLICH ERWARTETE KÜNFTIGE ZINSEN)

in TEUR	31.12.2013	innerhalb 1 Jahres	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.048	35.266	20.807	24.975
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.097	6.097	-	-
Erhaltene Anzahlungen	255	255	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	11.015	7.714	3.300	-
Finanzielle Verbindlichkeiten, Gesamt	**98.415**	**49.333**	**16.493**	**24.975**

FÄLLIGKEITEN DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN (STAND 31. DEZEMBER 2012 EINSCHLIESSLICH ERWARTETE KÜNFTIGE ZINSEN)

in TEUR	31.12.2012	innerhalb 1 Jahres	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.410	47.213	8.021	10.177
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.570	5.570	-	-
Derivative Finanzinstrumente (negativer Marktwert)	808	690	118	-
Erhaltene Anzahlungen	1.450	1.450	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	10.733	1.738	8.354	641
Finanzielle Verbindlichkeiten, Gesamt	**83.972**	**56.661**	**16.493**	**10.818**

Es wird erwartet, dass alle kurzfristigen Schuldposten innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erfüllt werden. Neben den Tilgungsleistungen führen in der Regel auch die künftig anfallenden Zinsen zu einem Liquiditätsabfluss.

Zum 31. Dezember 2013 verfügt der YOUNIQ-Konzern über fest zugesagte, nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Finanzierung der Studentenwohnheime in Höhe von TEUR 3.365.

8.5. ZINSRISIKO

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen im YOUNIQ-Konzern aus. Zum anderen können sie den Marktwert von Finanzinstrumenten beeinflussen.

Ziel ist es, das Risiko künftig schwankender Zinsaufwendungen zu minimieren. Teilweise sind Bankverbindlichkeiten im YOUNIQ-Konzern festverzinslich abgeschlossen, so dass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind. Dennoch besteht ein Risiko aus nachteiligen Konditionsanpassungen am Ende der Zinsbindungsfrist. Bei den variabel verzinslichen (Darlehens-)Verbindlichkeiten besteht ein Zinsänderungsrisiko insoweit, als dass der Zinssatz für die aufgenommenen Kredite in der Regel an den Referenzzinssatz EURIBOR (European Interbank Offered Rate) gekoppelt ist.

Darüber hinaus besteht im Hinblick auf die zum Teil langfristig finanzierten Immobilien das Risiko, dass Abverkäufe zu einer vorzeitigen Darlehensablösung mit hohen Vorfälligkeitsentschädigungen führen können.

Zur Steuerung des durch die variable Verzinsung des Fremdkapitals bestehenden Zinsrisikos wird die Unternehmensleitung teilweise gezielt Swaps (Payer Swaps) oder ähnliche Instrumente (Swaptions und Caps) einsetzen. Darüber hinaus werden die relevanten Zinsmärkte regelmäßig analysiert und beobachtet.

Der jährliche Zinsaufwand aus den variabel verzinslichen Darlehen – basierend auf den Valutaständen am Abschlussstichtag - würde sich bei einer Änderung des Zinssatzes um 100 Basispunkte („bps“) um rund TEUR 353 (Vorjahr rund TEUR 308) erhöhen bzw. verringern.

Spekulationsrisiken werden dadurch verhindert, dass derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Sicherung von originären Grundgeschäften eingesetzt werden dürfen. Hierbei dürfen die derivativen Finanzinstrumente hinsichtlich des Betrages und der Laufzeit die originären Grundgeschäfte nicht übersteigen.

Bei den derivativen Finanzinstrumenten stellt sich das Zinsänderungsrisiko wie folgt dar:

SENSITIVITÄTSANALYSE DER DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Art	Zinssatz (-100bps)	Zinssatz (-50bps)	Fair value 31.12.2013	Zinssatz (+50bps)	Zinssatz (+100bps)
Landesbank Berlin AG	Interest rate cap	59	162	288	465	676
Gesamt		**59**	**162**	**288**	**465**	**676**

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen (in der Regel mit den kreditgebenden Banken), um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten.

8.6. ZUSATZANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Im YOUNIQ-Konzern sind mit Ausnahme von Zins-Swaps und Zins-Caps ausschließlich originäre Finanzinstrumente eingesetzt. Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegenden Werten untergliedern:

in TEUR	IAS 39 Kategorie	Buchwert 31.12.2013	Anschaffungskosten	fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value (erfolgswirksam)	Fair Value (erfolgsneutral)	nicht anwendbar	Fair Value 31.12.2013
Eigenkapitalinstrumente	AfS	2.572	-	-	-	2.572	-	2.572
Derivative Finanzinstrumente	FAHfT	288	-	-	288	-	-	288
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.219	-	1.219	-	-	-	1.219
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	LaR	3.597	3.020	577	-	-	-	3.597
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	n/a	3.146	-	-	-	-	3.146	3.146
Finanzielle Vermögenswerte, Gesamt		**10.823**	**3.020**	**1.797**	**288**	**2.572**	**3.146**	**10.823**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfr.)	FLAC	40.657	-	40.657	-	-	-	40.657
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfr.)	FLAC	33.989	-	33.989	-	-	-	33.989
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	6.097	-	6.097	-	-	-	6.097
Erhaltene Anzahlungen	FLAC	255	-	255	-	-	-	255
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	7.079	-	7.079	-	-	-	7.079
Finanzielle Verbindlichkeiten, Gesamt		**88.078**	**-**	**88.078**	**-**	**-**	**-**	**88.078**

in TEUR	IAS 39 Kategorie	Buchwert 31.12.2012	Anschaffungskosten	fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value (erfolgswirksam)	Fair Value (erfolgsneutral)	nicht anwendbar	Fair Value 31.12.2012
Eigenkapitalinstrumente	AfS	2.435	-	-	-	2.435	-	2.435
Forderungen aus Auftragsfertigung	n/a	291	-	-	-	-	291	291
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.614	-	2.614	-	-	-	2.614
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	LaR	2.316	2.316	-	-	-	-	2.316
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	n/a	8.696	-	-	-	-	8.696	8.696
Finanzielle Vermögenswerte, Gesamt		**16.352**	**2.316**	**2.164**	**-**	**2.435**	**8.987**	**16.352**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfr.)	FLAC	13.089	-	13.089	-	-	-	13.089
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfr.)	FLAC	45.646	-	45.646	-	-	-	45.646
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	808	-	-	808	-	-	808
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.550	-	5.550	-	-	-	5.550
Erhaltene Anzahlungen	FLAC	1.450	-	1.450	-	-	-	1.450
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	8.591	-	8.591	-	-	-	8.591
Finanzielle Verbindlichkeiten, Gesamt		**75.135**	**-**	**74.327**	**808**	**-**	**-**	**75.135**

Die beizulegenden Zeitwerte von „Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten“, „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten“ entsprechen annähernd den Buchwerten. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente.

Die Schulden enthalten die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten originären Finanzinstrumente. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der Buchwert annähernd dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert von festverzinslichen, langfristigen Darlehen, die überwiegend objektbezogen gewährt wurden, ist nicht verlässlich ermittelbar, da weder ein aktiver Markt besteht noch die aktuellen Diskontierungszinssätze objektiv ermittelbar sind (z. B. wegen der Bonität der Gesellschaft, Schwankungen der beizulegenden Zeitwerten der als Sicherheit dienenden Immobilie).

Der Effektivzinssatz für Finanzschulden hat im Jahresdurchschnitt ca. 5,95 % (Vorjahr 5,72 %) p.a. betragen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf die hochverzinsliche Inhaberschuldverschreibung zurückzuführen.

Nettogewinne / -verluste aus „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten“ enthalten Veränderungen in den Wertberichtigungen, Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung sowie Zahlungseingänge und Wertaufholungen auf ursprünglich abgeschriebene Darlehen und Forderungen. Der Verlust hieraus beträgt im Geschäftsjahr 2013 saldiert TEUR 765 (Vorjahr TEUR 1.360). Die seit mehr als zwölf Monaten fälligen „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten“ sind zwischen 75 % und 100 % wertberichtigt, sofern der YOUNIQ-Konzern über keine ausreichende Besicherung verfügt.

Nettogewinne / -verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten setzen sich aus Gewinnen oder Verlusten aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 0; Vorjahr TEUR 0) sowie dem Bewertungseffekt aus den Zinsderivaten (Ertrag TEUR 351; Vorjahr Verlust TEUR 780) und den Ablösebeträgen (TEUR 576; Vorjahr TEUR 74) zusammen.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – mit Ausnahme des Darlehens der Liechtensteinische Landesbank AG – sind unter anderem durch Grundschulden oder Hypotheken auf sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. den Vorratsimmobilien (Buchwert insgesamt TEUR 107.876) besichert. Hinsichtlich der Inanspruchnahme dieser Sicherheiten gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und die Regelungen in den zugrunde liegenden Kreditverträgen. Die Verbindlichkeiten aus dem „MPC-Deal“ sowie die Inhaberschuldverschreibung sind nachrangig durch die Verpfändung von Geschäftsanteilen an den betreffenden Gesellschaften besichert. Alle übrigen Verbindlichkeiten sind in der Regel unbesichert.

8.7. KAPITALMANAGEMENT

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des YOUNIQ-Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Daneben ist unter Renditegesichtspunkten das Ziel des Kapitalmanagements, einen optimalen Mix aus Fremd- und Eigenkapital herzustellen. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Das Gesamtkapital (Eigenkapital und Finanzschulden ohne derivative Finanzinstrumente) setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

KAPITALMANAGEMENT

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Konzern-Eigenkapital	**27.198**	**81.160**	**-66,5 %**
als Anteil am Gesamtkapital	24,8 %	55,1 %	
Kurzfristige Finanzschulden	38.988	45.557	-14,4 %
Langfristige Finanzschulden	43.610	20.622	111,5 %
Finanzschulden, Gesamt	**82.599**	**66.179**	**24,8 %**
als Anteil am Gesamtkapital	75,2 %	44,9 %	
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Finanzschulden)	**109.797**	**147.339**	**-25,48 %**

Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteile dieser Kenngröße sind die Konzernbilanzsumme sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber dem Mehrheitsaktionär, den Investoren, Analysten, Banken und Ratingagenturen verwendet.

EIGENKAPITALQUOTE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Konzern-Eigenkapital, Gesamt	27.198	81.160
Konzern-Bilanzsumme	125.453	157.574
Eigenkapitalquote	**21,68 %**	**51,51 %**

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch die YOUNIQ AG mittels Anpassung von Dividenden, Kapitalherabsetzungen bzw. Emissionen neuer Anteile sowie der Ausgabe von Finanzinstrumenten, die nach IFRS als Eigenkapital qualifiziert werden, erfolgen. Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterungen zum genehmigten und bedingten Kapital in den Abschnitten 4.12.2 und 4.12.3 verwiesen.

Die YOUNIQ AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2013 wurden die Anforderungen eingehalten.

Die Gesamtstrategie des Konzerns in Bezug auf das Kapitalmanagement ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 unverändert.

9. SONSTIGE ANGABEN

9.1. ANGABEN ZU EVENTUALSCHULDEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Die YOUNIQ AG hat nur dingliche und schuldrechtliche Mithaftungen für Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen begründet, die in den Konsolidierungskreis mit einbezogen wurden. Gegenüber Dritten wurden solche Verpflichtungen nicht begründet.

Für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten wurde eine entsprechende bilanzielle Vorsorge getroffen, soweit der Abfluss von Ressourcen erwartet wird. Es bestehen nach Einschätzung des Vorstandes darüber hinaus keine weiteren nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

Zum Bilanzstichtag lagen verschiedene Eventualforderungen aus aktiv geführten Rechtsprozessen über Schadensersatz- und Regressforderungen vor, die jedoch derzeit nicht quantifiziert werden können. Der Streitwert liegt insgesamt bei mehreren hunderttausend Euro.

9.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie auf Grund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen zum Abschlussstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr EUR 3,8 Mio.) (Immobilienkaufverträge) und EUR 1,4 Mio. (Vorjahr EUR 25,9 Mio.) (Bestellobligo Nachunternehmerleistungen).

Hinsichtlich der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen wird auf Abschnitt 9.3 „Leasingverträge“ verwiesen.

9.3. LEASINGVERTRÄGE

Beschreibung der Leasing-vereinbarung	Leasingnehmer	Leasinggeber
Mietvertrag Geschäftsräume Frankfurt am Main	YOUNIQ AG	CORESTATE Capital Advisors GmbH
Mietvertrag Geschäftsräume Niederlassung Leipzig	YOUNIQ AG	MIArg Real Estate 2 properties SarL
Generalmietvertrag Immobilie in Karlsruhe	Younig Service GmbH	Younig Karlsruhe GmbH & Co. KG
Generalmietvertrag Immobilien in Greifswald	Younig Service GmbH	Younig Greifswald GmbH & Co. KG
Generalmietvertrag Immobilie in München	Younig Service GmbH	Younig München II GmbH & Co. KG
Generalmietvertrag Immobilie in Erlangen	CAMPUS REAL ESTATE GmbH	uniVersa Lebensversicherung a.G.
KFZ Stellplätz	YOUNIQ AG / Younig Service GmbH	Q-Park
KFZ-Leasingverträge	YOUNIQ AG / Younig Service GmbH	diverse
Leasing Büroausstattung	YOUNIQ AG	diverse
Geldkartenzahlungssysteme mit Zubehör	Younig Service GmbH	VR IT-LEASING GmbH

Vertragsbeginn	Vertragsende	Leasingrate (pro Monat) (inkl. USt, TEUR)	Mindest-Leasing-zahlungen in 2014 (inkl. USt, TEUR)	Mindest-Leasing-zahlungen 2015 bis 2019 (inkl. USt, TEUR)	Mindest-Leasing-zahlungen ab 2020 (inkl. USt, TEUR)	Klassifizierung
01.08.2012	31.07.2017	9	113	292	-	operating lease
01.09.2009	31.08.2015	12	144	96	-	operating lease
01.03.2012	31.08.2026	136	1.661	8.763	12.971	operating lease
01.03.2012	31.08.2026	49	596	3.144	4.653	operating lease
01.12.2012	31.05.2027	39	475	2.505	4.153	operating lease
01.08.2009	31.07.2014	39	276	-	-	operating lease
01.09.2013	unbestimmt	0	1	6	k.A.	operating lease
2009/2010	2014 bis 2016	5	43	23	-	operating lease
2009 - 2011	2014 bis 2018	7	89	169	-	operating lease
01.10.2011	30.09.2016	2	21	37	-	finance lease
		299	3.419	15.034		

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung von Geschäftsräumen in der Eschersheimer Landstraße 6 in 60322 Frankfurt am Main (pauschale Monatsmiete TEUR 9 inkl. Umsatzsteuer; Laufzeit des Mietvertrages bis 31. Juli 2017) und im „City Hochhaus", Augustusplatz 9 in 04109 Leipzig (Monatsmiete und Nebenkosten von insgesamt TEUR 12; Laufzeit des Mietvertrages bis 31. August 2015 mit Verlängerungsoption). Für die Anmietung von KFZ-Parkplätzen in Leipzig fallen monatliche Mieten von TEUR 1 (brutto) an.

Im Rahmen des Verkaufs der mehrheitlichen Anteile an der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG, der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG in 2012 haben diese Gesellschaften mit der Youniq Service GmbH langfristige Immobilien-Pachtverträge (Laufzeit 14,5 Jahre zuzüglich einer zweimaligen Verlängerungsoption über je 5 Jahre) abgeschlossen, um die Immobilienverwaltung für den YOUNIQ-Konzern weiterhin zu sichern. Der Verkauf der Anteile und die Pachtverträge stellen zusammen sale-and-lease-back-Transaktionen dar, die nach den Kriterien des IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert werden. Zivilrechtlich und wirtschaftlich ist daher das Eigentum an den Immobilien nicht mehr im YOUNIQ-Konzern; die Veräußerung ist zu marktüblichen Bedingungen erfolgt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus KFZ-Leasingverträgen für die Jahre 2014 bis 2017 von insgesamt TEUR 66 und für Büroeinrichtungen für die Jahre 2014 bis 2018 von insgesamt TEUR 258. Die vorgenannten Leasingverträge werden nach IAS 17 ebenfalls als Operating-Leasingverhältnis eingestuft.

Der YOUNIQ-Konzern (Leasinggeber) hat Verträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorratsimmobilien abgeschlossen (Operating-Leasingverhältnisse). Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel unbefristete Mietverhältnisse, die jedoch entsprechend der gesetzlichen Fristen kündbar sind. Die langfristigen Leasingverhältnisse betreffen gewerbliche Immobilien und haben in der Regel Restmietlaufzeiten zwischen 1 und 5 Jahren.

Verschiedene Leasingverträge enthalten eine Klausel, nach der die Miete jährlich auf der Grundlage der jeweiligen Marktkonditionen nach oben angepasst werden kann. Einige wenige Verträge mit fester Laufzeit sehen Verlängerungsoptionen des Mieters vor. Kaufoptionen der Mieter bestehen in keinem Fall.

Aus den zum Bilanzstichtag bestehenden unkündbaren Verträgen werden dem Konzern im Geschäftsjahr 2014 voraussichtlich Mindestleasingzahlungen (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) in Höhe von TEUR 8.473 (basierend auf den Mietverhältnissen zum 31. Dezember 2013) zufließen. Hiervon entfallen EUR 4.223 auf Untermietverhältnisse zum Abschlussstichtag. Eine Schätzung der künftigen Mindestleasingzahlungen für die darauf folgenden Geschäftsjahre ist neben den geplanten Abverkäufen von Immobilien in den aufgegebenen Geschäftsbereichen auch wegen der zum Teil relativ kurzfristigen Kündigungsmöglichkeiten im Bereich der Wohnimmobilien und der Mietindexierung nicht sinnvoll.

9.4. ANGABEN GEMÄSS § 160 ABS. 1 NR. 8 AKTG (MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN)

Der gemäß dem Wertpapierhandelsgesetz veröffentlichte Inhalt der Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung lautet wie folgt:

Die CORESTATE GERMAN RESIDENTIAL LIMITED, St. Peter Port, Guernsey, Kanalinseln, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und zu diesem Tag 66,46 % (6.911.941 Stimmrechte) betrug. Davon sind der CORESTATE GERMAN RESIDENTIAL LIMITED 66,46 % (6.911.941 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der CORESTATE GERMAN RESIDENTIAL LIMITED kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Yanworth Holdings Limited*
- *Sechep Investments Holding S.à r.l.*
- *SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l.*
- *GOETHE INVESTMENTS S.à r.l.*
- *RABANO PROPERTIES S.à r.l.*

Die Yanworth Holdings Limited, Gibraltar, Gibraltar, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und zu diesem Tag 66,46 % (6.911.941 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Yanworth Holdings Limited 66,46 % (6.911.941 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Yanworth Holdings Limited kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Sechep Investments Holding S.à r.l.*
- *SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l.*
- *GOETHE INVESTMENTS S.à r.l.*
- *RABANO PROPERTIES S.à r.l.*

Die Sechep Investments Holding S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 7,67 % (797.750 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Sechep Investments Holding S.à r.l. 7,67 % (797.750 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Sechep Investments Holding S.à r.l. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *RABANO PROPERTIES S.à r.l.*

Die GOETHE INVESTMENTS S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und zu diesem Tag 58,79 % (6.114.191 Stimmrechte) betrug.

Die RABANO PROPERTIES S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 7,67 % (797.750 Stimmrechte) betrug.

Die Close Brothers Group plc., London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Close Brothers Group plc. 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Close Brothers Group plc. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Close Brothers Holdings Limited*
- *Close Securities Holdings Limited*
- *Close Securities (Germany) Limited*
- *Close Brothers Seydler Bank AG*

Die Close Brothers Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Close Brothers Holdings Limited 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Close Brothers Holdings Limited kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Close Securities Holdings Limited*
- *Close Securities (Germany) Limited*
- *Close Brothers Seydler Bank AG*

Die Close Securities Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Close Securities Holdings Limited 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Close Securities Holdings Limited kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Close Securities (Germany) Limited*
- *Close Brothers Seydler Bank AG*

Die Close Securities (Germany) Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Close Securities (Germany) Limited 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Close Securities (Germany) Limited kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Close Brothers Seydler Bank AG*

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug.

Die Close Brothers Group plc., London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) betrug.

Die Close Brothers Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) betrug.

Die Close Securities Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte)

Die Close Securities (Germany) Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) betrug.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) betrug.

Die Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 24. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 8,65 % (899.990 Stimmrechte) beträgt.

Asset Value Investors Limited, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG (vormals ALTA FIDES Aktiengesellschaft für Grundvermögen), Frankfurt am Main, Deutschland, am 13.10.2008 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag insgesamt 0,00 % (entsprechend 0 Stimmrechten) betrug.

The European Asset Value Fund, Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG (vormals ALTA FIDES Aktiengesellschaft für Grundvermögen), Frankfurt am Main, Deutschland, am 13.10.2008 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag insgesamt 0,00 % (entsprechend 0 Stimmrechten) betrug.

Allianz Global Investors Europe GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 4. Dezember 2013 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 3. Dezember 2013 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (dies entspricht 0 von insgesamt 10.400.000 Stimmrechten) betrug.

9.5. MITGLIEDER DES VORSTANDES UND DEREN VERGÜTUNGEN

- Marcus Schmitz (seit 1. Januar 2012)
- Rainer Nonnengässer (Vorstandsvorsitzender) (bis 15. April 2013)

Herr Rainer Nonnengässer wurde gemäß Aufhebungsvertrag vom 22. März 2013 mit Wirkung zum Ablauf des 15. April 2013 von seiner Vorstandstätigkeit freigestellt. Gemäß der Satzung führt Herr Marcus Schmitz die Geschäfte der YOUNIQ AG bis auf weiteres alleine.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden wie im Vorjahr keine Vorschüsse und Kredite an Vorstandsmitglieder.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes (einschließlich Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung) betrugen im Geschäftsjahr 2013 EUR 501.096 (Vorjahr EUR 491.818). Dabei stellt sich die Vergütung des Vorstands im Einzelnen wie folgt dar:

Vorstandsmitglied	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen / Ausgleichs-zahlung	Gesamt-vergütung	Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung
Marcus Schmitz seit 1. Januar 2012	EUR 275.000 (Vj. EUR 225.000	EUR 100.000 (Vj. EUR 0)	EUR 0 (Vj. EUR 0)	EUR 375.000 (Vj. EUR 225.000)	EUR 25.775 (Vj. EUR 25.775)
Rainer Nonnengässer bis 15. April 2013	EUR 80.321 (Vj. EUR 241.043)	EUR 0 (Vj. EUR 0)	EUR 20.000 (Vj. EUR 0)	EUR 100.321 (Vj. EUR 241.043)	EUR 0 (Vj. EUR 0)

Daneben bestehen eine Directors & Officers Vermögensschadensversicherung und im Anschluss an die Grunddeckung eine Directors & Officers Excedent-Versicherung bis zu der vereinbarten Deckungssumme von EUR 20 Mio. je Versicherungsfall und insgesamt je Versicherungsperiode sowie zusätzlich EUR 10 Mio. je Versicherungsfall und insgesamt je Versicherungsperiode. Versicherte Personen sind unter anderem alle gegenwärtigen, ehemaligen und künftigen Aufsichtsorgane, Vorstände und leitenden Personen der YOUNIQ AG und deren Tochtergesellschaften. Die Prämie hierfür betrug im Geschäftsjahr 2013 insgesamt TEUR 39 (Vorjahr TEUR 39, brutto).

Wegen weiterer Erläuterungen zu den Vorstandsvergütungen wird auf den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Vergütungsbericht (Abschnitt 7.1 – Vorstandsvergütung) verwiesen.

9.6. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS UND DEREN VERGÜTUNGEN

In der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG am 17. Juli 2013 wurde aus Effizienz- und Kostengründen beschlossen, die Satzung in § 9 Abs. 1 dahingehend zu ändern, dass der Aufsichtsrat künftig anstatt aus sechs Mitgliedern nur noch aus drei Mitgliedern bestehen soll. Die Eintragung der Satzungsänderung ist am 31. Juli 2013 erfolgt.

- Daniel Schoch, Finanzvorstand der CORESTATE Capital AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 28. August 2013)
- Dr. Carsten Strohdeicher, Geschäftsführer der Arcadius Advisors GmbH
- Dr. Klaus Boemer, Geschäftsführer der GEWOBAG EB sowie geschäftsführender Gesellschafter der ADITIO Financial Management Service GmbH (seit 26. August 2013)
- Dr. Manfred Püschel, selbständiger Unternehmensberater (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Juli 2013)
- Martin Hitzer, Rechtsanwalt der Sozietät Gleiss Lutz (bis 17. Juli 2013)
- Ralph Winter, Geschäftsführer der CORESTATE German Residential Limited (bis 22. August 2013)
- Barbara Busch, Rechtsanwältin und Steuerberaterin der BÖGNER HENSEL & PARTNER Rechtsanwälte Notare Steuerberater (bis 31. Juli 2013)

Herr Martin Hitzer hat sein Amt als Aufsichtsratsmitglied der YOUNIQ AG bereits mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juli 2013 niedergelegt. Im Anschluss an die Hauptversammlung haben die Aufsichtsratsmitglieder Frau Barbara Busch und Herr Dr. Manfred Püschel ihre Aufsichtsratsmandate aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Satzungsänderung im Handelsregister der Gesellschaft niedergelegt.

Mit Schreiben vom 21. August 2013 hat Herr Ralph Winter mit Wirkung zum 22. August 2013 sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 26. August 2013 wurde Herr Dr. Klaus Boemer, Berlin, als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. Die Bestellung endet spätestens mit Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG.

Die Bezüge des Aufsichtsrats stellen sich für 2013 im Einzelnen wie folgt dar:

Aufsichtsratsmitglied	Auslagen und Umsatzsteuer	Fixe Vergütung pro Jahr einschließlich Sitzungsgeld pro Jahr
Daniel Schoch	EUR 3.373 (Vj. EUR 0)	EUR 17.750 (Vj. EUR 23.750)
Dr. Carsten Strohdeicher	EUR 4.903 (Vj. EUR 3.415)	EUR 13.000 (Vj. EUR 12.500)
Dr. Klaus Boemer (seit 26. August 2013)	EUR 2.190 (Vj. EUR 0)	EUR 5.667 (Vj. EUR 0)
Dr. Manfred Püschel (bis 31. Juli 2013)	EUR 12.478 (Vj. EUR 9.091)	EUR 16.333 (Vj. EUR 27.500)
Martin Hitzer (bis 17. Juli 2013)	EUR 1.173 (Vj. EUR 2.746)	EUR 6.175 (Vj. EUR 11.500)
Ralph Winter (bis 22. August 2013)	EUR 0 (Vj. EUR 0)	EUR 19.500 (Vj. EUR 0)
Barbara Busch (bis 31. Juli 2013)	EUR 1.203 (Vj. EUR 2.233)	EUR 6.333 (Vj. EUR 11.750)

Zum 31. Dezember 2013 besteht eine unverzinsliche Forderung gegen Frau Busch in Höhe von EUR 4.958. Es bestanden zum 31. Dezember 2013 (wie im Vorjahr) keine Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsratsmitglieder.

Wegen weiterer Erläuterungen zu den Aufsichtsratvergütungen wird auf den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Vergütungsbericht (Abschnitt 7.2 - Aufsichtsratsvergütung) verwiesen.

9.7. BEZIEHUNGEN MIT ZUM UNTERNEHMEN NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Zu den dem Konzern nahe stehenden Personen und Unternehmen zählen neben der YOUNIQ AG und ihrer Tochterunternehmen auch das oberste Mutterunternehmen CORESTATE German Residential Limited, St Peter Port/Guernsey. Somit sind auch alle verbundenen Unternehmen der CORESTATE German Residential Limited verbundene Unternehmen der YOUNIQ AG und gleichzeitig nahe stehende Unternehmen. Der Asset Manager und Initiator des geschlossenen Immobilienfonds CORESTATE German Residential Limited, die CORESTATE CAPITAL AG sowie deren verbundene Unternehmen sind ebenfalls nahe stehende Unternehmen.

Ferner zählen zu den nahe stehenden Personen und Unternehmen die Mitglieder des Vorstandes, des Aufsichtsrats und alle leitenden Mitarbeiter in Schlüsselpositionen (soweit vorhanden) sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren nahen Familienangehörigen, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen und Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die YOUNIQ AG einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der YOUNIQ AG einschließlich deren konzernverbundenen Unternehmen.

Es fanden im Geschäftsjahr 2013 und 2012 folgende Leistungsbeziehungen zwischen verbundenen Unternehmen und/oder nahe stehenden Unternehmen und Personen statt:

a. Leistungsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen

Mit Darlehensvertrag vom 10. Juni 2011 hat die Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz (Liechtenstein), der YOUNIQ AG ein zweckgebundenes Darlehen über TEUR 5.000 zur Rückzahlung der noch offenen Kreditlinie bei der GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. gewährt. Das Darlehen ist ab 2012 jährlich jeweils zum 30. Juni in Höhe von TEUR 1.250 zu tilgen. Es wird variabel verzinst (3-Monats-EURIBOR zuzüglich Aufschlag). Das Darlehen ist über eine Bürgschaft der GOETHE abgesichert.

Mit Rechnung vom 19. September 2013 hat die YOUNIQ AG die auf Veranlassung des Mehrheitsaktionärs bei Ihr entstandenen Kosten in Höhe von TEUR 22 an die SECHEP Investments Holding II S.á r.l, ein verbundenes Unternehmen der CORESTATE German Residential Limited, weiterbelastet.

b. Leistungsvergütungen und sonstige finanzielle Transaktionen an nahe stehende Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2013 haben wie im Vorjahr – mit nachfolgender Ausnahme – keine Leistungsvergütungen und sonstige finanzielle Transaktionen an nahe stehende Unternehmen stattgefunden.

Mit der CORESTATE Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main, besteht ein Mietvertrag über die Anmietung von Geschäftsräumen in der Eschersheimer Landstraße 6 in 60322 Frankfurt am Main. Im Geschäftsjahr 2013 sind hieraus Mietaufwendungen (einschließlich Nebenkosten und Serviceleistungen) in Höhe von insgesamt TEUR 139 (Vorjahr TEUR 180) entstanden. Hinsichtlich der aktuellen Konditionen wird auf Abschnitt 9.3 verwiesen. Daneben wurde zum 31. Dezember 2013 eine Rückstellung in Höhe von TEUR 200 für die erwarteten Kosten aus der vorzeitigen Beendigung dieses Mietvertrages gebildet.

Mit Darlehensvertrag vom 1. Oktober 2013 hat die CORESTATE Capital AG, Zug/Schweiz, Tochtergesellschaften der YOUNIQ AG zwei Mezzanine-Darlehen über insgesamt TEUR 5.000 im Rahmen der Zwischenfinanzierung der laufenden Projektentwicklungen zur Verfügung gestellt. Die YOUNIQ AG fungierte in diesem Zusammenhang als Garantiegeber. Die Laufzeit der Darlehen beträgt maximal 12 Monate; aus der Anzahlung aus dem Verkauf des Studentenwohnheims in München, Berzeliusstraße, wurden die Mezzanine-Darlehen am 21. November 2013 wieder abgelöst. Die Darlehen wurden mit 11,0 % p.a. (Oktober 2013) bzw. 12,5 % p.a. (November 2013) verzinst. Hieraus resultieren Zinsaufwendungen von TEUR 82 und Vorfälligkeitsentschädigungen von TEUR 138.

Die YOUNIQ AG und ihre Tochtergesellschaften haben Planungsleistungen für das Projekt Messecarree Nord-Bauplatz B in Wien erbracht. Leistungsempfängerin war die Turbo Ö2 Liegenschaftsbesitzverwaltungs GmbH in Wien, die über die Corestate Capital AG nahe stehendes Unternehmen zur YOUNIQ AG ist. Die vereinbarte Vergütung hierfür beträgt – aufschiebend bedingt auf die Realisation des Projektes – insgesamt TEUR 300 und ist entsprechend dem Projektenfortschritt bzw. Vertrieb in drei Raten zur Zahlung fällig.

c. Immobilientransaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 - mit nachfolgender Ausnahme - keine Immobilientransaktionen getätigt.

Die CAMPUS REAL ESTATE GmbH und die Youniq Service GmbH haben am 22. November 2013 gegenüber der Corestate Turbo FRA HoldCo S.á r.l und der TURBO FRA AcquiCo II GmbH & Co. KG (zusammen die „Interessenten“) ein unwiderrufliches Kaufangebot (sogenannte „Call-Option“) hinsichtlich ihrer Anteile an der Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH abgegeben. Darüber hinaus hat die CAMPUS REAL ESTATE GmbH ihre Forderung gegen die Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH aufschiebend bedingt an die Interessenten zum Preis von TEUR 3.100 veräußert. Die Interessenten sind über die CORESTATE Capital AG nahe stehende Unternehmen zum YOUNIQ-Konzern. Wegen weiterer Ausführungen zu der möglichen Transaktion wird auf den Abschnitt 2.8 verwiesen.

d. Leistungsvergütungen und sonstige finanzielle Transaktionen an nahe stehende Personen und Unternehmen

Leistungsvergütungen und sonstige finanzielle Transaktionen an nahe stehende Personen haben im Geschäftsjahr 2013 mit nachfolgenden Ausnahmen nicht stattgefunden.

Hinsichtlich der Vergütung von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wird auf die Abschnitte 9.5 und 9.6 verwiesen.

Im Rahmen von Beratungsleistungen wurde bis zum 31. Juli 2013 Vergütungen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr TEUR 16) an die Anwaltssozietäten Bögner Hensel & Partner, Frankfurt am Main, bzw. MARCCUS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, entrichtet. Das Aufsichtsratsmitglied Frau Barbara Busch ist Partnerin bei der Anwaltssozietät Bögner Hensel & Partner bzw. Rechtsanwältin bei der MARCCUS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.

Im Rahmen von Beratungsleistungen wurde seit dem 26. August 2013 Vergütungen in Höhe von TEUR 1 an die ADITIO Financial Management Service GmbH, Berlin, entrichtet. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Klaus Boemer ist Geschäftsführer bei der ADITIO Financial Management Service GmbH.

Die anderen Aufsichtsratsmitglieder haben im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen erhalten. Den Mitgliedern des Aufsichtsrats der YOUNIQ AG wurden für etwaige Aufsichtsratsmandate bei Konzerngesellschaften im Geschäftsjahr 2013 keine Vergütungen gewährt.

9.8. ABSCHLUSSPRÜFERHONORAR GEMÄSS § 314 ABS. 1 NR. 9 HGB

Die konzernweiten Aufwendungen für die Abschlussprüfungen durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, betrugen in 2013:

in TEUR	2013	2012
Abschlussprüfungsleistungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 a HGB)	185	156
andere Bestätigungsleistungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 b HGB)	10	13
Steuerberatungsleistungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 c HGB)	219	237
sonstige Leistungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 d HGB)	73	87
Gesamt	**487**	**492**

Die Angaben sind ohne die gesetzliche Umsatzsteuer.

9.9. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Bis zur Beendigung der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 haben sich – bis auf die im zusammengefassten Lagebericht (Abschnitt 3 - Nachtragsbericht) dargestellten Sachverhalte – keine wesentlichen Ereignisse ergeben, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des YOUNIQ-Konzerns hatten.

9.10. KONZERNABSCHLUSS

Der YOUNIQ-Konzern wird in den nach den gesetzlichen Vorschriften von Guernsey aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 des obersten Mutterunternehmens CORESTATE German Residential Limited, St Peter Port/Guernsey, einbezogen. Dieser wird nach den International Financial Reporting Standards aufgestellt und in Luxemburg veröffentlicht.

9.11. OFFENLEGUNG

Der von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 der YOUNIQ AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 der YOUNIQ AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

9.12. ERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Die YOUNIQ AG ist das einzige in den Konzernabschluss einbezogene deutsche börsennotierte Unternehmen. Die YOUNIQ AG hat die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebenen Erklärungen abgeben und ihren Aktionären zugänglich gemacht.

Vorstand und Aufsichtsrat der YOUNIQ AG haben im August 2013 gemeinsam die Entsprechenserkärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils geltenden Fassung abgegeben, die voraussichtlich im März 2014 neu abgegeben wird. Die Entsprechenserklärungen sind den Aktionären auf der Internetseite (www.youniq-group.de) der Gesellschaft in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Frankfurt am Main, den 25. März 2014

Marcus Schmitz
(Vorstand)

SEGMENTANGABEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013 „ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG“

in TEUR	Jahr	**Renting and Trading Real Estate** (aufgegebener Geschäfts-bereich)	**Project Development** (aufgegebener Geschäfts-bereich)
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	2013	(29)	(397)
davon Mieterlöse	*2013*	*1.618*	*1*
	2012	(131)	(1.127)
	2012	*3.483*	*3*
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2013	(2.617)	(1.072)
davon Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	*2013*	*18.991*	*240*
	2012	(1.427)	(14)
	2012	*23.885*	*806*
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	2013	–	(370)
davon Erlöse aus Fertigungsaufträgen	*2013*	–	-
	2012	–	(790)
	2012	–	*510*
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2013	(2.963)	(0)
	2012	2.442	-
Personal- und Verwaltungsaufwand	2013	(6)	(55)
	2012	50	0
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	2013	(87)	(15)
	2012	(99)	(30)
Zuschreibungen/(Abschreibungen)	2013	(2.041)	(1.124)
	2012	(307)	(113)
EBIT	2013	(7.742)	(3.034)
	2012	528	(2.074)
Finanzergebnis	2013	(1.966)	(76)
davon Zinserträge	*2013*	*4*	*1*
davon Zinsaufwendungen	*2013*	*(721)*	*(0)*
	2012	(3.497)	(153)
	2012	*52*	*27*
	2012	*(1.506)*	*(64)*

YOUNIQ – Studentisches Wohnen	Dienstleistungen	Überleitung und Rundungen	Gesamt
1.284	(1.552)	452	(242)
4.371	*3.839*	*(1.619)*	*8.210*
842	(53)	1.253	783
2.926	*2.416*	*(3.487)*	*5.342*
(5.849)	(105)	3.742	(5.900)
17.525	*814*	*(19.231)*	*18.340*
(1.683)	(61)	1.441	(1.744)
414	*(8)*	*(24.691)*	*406*
-	–	370	-
-	–	-	-
(107)	–	790	(107)
1.004	–	*(510)*	*1.004*
(16.578)	(343)	2.963	(16.920)
6.678	34	(2.442)	6.711
(1.078)	(5.333)	2.077	(4.394)
(279)	(5.177)	950	(4.455)
(100)	(181)	102	(281)
(29)	(431)	129	(460)
(1.687)	(167)	3.165	(1.854)
(39)	(152)	421	(191)
(24.008)	(7.679)	12.871	(29.592)
5.384	(5.840)	2.541	539
(4.222)	2.308	1.404	(2.552)
2	*21*	*(4)*	*23*
(1.452)	*(152)*	*721*	*(1.604)*
(3.577)	2.193	3.002	(2.032)
9	*127*	*(79)*	*136*
(871)	*(387)*	*1.570*	*(1.258)*

Fortsetzung auf nächster Seite

in TEUR	Jahr	**Renting and Trading Real Estate** (aufgegebener Geschäfts-bereich)	**Project Development** (aufgegebener Geschäfts-bereich)
EBT	2013	(9.708)	(3.110)
	2012	(2.969)	(2.227)
Ertragsteuern	2013	610	216
	2012	(753)	169
Periodenergebnis Konzern (Gesamt)	2013	(9.098)	(2.894)
davon fortgeführte Bereiche	*2013*	-	-
davon aufgegebene Bereiche	*2013*	*(9.098)*	*(2.894)*
	2012	(3.722)	(2.059)
	2012	-	-
	2012	*(3.722)*	*(2.059)*
Immobilienvermögen (IAS 40/IFRS 5, IAS 2, IAS 11)	31.12.2013	6.935	506
	31.12.2012	33.346	291
übriges Segmentvermögen	31.12.2013	2.581	710
	31.12.2012	3.376	2.225
Finanzschulden	31.12.2013	5.104	-
	31.12.2012	17.621	-
Konzernfinanzierung	31.12.2013	192	(876)
	31.12.2012	12.552	1.236
übrige Segmentschulden	31.12.2013	1.580	2.006
	31.12.2012	3.208	1.085
Segmentinvestitionen	2013	-	–
	2012	15	–

YOUNIQ – Studentisches Wohnen	Dienstleistungen	Überleitung und Rundungen	Gesamt
(28.230)	(5.371)	14.275	(32.143)
1.807	(3.647)	5.543	(1.493)
(592)	(7.897)	(949)	(8.612)
2.240	(1.680)	1.571	1.547
(28.821)	(13.268)	-	(54.082)
(28.821)	*(13.268)*	*1.334*	*(40.755)*
-	-	*(1.334)*	*(13.326)*
4.047	(5.327)	-	(7.061)
4.047	*(3.345)*	*(648)*	*54*
-	*(1.982)*	*648*	*(7.114)*
100.298	137	-	107.876
96.839	1.282	-	131.758
13.681	2.092	(1.487)	17.577
7.887	13.614	(1.287)	25.815
74.926	2.569	-	82.599
43.894	4.664	-	66.179
18.845	(18.161)	-	-
29.730	(43.519)	-	0
9.881	3.676	(1.487)	15.656
6.114	1.115	(1.287)	10.235
35.792	196	–	35.988
34.757	279	–	35.050

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

„ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG“

in TEUR	Konzern 1.1.-31.12.2013	aufgegebene Bereiche 1.1. - 31.12.2013	fortgeführte Bereiche 1.1. - 31.12.2013
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013			
Mieterlöse	9.829	1.619	8.210
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	540	546	(7)
Mietaufwendungen	(4.839)	(37)	(4.803)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	(5.515)	(2.182)	(3.334)
Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen	93	31	62
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) vor Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	**107**	**(22)**	**129**
Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen	(35)	-	(35)
(Wertberichtigungen)/Wertaufholungen bei Liefer- und Leistungsforderungen	(765)	(430)	(335)
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	**(693)**	**(452)**	**(242)**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	37.571	19.231	18.340
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	(8.563)	(2.911)	(5.653)
Abgang von Buchwerten aus der Veräußerung von Immobilien	(38.642)	(20.063)	(18.579)
Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen	(8)	-	(8)
Erträge/(Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**(9.643)**	**(3.742)**	**(5.900)**
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	-	-	-
Aufwendungen aus Fertigungsaufträgen	(370)	(370)	-
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	**(370)**	**(370)**	**-**
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**(19.883)**	**(2.963)**	**(16.920)**
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	(6.471)	(2.077)	(4.394)
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	(383)	(102)	(281)
Zuschreibungen / (Abschreibungen)	(5.019)	(3.165)	(1.854)
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	**(42.463)**	**(12.871)**	**(29.592)**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen

in TEUR	Konzern 1.1.-31.12.2013	aufgegebene Bereiche 1.1. - 31.12.2013	fortgeführte Bereiche 1.1. - 31.12.2013
Zinserträge	28	4	23
Zinsaufwendungen	(2.325)	(721)	(1.604)
Sonstige Finanzerträge/(Finanzaufwendungen)	(1.658)	(687)	(971)
Finanzergebnis	**(3.956)**	**(1.404)**	**(2.552)**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**(46.419)**	**(14.275)**	**(32.143)**
Ertragsteuern	(7.663)	949	(8.612)
Periodenergebnis Konzern	**(54.082)**	**(13.326)**	**(40.755)**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	(54.038)	(13.323)	(40.715)
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Periodenergebnis	(44)	(3)	(41)
durchschnittliche Anzahl der während der Periode ausstehenden Aktien	10.400.000	10.400.000	10.400.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	**EUR -5,20**	**EUR -1,28**	**EUR -3,92**
Überleitung vom Periodenergebnis zum Gesamtergebnis für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 (in TEUR)			
Periodenergebnis	**(54.082)**	**(13.326)**	**(40.755)**
Sonstiges Ergebnis			
Veränderung der Neubewertungsrücklage der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	137	-	137
Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	-	-	-
Auf die Komponenten des "Sonstigen Ergebnisses" entfallende Ertragsteuern	(44)	-	(44)
Sonstiges Ergebnis Konzern	**93**	**-**	**93**
Gesamtergebnis Konzern	**(53.988)**	**(13.326)**	**(40.662)**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Gesamtergebnis	(53.936)	(13.316)	(40.619)
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Gesamtergebnis	(53)	(10)	(43)

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

„ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG“

in TEUR	Konzern 1.1. - 31.12.2012	aufgegebene Bereiche 1.1. - 31.12.2012	fortgeführte Bereiche 1.1. - 31.12.2012
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012			
Mieterlöse	8.829	3.487	5.342
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	1.740	1.295	445
Mietaufwendungen	(2.358)	(26)	(2.332)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	(6.020)	(3.666)	(2.889)
Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen	538	6	532
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) vor Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	**2.728**	**1.096**	**1.097**
Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen	(1.302)	(1.025)	(277)
(Wertberichtigungen)/Wertaufholungen bei Liefer- und Leistungsforderungen	(1.360)	(1.323)	(37)
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	**66**	**(1.253)**	**783**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	25.097	24.691	406
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	(1.951)	(1.875)	(76)
Abgang von Buchwerten aus der Veräußerung von Immobilien	(24.665)	(24.257)	(408)
Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen	(102)	-	(102)
Erträge/(Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen	(1.565)	-	(1.565)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**(3.185)**	**(1.441)**	**(1.744)**
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	1.513	510	1.004
Aufwendungen aus Fertigungsaufträgen	(2.410)	(1.299)	(1.111)
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	**(897)**	**(790)**	**(107)**
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**9.154**	**2.442**	**6.711**
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	(5.405)	(950)	(4.455)
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	(589)	(129)	(460)
Zuschreibungen/(Abschreibungen)	(611)	(421)	(191)
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	**(1.467)**	**(2.541)**	**539**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen

in TEUR	Konzern 1.1. - 31.12.2012	aufgegebene Bereiche 1.1. - 31.12.2012	fortgeführte Bereiche 1.1. - 31.12.2012
Zinserträge	215	79	136
Zinsaufwendungen	(3.363)	(1.570)	(1.258)
Sonstige Finanzerträge/(Finanzaufwendungen)	(2.421)	(1.511)	(910)
Finanzergebnis	**(5.569)**	**(3.002)**	**(2.032)**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**(7.036)**	**(5.543)**	**(1.493)**
Ertragsteuern	(24)	(1.571)	1.547
Periodenergebnis Konzern	**(7.061)**	**(7.114)**	**54**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	(7.096)	(7.115)	19
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Periodenergebnis	36	1	35
durchschnittliche Anzahl der während der Periode ausstehenden Aktien	10.400.000	10.400.000	10.400.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	**EUR -0,68**	**EUR -0,68**	**EUR 0,00**
Überleitung vom Periodenergebnis zum Gesamtergebnis für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012			
Periodenergebnis	**(7.061)**	**(7.114)**	**54**
Sonstiges Ergebnis			
Veränderung der Neubewertungsrücklage der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	98	-	98
Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	733	567	166
Auf die Komponenten des "Sonstigen Ergebnisses" entfallende Ertragsteuern	(263)	(210)	(53)
Sonstiges Ergebnis Konzern	**569**	**358**	**212**
Gesamtergebnis Konzern	**(6.491)**	**(6.757)**	**265**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Gesamtergebnis	(6.526)	(6.757)	231
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Gesamtergebnis	35	1	34

ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES BEI ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

„ANLAGE 3 ZUM KONZERNANHANG“

Immobilienbewertung:

Immobiliengruppe	Wert (in TEUR)	Bewertungsmethode
Studentenwohnungen in Frankfurt am Main (Riedberg I)		DCF (wie Vorjahr)
Buchwert (Fair Value) per 1. Januar 2013	**18.300**	
Zugänge aus Erwerb	-	
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	404	
Abgänge (aus Verkäufen)	-	
Übertragungen in andere Immobiliengruppen	-	
Übertragungen in andere Bewertungshirarchien	-	
Abgänge	-	
Nettogewinne (Verluste) aus der Bewertung zum Fair Value	(504)	
Buchwert (Fair Value) per 31. Dezember 2013	**18.200**	
Studentenwohnungen in Mainz, Wallstraße 31-37		DCF (Vorjahr: Residualwert)
Buchwert (Fair Value) per 1. Januar 2013	15.700	
Zugänge aus Erwerb	-	
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	11.963	
Abgänge (aus Verkäufen)	-	
Übertragungen in andere Immobiliengruppen	-	
Übertragungen in andere Bewertungshirarchien	-	
Abgänge	-	
Nettogewinne (Verluste) aus der Bewertung zum Fair Value	(3.763)	
Buchwert (Fair Value) per 31. Dezember 2013	23.900	

Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien „Anlage 3 zum Konzernanhang“

Bewertungsparameter:		Zusatzinformationen:	
Art des Parameters	Bandbreite 2013 (gewicht. Duchschnitt)	Art der Information	Bandbreite 2013 (gewicht. Durchschnitt)
Marktmiete Apartments p.m. (EUR/qm)	17,50	Bewertungshirarchie	Level 3
Marktmiete Parkplatz p.m. (EUR/Stellplatz)	60,00	Segment:	YOUNIQ – Studen-
Mietsteigerungsrate p.a. (in %)	2,00 %		tisches Wohnen
Leerstandsrate, aktuell (in %)	9,54 %	Baujahr des Gebäudes	2012
Leerstandsrate, langfristig (in %)	2,10 %	Grundstücksfläche, Gesamt (in qm)	5.329,0
Discount rate (in %)	5,75 %	Mietfläche, Gesamt (in qm)	5.160,0
Cap rate (in %)	5,13 %	Anzahl der Apartments	232
Verkaufskosten (in %)	6,20 %	Anzahl Parkplätze	78
Entwicklergewinn (in % zum Verkaufspreis)	n/a	Fertigstellungsstand	100,00 %
Marktmiete Apartments p.m. (EUR/qm)	17,00	Bewertungshirarchie	Level 3
Marktmiete Parkplatz p.m. (EUR/Stellplatz)	45,00	Segment:	YOUNIQ – Studen-
Mietsteigerungsrate p.a. (in %)	2,00 %		tisches Wohnen
Leerstandsrate, aktuell (in %)	70,26 %	Baujahr des Gebäudes	2013
Leerstandsrate, langfristig (in %)	2,10 %	Grundstücksfläche, Gesamt (in qm)	7.727,0
Discount rate (in %)	5,75 %	Mietfläche, Gesamt (in qm)	7.689,0
Cap rate (in %)	5,00 %	Anzahl der Apartments	392
Verkaufskosten (in %)	6,20 %	Anzahl Parkplätze	132
Entwicklergewinn (in % zum Verkaufspreis)	n/a	Fertigstellungsstand	99,00 %

Fortsetzung auf nächster Seite

ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES BEI ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

„ANLAGE 3 ZUM KONZERNANHANG“

Immobilienbewertung:

Immobiliengruppe	Wert (in TEUR)	Bewertungsmethode
Studentenwohnungen in Potsdam, Jochen-Klepper Str.		DCF (Vorjahr: Residualwert)
Buchwert (Fair Value) per 1. Januar 2013	**14.700**	
Zugänge aus Erwerb	-	
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	9.109	
Abgänge (aus Verkäufen)	-	
Übertragungen in andere Immobiliengruppen	-	
Übertragungen in andere Bewertungshirarchien	-	
Abgänge	-	
Nettogewinne (Verluste) aus der Bewertung zum Fair Value	(3.109)	
Buchwert (Fair Value) per 31. Dezember 2013	**20.700**	
Studentenwohnungen in Bayreuth, Bismarckstraße 45		Residualwert-Methode (DCF, wie Vorjahr)
Buchwert (Fair Value) per 1. Januar 2013	5.200	
Zugänge aus Erwerb	-	
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	8.080	
Abgänge (aus Verkäufen)	-	
Übertragungen in andere Immobiliengruppen	-	
Übertragungen in andere Bewertungshirarchien	-	
Abgänge	-	
Nettogewinne (Verluste) aus der Bewertung zum Fair Value	(3.080)	
Buchwert (Fair Value) per 31. Dezember 2013	10.200	

Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien „Anlage 3 zum Konzernanhang“

Bewertungsparameter:		Zusatzinformationen:	
Art des Parameters	Bandbreite 2013 (gewicht. Duchschnitt)	Art der Information	Bandbreite 2013 (gewicht. Durchschnitt)
Marktmiete Apartments p.m. (EUR/qm)	15,00	Bewertungshirarchie	Level 3
Marktmiete Parkplatz p.m. (EUR/Stellplatz)	20,00	Segment:	YOUNIQ – Studen-tisches Wohnen
Mietsteigerungsrate p.a. (in %)	2,00 %		
Leerstandsrate, aktuell (in %)	86,58 %	Baujahr des Gebäudes	2013
Leerstandsrate, langfristig (in %)	2,10 %	Grundstücksfläche, Gesamt (in qm)	8.994,0
Discount rate (in %)	4,88	Mietfläche, Gesamt (in qm)	8.084,0
Cap rate (in %)	5,00 %	Anzahl der Apartments	387
Verkaufskosten (in %)	6,20 %	Anzahl Parkplätze	27
Entwicklergewinn (in % zum Verkaufspreis)	n/a	Fertigstellungsstand	99,00 %
Marktmiete Apartments p.m. (EUR/qm)	12,50	Bewertungshirarchie	Level 3
Marktmiete Parkplatz p.m. (EUR/Stellplatz)	50,00	Segment:	YOUNIQ – Studen-tisches Wohnen
Mietsteigerungsrate p.a. (in %)	2,00 %		
Leerstandsrate, aktuell (in %)	n/a	Baujahr des Gebäudes	2014
Leerstandsrate, langfristig (in %)	n/a	Grundstücksfläche, Gesamt (in qm)	5.764,0
Multiplier on Market	15,24	Mietfläche, Gesamt (in qm)	5.208
Net Initial Yield on market (in %)	5,38 %	Anzahl der Apartments	236
Verkaufskosten (in %)	5,48 %	Anzahl Parkplätze	80
Entwicklergewinn (in % zum Verkaufspreis)	1,10 %	Fertigstellungsstand	85,00 %

BESTÄTIGUNGSVERMERK

„Wir haben den von der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Anhang - und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichtes und Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-,

Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht hin. Dort ist in den Abschnitten 4.1 „Prognosebericht“, 4.2.1.II a) „Bestandsgefährdende Risiken“ und 4.2.1 III „Gesamtaussage zur Risikosituation“ ausgeführt, dass die Liquidität der Muttergesellschaft im Falle fehlender Eigenkapitalzuführungen nur durch deutliche Kostensenkungsmaßnahmen sowie den kurzfristigen Verkauf von Studentenwohnheimen aufrechterhalten werden kann, um Liquiditätsunterdeckungen aus negativem Cash Flow, Rückzahlung der im Dezember 2014 fälligen Inhaberschuldverschreibung über TEUR 5.000 und dem Bruch der kreditvertraglichen Regelungen mit der Liechtensteinischen Landesbank (Nichteinhaltung des geforderten NAV) im Falle der Fälligstellung des ausstehenden Darlehensbetrages in Höhe von TEUR 2.500 ausgleichen zu können. Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Muttergesellschaft und damit des Konzerns hängt somit davon ab, dass im Falle ausbleibender Eigenkapitalzufuhr Liquiditätsengpässe durch deutliche Kostensenkungen sowie kurzfristige Verkäufe von Studentenwohnheimen beseitigt werden können.“

Berlin, den 25. März 2014

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wehner
Wirtschaftsprüfer

Werling
Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

Der Vorstand der YOUNIQ AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (§ 315 HGB) offenzulegen sind.

Zur Sicherstellung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der Daten für die Erstellung des Konzernabschlusses als auch der internen Berichterstattung existiert ein wirksames internes Steuerungs- und Kontrollsystem. Es beinhaltet konzernweit einheitliche Richtlinien zur Rechnungslegung, Risikomanagement gemäß dem „Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich“ (KonTraG) und ein integriertes Controllingkonzept als Teil des wertorientierten Managements. Hierdurch wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die Erklärung gemäß § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB lautet wie folgt:

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 25. März 2014

Marcus Schmitz
Vorstand

IMPRESSUM

Der Geschäftsbericht der YOUNIQ AG enthält zukunftsbezogene, auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen beruhende Aussagen. Diese Aussagen sind nicht als Garantie dafür zu erachten, dass diese Ereignisse auch eintreffen.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor. Im Zweifel ist der deutsche Geschäftsbericht maßgeblich.

Eine Online-Version des Geschäftsberichts steht auf der Internetseite (www.youniq-group.de) der Gesellschaft zur Verfügung.

HERAUSGEBER

© 2014
YOUNIQ AG
Eschersheimer Landstraße 6
60322 Frankfurt

Telefon: +49 (69) 2474720
Telefax: +49 (69) 247472100

info@youniq.de
www.youniq-group.de

GESTALTUNG UND SATZ

cometis AG

FOTOGRAFIE UND ILLUSTRATIONEN

© YOUNIQ AG

15. MAI 2013	QUARTALSFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2014
14. JULI 2014	ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG
28. AUGUST 2014	HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2014
17. NOVEMBER 2014	QUARTALSFINANZBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2014

FINANZKALENDER