ARISTON Real Estate AG

Geschäftsbericht

2010

Kurzporträt der ARISTON Real Estate AG

Immobilienholding mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland

Die ARISTON Real Estate AG ist eine bestandshaltende Immobiliengesellschaft mit Sitz in München. Dabei fokussiert sich die Geschäftstätigkeit auf den Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Immobilienportfolios bestehend aus ausgesuchten renditestarken Gewerbeobjekten mit bonitätsstarken Mietern.

Langfristig ausgelegte Investitionsstrategie

Immobilien werden mit dem Ziel erworben, eine attraktive Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei einer geplanten Haltedauer von zwei bis acht Jahren zu erzielen. Die ARISTON-Gruppe investiert in Büroobjekte, Einkaufszentren und Logistikimmobilien vorzugsweise in deutschen Groß- und mittelgroßen Städten. Gemäß den Investitionskriterien sind die Immobilien bei Erwerb in der Regel vollständig und langfristig vermietet.

Cashflow orientiertes Geschäftsmodell

ARISTON konzentriert sich auf bundesdeutsche Immobilien bevorzugt im süddeutschen Raum und verfolgt dabei eine opportunistische Investitionsstrategie. Über das Erwirtschaften von Mietrenditen hinaus plant die Gesellschaft im Rahmen einer antizyklischen Kauf- und Verkaufsstrategie stille Reserven aus dem Verkauf einzelner Objekte zu realisieren.

Das Investitionsvolumen der ARISTON Real Estate AG liegt in der Regel zwischen 5 und 25 Mio. Euro. Durch den Einsatz von typischerweise 20% Eigenkapital pro Investition verfolgt die Gesellschaft eine aus ihrer Sicht ausgewogene Finanzierungs-strategie

Opportunistische Immobilieninvestments

Ergänzend investiert die ARISTON opportunistisch in Immobiliensituationen außerhalb der Bestandshaltung, die ein vergleichweise überdurchschnittliches Wertschöpfungs- und Renditepotential bieten.
Beispiele wären der Erwerb von Immobilien mit höherem Leerstand oder der Erwerb von Objekten, die eine Investition in die Substanz erfordern. Auch möglich sind Investitionen in Immobilien, deren Nutzung umstrukturiert wird oder Beteiligungen an Projektentwicklungen.

Büroimmobilie Bonn
Vollvermietet ab Q3 2011

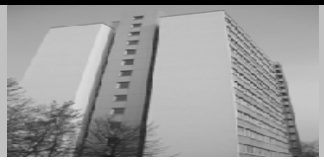
ARISTON auf einen Blick

Vorstand:	Dipl. Wirtschaftsing. Hans-Dieter Lorenz (Vorsitzender) Dr. Stefan Heß (bis 30. April 2010)
Aufsichtsrat:	Dr. Hermann Orth (Vorsitzender) Josef Gelb (stellvertretender Vorsitzender) Dipl. Kfm. Stefan Pfender
Sitz der Gesellschaft:	Maximiliansplatz 12b, 80333 München HRB München 158297
Website	www.ariston-ag.de
Gezeichnetes Kapital:	€ 25.000.000,- (per 31.12.2010)
Einteilung:	9.230.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (per 31.12.2010)
Stimmrecht:	1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

WKN:	A0F5XM
ISIN:	DE000A0F5XM5
Börsenkürzel:	A3E
Börsenplätze:	Regulierter Markt in Frankfurt (General Standard); Freiverkehr in Berlin-Bremen, München, Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg
Indizes:	CDAX, DIMAX
Geschäftsjahr:	Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr

Konzernkennzahlen (IFRS) in T €	**GJ 2009**	**GJ 2010**
Umsatzerlöse	10.867	**10.109**
EBIT	6.011	**7.384**
EBT	-40	**2.286**
Ergebnis nach Steuern	-81	**2.054**
unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,02	**0,22**
Bilanzsumme	136.515	**129.822**
Eigenkapital	26.564	**27.940**
Eigenkapitalquote in %	19,4	**21,5**



Inhalt	Seite

Kurzporträt 1
ARISTON auf einen Blick 2

A. An die Aktionäre
1. Vorwort des Vorstandes 4
2. Bericht des Aufsichtsrates 6
3. Corporate Governance Bericht 7
4. Informationen zur Aktie 9

B. Konzernlagebericht
1. Wirtschaftsbericht und Lage der Gesellschaft 11
2. Nachtragsbericht 33
3. Risiko- und Prognosebericht 41
4. Angaben gemäß §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB 44
5. Vergütungsbericht 48

C. Konzernabschluss
1. Konzernbilanz 49
2. Konzern-Gewinn und Verlustrechnung 51
3. Konzern-Gesamtergebnisrechnung 52
4. Konzern-Kapitalflussrechnung 53
5. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 54

D. Konzernanhang
1. Allgemeine Angaben 56
2. Grundlagen des Konzernabschlusses 64
3. Erläuterungen zur Bilanz 78
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 96
5. Sonstige Angaben 100

Versicherung der gesetzlichen Vertreter 121
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 122
Entsprechnungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex 123
Gewinnverwendungsvorschlag 125

1. Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner,

hinter uns liegt ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2010. Wir haben wieder einen Gewinn erzielt, konnten unser Immobilienportfolio weiter entwickeln, haben die Konzernverbindlicheiten reduziert und im Ergebnis unser Konzerneigenkapital verbessert. Lassen Sie mich kurz die wesentlichen Punkte etwas näher erläutern:

Rückkehr in die Gewinnzone
Operativ sind wir mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als zufrieden – so erzielte der Konzern gemäß IFRS-Rechnungslegung Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien in Höhe von rund 10,1 Mio. Euro (Vorjahr 10,8 Mio. Euro) und damit wieder ein Gewinn vor Steuern in Höhe von 2,3 Mio. EUR (Vorjahr : 0,0 Mio. EUR)

Positive Entwicklung des Wertes des Immobilienvermögens
Bei einem gleichbleibenden Immobilienbestand verfügte die ARISTON zum Jahresende 2010 über ein Immobilienvermögen in Höhe von 126,5 Mio. EUR (Vorjahr: 125,6 Mio. EUR) dessen Wertsteigerung im Saldo um rd. 0,9 Mio. EUR auf erfolgreiche verhandelte Mietvertragsverlängerungen zurückzuführen ist

Rückgang der Konzernverbindlichkeiten
Auch im Bereich der Konzernverbindlichkeiten konnten wir wichtige Impulse setzen. So haben wir die Summe aus lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten im abgelaufenen Jahr um rund 8,0 Mio. EUR auf nunmehr 100,5 Mio. EUR erheblich reduziert, im Wesentlichen durch die vollständige Rückzahlung der in 2006 begebenen Wandelsanleihe von ursprünglich 10 Mio. EUR.

Erhöhung des Konzerneigenkapitals
Das bilanzielle Konzerneigenkapital erhöhte sich um rd. 1,4 Mio. EUR und betrug zum Stichtag rund 27,9 Mio. EUR (Vorjahr: 26,6 Mio. EUR). Damit beträgt die bilanzielle Konzerneigenkapitalquote nunmehr 21,5 %, eine Steigerung um rd. 10,8 % (Vorjahr 16,4 %). Darin enthalten sind nichtzahlungswirksame Wertkorrekturen aus der Marktbewertung von Zinsswaps in Höhe von ca. -6,4 Mio. EUR.
Das wirtschaftliche Konzerneigenkapital (Eigenkapital ohne Berücksichtigung der Marktbewertung der Zinsswaps) beträgt somit rd. 34,3 Mio. EUR bzw. rd. 3,72 EUR pro Aktie bei einer Konzernbilanzsumme von rund 129,8 Mio. EUR.

Mit diesen erfreulichem Entwicklungen für 2010 glauben wir für 2011 die Grundlage für eine weiterhin erfolgreiche Arbeit gelegt zu haben – die ersten Ergebnisse aus den Monaten Januar bis Juni 2011unterlegen unsere positiven Erwartungen in Bezug auf die Geschäftsentwicklung 2011:

Positive Entwicklungen im 1. Halbjahr 2011
Mit der langfristigen Neuvermietung unserer Büroimmobilie in Bonn sowie einer erfolgreichen Refinanzierung dieses Objektes bei einem außerordentlichen Ertrag in Höhe von rd. 2,6 Mio. EUR aus einem Vergleich haben wir in 2011 bereits erste wichtige Schritte erfolgreich umsetzen können.
Um über unsere vorhandenen Möglichkeiten der Innenfinanzierung hinaus wachsen zu können, benötigen wir weiteres Kapital. Wir haben uns daher entschlossen eine Anleihe zu begeben und die Erlöse für die Optimierung unseres Geschäftsmodelles und Ausbau unserer Immobilienaktivitäten zu verwenden:

Aktuelle Anleiheemission
Nach vollständiger Rückzahlung der 7 % Anleihe im Herbst 2010, bieten wir aktuell eine 7,25 % Anleihe mit 5 jähriger Laufzeit an und denken dass es eine Reihe von guten Gründen gibt, insbesondere für den vorsichtigen Anleger, unsere Anleihe zu zeichnen: das stabile und nachhaltige Geschäftmodell der Ariston mit Schwerpunkt auf den wirtschaftlich starken Räumen Süddeutschlands sowie eine attraktive Verzinsung von 7,25 %. Auch der Zeitpunkt spricht für eine Investition in unsere Anleihe: historisch günstige Refinanzierungskonditionen beim Erwerb von Immobilien, attraktive Renditechancen bei Gewerbeimmobilien sowie eine gleichzeitig starke konjunkturelle Entwicklung.

Positive Aktienkursentwicklung in 2011
Es ist uns natürlich bewusst, wie negativ sich die Krise bedauerlicherweise auf den Kurs unserer Aktie ausgewirkt hat und signifikant unter dem Nettovermögenswert des Konzerns notiert. Am 2. Januar 2010 startete unsere Aktie mit rund 1,80 Euro in den Handel, am Jahresende waren es rund 1,60 Euro, wobei festzuhalten wäre, dass sich der Kurs in ersten Halbjahr des laufenden Jahres - nicht zuletzt aufgrund aktiver Investor Relation Aktivitäten – sehr gut erholen und rd. 30 % zulegen konnte.
Damit zählt die Ariston Aktie zu den erfolgreichsten Aktien innerhalb der vergleichbaren börsennotierten Immobiliengesellschaften. Dennoch bleibt festzuhalten, dass unsere Aktie signifikant unter dem Nettovermögenswert des Konzerns notiert und wir werden auch im 2. Halbjahr 2011 daran arbeiten den Kurs durch operative Leistung nachhaltig zu verbessern.

Auch 2011 ist wieder ein Jahr mit großen Herausforderungen. Neben unseren kontinuierlichen Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes und der Verbesserung des Cashflows, gilt es insbesondere für das Logistikobjekt in Bremen den Leerstand weiter abzubauen, dabei werden wir auch in 2011 in unserem Kosten-, Kapital-, und Liquiditätsmagement sehr diszipliniert vorgehen und halten dies auch bei den immer noch angespannten Finanzmärkten für unerlässlich.

Wir sind daher fest entschlossen, den erfolgreich eingeschlagenen Weg weiter zu verfolgen, die sich bietenden Investmentchancen zu nutzen, unser Geschäft weiter zu entwickeln und für unsere Aktionäre nachhaltigen Wert zu generieren.

Mit freundlichen Grüßen
München im Juni 2011

Hans-Dieter Lorenz
Vorstand

2. Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2010 sind in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats keine Änderungen eingetreten. Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft weiter aus drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

Sitzungen und Tätigkeitsschwerpunkte

Auch im abgelaufenen Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen, insbesondere den Vorstand bei der Führung des Unternehmens laufend überwacht und beraten. Herr Dr. Heß ist aus dem Vorstand ausgeschieden, bleibt der Gesellschaft aber über einen Geschäftsbesorgungsvertrag verbunden. Ab diesem Zeitpunkt war alleiniger Vorstand Herr Hans-Dieter Lorenz, dessen Bestellung bis August 2015 und dessen Anstellungsvertrag bis August 2012 verlängert wurde. Der Aufsichtsrat befasste sich außerdem insbesondere mit Vermietungen, Verkäufen und der Finanzierung der Immobilienobjekte und der Ausgabe einer Teilschuldverschreibung. Es fanden vier Aufsichtsratssitzungen und weitere Beschlussfassungen durch telefonische Beschlussfassung bzw. im Umlaufverfahren statt. Hierdurch und durch weitere mündliche Berichte wurde der Aufsichtsrat umfassend über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert und hat nach eingehender Beratung und Prüfung an den notwendigen Beschlussfassungen gemäß Satzung und Aktiengesetz mitgewirkt. Die Effizienz der eigenen Arbeit wurde vom Aufsichtsrat auch in 2010 überprüft; Interessenskonflikte sind nicht aufgetreten.

Jahres- und Konzernabschluss

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ARISTON Real Estate AG und der Konzernabschluss, einschließlich Lage - und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010 sind von dem in der Hauptversammlung vom 10.08.2010 gewählten Abschlussprüfer geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Lage- und Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand sowie dem Abschlussprüfer eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten beraten und erörtert. Es bestanden keine Einwendungen von Seiten des Aufsichtsrates. Der Jahresabschluss, den der Abschlussprüfer uneingeschränkt testiert hat, wurde mit Beschluss vom 17.06.2011 vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit ordnungsgemäß festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands (Vortrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung) schloss sich der Aufsichtsrat an.

Für den hohen Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern seinen Dank aus!

München, im Juli 2011

Dr. Hermann Orth
Vorsitzender des Aufsichtsrats

3. Corporate Governance Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat erstatten gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) folgenden Bericht:

Erläuterung der Entsprechenserklärung

Die Gesellschaft begrüßt die Zielsetzung des Kodex, international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung in Deutschland durchzusetzen, und entspricht den Empfehlungen des Kodex mit wenigen Ausnahmen. Am 17.06.2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG für das laufende Geschäftsjahr abgegeben und lediglich folgende Abweichungen von den Empfehlungen des Kodex benannt und begründet:

-In Ziffer 2.3.2 des Kodex wird empfohlen, den Finanzdienstleistern, Aktionären und Aktionärsvereinigungen die Einladungen zu Hauptversammlungen sowie sämtliche HV-Vorlagen direkt auf elektronischem Wege zu übermitteln. Dieser Empfehlung wird die Gesellschaft nicht nachkommen. Vorstand und Aufsichtsrat halten es für ausreichend, dass die Aktionäre die Einladung zur Hauptversammlung und den Geschäftsbericht über die Depotbanken erhalten, die Einladung im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird und sowohl die Einladung als auch der Geschäftsbericht und etwaige weitere HV-Vorlagen auf den Internetseiten der Gesellschaft zum Download zur Verfügung stehen.

-In Ziffer 3.8 des Kodex wird empfohlen, bei sogenannten D&O-Versicherungen einen Selbstbehalt für die Mitglieder des Aufsichtsrats bis zur Höhe der festen Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder für eineinhalb Jahre vorzusehen. Vorstand und Aufsichtsrat halten einen derartigen Selbstbehalt angesichts der geringen Höhe der Aufsichtsratsvergütung weder für erforderlich noch für zweckmäßig und haben eine D&O-Versicherung ohne Selbstbehalte für den Aufsichtsrat abgeschlossen. Für die Mitglieder des Vorstands wurden Selbstbehalte im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen vereinbart.

-In Ziffer 4.2.3 des Kodex wird die Aufteilung der Vorstandsvergütung in feste und variable Bestandteile empfohlen. Der Aufsichtsrat ist dieser Empfehlung beim Alleinvorstand nicht gefolgt und hat lediglich eine relativ geringe feste Vergütung vereinbart. Dieser ist am Grundkapital der Gesellschaft wesentlich beteiligt und einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 2 AktG schon deshalb verpflichtet. Der Aufsichtsrat hält es nicht für erforderlich, diese Verpflichtung durch eine variable, auf die Unternehmensentwicklung ausgerichtete Vergütung zu verstärken.

-In den Ziffern 4.2.5 und 5.4.6 des Kodex wird empfohlen, in den Corporate Governance Bericht auch einen Vergütungsbericht aufzunehmen, der eine detaillierte und individualisierte Darstellung der an die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gezahlten Vergütungen enthält. Vorstand und Aufsichtrat sind der Auffassung, dass die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen in den Anhang und in den Konzernanhang aufzunehmenden Informationen über die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats ausreichen und eine nochmalige Darstellung und weitere Aufschlüsselung im Rahmen eines Vergütungsberichts zu keinem nennenswerten Informationsgewinn für die Aktionäre führt.

-In Ziffer 5.3.1 des Kodex wird die Bildung von Ausschüssen des Aufsichtsrats, in Ziffer 5.3.2 insbesondere die Bildung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses empfohlen. Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft lediglich aus drei Mitgliedern besteht und auch jedem Ausschuss des Aufsichtsrats mindestens drei Mitglieder angehören müssten, hält der Aufsichtsrat die Bildung von Ausschüssen derzeit weder für erforderlich noch für zweckmäßig.

-Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung im Hinblick auf Vielfalt (Diversity) und insbesondere zur angemessenen Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat gesetzt und ist dementsprechend nicht dazu in der Lage, eine derartige konkrete Zielsetzung bei Wahlvorschlägen zu berücksichtigen, die er der Hauptversammlung unterbreitet. Der Corporate Governance Bericht wird keine Ausführungen zu einer derartigen konkreten Zielsetzung und zum Stand ihrer Umsetzung enthalten (Kodex Ziffer 5.4.1, Absätze 2 und 3). Der Aufsichtsrat hält die Festlegung konkreter Ziele, also die Benennung von absoluten Zahlen oder Quoten sowie von Umsetzungsfristen, im Zusammenhang mit Diversity und mit der Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat nicht für sachgerecht. Er ist der Auffassung, dass der Aufsichtsrat nur dann im Interesse des Unternehmens und seiner Aktionäre jeweils bestmöglich zusammengesetzt werden kann, wenn bei der Auswahl von Kandidatinnen und Kandidaten für den Aufsichtsrat nicht deren Geschlecht, sondern deren Kenntnisse und Fähigkeiten den Ausschlag geben.

-In Ziffer 5.4.6 des Kodex wird für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vergütung empfohlen, die aus festen und aus erfolgsorientierten Bestandteilen besteht. Darüber hinaus sollen sich der Vorsitz und der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat sowie der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen auf die Höhe der Vergütung auswirken. Die Vergütungsregelung für die Mitglieder des Aufsichtsrats enthält keine erfolgsorientierten Bestandteile, da Vorstand und Aufsichtsrat der Auffassung sind, dass derartige Vergütungsbestandteile vor dem Hintergrund des Geschäftsmodells der Gesellschaft weder erforderlich noch zweckmäßig sind. Die Hauptversammlung 2008 hat sich anlässlich der Neuregelung der Aufsichtsratsvergütung mit großer Mehrheit der Auffassung des Vorstands und des Aufsichtsrats angeschlossen. Der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats können sich nicht auf die Höhe der Vergütung auswirken, da der Aufsichtsrat keine Ausschüsse bilden wird, solange er nur aus drei Personen besteht.

-In Ziffer 7.1.2 des Kodex wird empfohlen, den Konzernabschluss innerhalb von 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die Zwischenberichte jeweils innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums zu veröffentlichen. Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Fristen einzuhalten, kann die Einhaltung aber angesichts der Zahl der in den Konzernabschluss und die Zwischenberichte einzubeziehenden Unternehmen nicht garantieren. Der Konzernabschluss und der Halbjahreszwischenbericht werden in jedem Fall innerhalb der gesetzlichen Fristen von vier bzw. zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht, die aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat angemessen sind.

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Zum 31.12.2010 hat der Alleinvorstand Hans-Dieter Lorenz 3.065.869 Aktien der Gesellschaft gehalten. Mitglieder des Aufsichtsrats waren am Grundkapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Wertpapierorientierte Anreizsysteme

Aktienoptionen oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme bestehen bei der Gesellschaft derzeit nicht.

4. Informationen zur Aktie

4.1. Aktie im Überblick

Wertpapierkennnummer	AOF5XM
ISIN	DE000A0F5XM5
Börsenkürzel	A3E
Reuterskürzel	A3EG.DE
Bloombergkürzel	A3E:GR
Handelssegment	Regulierter Markt (General Standard)
Branche	Immobilien
Art der Aktien	Auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Zugelassene Aktien	9.230.000 Stückaktien
Streubesitz	rund 35 %
Börsenplätze	Frankfurt, Berlin-Bremen, München, Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg
Erstnotierung	14. Februar 2007

4.2 Konzernergebnisse im Überblick

Konzernkennzahlen (IFRS) in T €	**GJ 2009**	**GJ 2010**
Umsatzerlöse	10.867	**10.109**
EBIT	6.011	**7.384**
EBT	-40	**2.286**
Ergebnis nach Steuern	-81	**2.054**
unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,02	**0,22**
Bilanzsumme	136.515	**129.822**
Eigenkapital	26.564	**27.940**
Eigenkapitalquote in %	19,4	**21,5**

4.3 Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zum 31.Dezeber 2010

Familie Lorenz
rund 62,4 %

Streubesitz
rund 37,6 %

4.4 Investor Relations

Transparenz und Offenheit sind die Leitlinien der Informationspolitik der ARISTON Real Estate AG und steht damit im regelmäßigen Austausch mit Investoren, Analysten und der Fachpresse. Im laufenden Geschäftsjahr wird die ARISTON Real Estate AG den eingeschlagenen Weg fortsetzen und aktiv das Gespräch mit der Financial Community suchen. Zu den Maßnahmen zählen die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, persönliche Kontakte zu institutionellen Investoren im In- und Ausland sowie die Ansprache der interessierten Öffentlichkeit durch einen offenen Dialog mit der Finanz- und Wirtschaftspresse.

Finanz- und IR Kalender 2011

23.04.11	Kapitalmarktkonf. „7 Sins – 7 Chances“, München
30.04.11	Einzel- und Konzernabschluss 2010
30.04.11	Entry / General Standard Konferenz, Frankfurt
16.05.10	1. Zwischenmitteilung Q1/ 2011
21.07.11	m:access Analystenkonferenz, München
Aug 2011	Halbjahresfinanzbericht 2011
20.09.11	Hauptversammlung 2011, München
16.11.11	2. Zwischenmitteilung Q3 / 2010

1. Wirtschaftsbericht 2010 und Lage der Gesellschaft

1.1 Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

In abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 hat sich die Weltwirtschaft spürbar erholt. Während in 2009 das Bruttoinlandsprodukt weltweit um rund 2 Prozent zurückgegangen ist, ist es im vergangenen Jahr nach Schätzungen der Weltbank in den EU Ländern um rund 2,1 % gewachsen. Die Impulse seitens der expansiven Geld- und Fiskalpolitik vieler Länder als auch ein kräftig anziehender Welthandel haben sich schneller und nachhaltiger als erwartet ausgewirkt. Für 2011 wird der Konjunkturauftrieb in den EU Ländern auf rund 3,1 Prozent geschätzt und für 2012 auf rund 3,8 Prozent (Quelle: Weltbank EU 10. April 2011 Report).

Auch wenn vorrausichtlich die Dynamik innerhalb der konjunkturellen Entwicklung abnimmt und die Stimmung an den internationalen Finanzmärkten angespannt bleibt, hat die Weltwirtschaft das Vorkrisenniveau bereits jetzt wieder erreicht. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2010 für Deutschland, Januar 2011)

Makroökonomisches Umfeld in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,6 % (Vorjahr: – 4,7 %) und damit so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Wie sich schon im Verlauf des Berichtsjahres andeutete, ist dieses Ergebnis auch Folge einer starken Binnennachfrage. Mit dem Wegfall von Aufholeffekten nach dem Krisenjahr 2009 prognostizieren die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2011 eine leichte Abflachung der konjunkturellen Entwicklung mit Wachstumsraten des realen Bruttoinlandsproduktes im Bereich von 2,2 % bis 2,4 %.

Nachdem im Jahr 2009 mit einer Preissteigerung von nur 0,4 % die niedrigste Teuerungsrate seit der Wiedervereinigung registriert wurde, zogen die Preise im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 erwartungsgemäß wieder an. Wie das statistische Bundesamt (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2010 für Deutschland, Januar 2011) mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % gestiegen. Prägend für dieses Ergebnis war die Entwicklung der Verbrauchspreise und hier besonders der Energieprodukte, die 3,9 % über dem Niveau von 2009 lagen. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb im Berichtszeitraum unverändert bei 1,0 %.

Der Arbeitsmarkt konnte vom wirtschaftlichen Aufschwung im Jahr 2010 spürbar profitieren. Im Vergleich zum Vorjahr gab es beachtliche Rückgänge bei der Arbeitslosigkeit.

Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben zugenommen. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren rund 3,2 Mio. (Vorjahr: 3,4 Mio.) Menschen oder 7,7 % (Vorjahr: 8,2 %) aller zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit, wobei sich die positive Entwicklung im Jahresverlauf verstärkte. So lag die Arbeitslosigkeit Ende Dezember 2010 bei 3,0 Mio. (7,2 %) nach 3,3 Mio. (7,8 %) im Dezember 2009 (Quellen: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2010 für Deutschland, Januar 2011).

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Positive Entwicklung auf dem Investmentmärkten

Das Transaktionsvolumen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien hat sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt. Diese Entwicklung wurde begünstigt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und das Fehlen renditestarker Alternativanlagen. Die Nachfrage institutioneller wie privater Investoren konzentrierte sich dabei auf risikoarme Immobilien in Top-Lagen, sogenannte Core Immobilien. Büro- und Einzelhandelsobjekte dominierten dabei das Marktgeschehen. Für das Jahr 2011 ist mit einer weiteren Verstärkung des Anlageinteresses zu rechnen. Aufgrund des Nachfrageüberhangs nach Core Immobilien wurden für diese in den Segmenten Lager/ Logistik sowie Büro- und Geschäftshäusern bereits steigende Preise festgestellt, während das Niveau in den anderen Segmenten noch stabil blieb. Angesichts des fehlenden Angebots an Core Immobilien und der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für das Jahr 2011 bereits Anzeichen für eine Verbreiterung des Anlageinteresses und somit eine erhöhte Nachfrage nach Objekten mit höherem Risiko-Profil erkennbar.

Positive Entwicklung auf den Vermietungsmärkten

Büroflächen: Ein deutlich stabilisiertes Marktgeschehen in den wichtigsten Bürovermietungsmärkten kann als Indiz für die Überwindung der jüngsten Wirtschaftskrise gewertet werden. So sind die Büroflächenumsätze in den sechs Bürozentren insgesamt und in jedem einzelnen Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zudem wurden zahlreiche Großvermietungen registriert, die zusammen rund 17 % des gesamten Vermietungsumsatzes auf sich vereinen. Insgesamt wurde in den sechs Bürozentren im Jahr 2010 ein Vermietungsumsatz von rund 2,7 Mio. m² registriert. Dies entspricht im Vorjahresvergleich (2,1 Mio. m²) einer Steigerung um rund 26 %. In den Top-Lagen konnten an einzelnen Standorten bereits steigende Spitzenmieten verzeichnet werden.

Dennoch ist der Leerstand in den sechs Bürozentren im Jahresverlauf nach rund 7,9 Mio. m² Ende 2009 um ca. 8 % auf rund 8,5 Mio. m² angestiegen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,6 % (Vorjahr 9,9 %). Dieser Anstieg ist Folge der Fertigstellung von neuen Büroflächen. Dieser Flächenzuwachs konnte durch die Mietnachfrage noch nicht überkompensiert werden, denn bei den Unternehmen dominierten Flächentausch und Konsolidierung gegenüber der Flächenexpansion.

Für das laufende Geschäftsjahr 2011 ist mit einem vergleichbaren Vermietungsumsatz zu rechnen; dabei dürfte sich der Trend zu steigenden Spitzenmieten weiter verfestigen und ausweiten. In den Regionalstandorten stellt sich die Entwicklung in den vergangenen Jahren dem gegenüber deutlich weniger volatil dar als in den großen Bürozentren. Zwar erreichte die Leerstandsquote in den Regionalstandorten auch in den Boomjahren zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts nicht die niedrigen Niveaus der Top-Standorte. Allerdings blieben die Leerstandsquoten auch in den Krisenjahren konstant unter der 8 %-Marke und konnten sogar reduziert werden. Auch die Spitzenmieten weisen in den Regionalzentren im Vergleich zu den Bürozentren eine signifikant geringere Volatilität auf. Diese Entwicklung kann auf die im Vergleich zu den Top- Standorten deutlich geringere Veränderung der Bürobestände in den Regionalzentren zurückgeführt werden.

Einzelhandelsflächen: Anders als im Bürosegment blieben die Spitzenmieten in den letzten Jahren auf konstantem Niveau bzw. konnten sogar leicht gesteigert werden. Dies gilt für Top-Standorte gleichermaßen, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau. Für 2011 kann angesichts der erfreulichen makroökonomischen Rahmendaten und der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt per Saldo mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet werden (Quellen: Jones Lang LaSalle, Presseinformation 1.4.2011).

1.2 Geschäftstätigkeit

Geschäftsmodell

Kerngeschäft: Bestandshaltung im Gewerbeimmobilienbereich:

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft folgt die ARISTON-Gruppe im Kerngeschäft einem auf die Erzielung von Mieterträgen ausgerichteten, cashfloworientierten Geschäftsmodell. Operative Zielsetzung ist, dauerhafte nachhaltige Mietrenditen bzw. Cashflows durch die Vermietung gewerblicher Immobilien zu erzielen. Die Konzernmutter übernimmt dabei das Asset und Property Management für die Tochterunternehmen.

Opportunistische Immobilieninvestments:

In der Zukunft plant die ARISTON-Gruppe über die reine klassische Bestandshaltung hinausgehend Investitionen in Spezialsituationen die ein vergleichsweise überdurchschnittliches Wertschöpfungs- und Renditepotential bieten, wie z.B. Erwerb von Objekten mit höherem Leerstand und der Möglichkeit, diese einer Vollvermietung zuzuführen, Erwerb von Objekten, die eine Investition in die Substanz erfordern, Erwerb von Objekten, deren Nutzung umstrukturiert wird (um eine bessere Vermietungssituation zu schaffen oder höhere Mieten zu erzielen) sowie Beteiligung an Projektentwicklungen oder die Durchführung bereits von Dritten vorbereiteten Developmentmaßnahmen.

Holdingstruktur:

Die Immobilienobjekte werden aus risiko- und steueroptimierenden Gründen über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Dies verringert einerseits die Kreditrisiken des Konzerns, da bei der Besicherung der Fremdfinanzierung i.d.R. ausschließlich auf das Objekt und den Cashflow aus den Mieteinnahmen abgestellt wird (Non-Recourse-Finanzierung). Andererseits optimiert dieses Vorgehen die Steuerbelastung des Gesamtkonzerns, da i.d.R. keine Gewerbesteuer anfällt. Die Investitionen in die Immobilienobjekte werden üblicherweise zu etwa 20% Eigenkapital bzw. 80% Fremdkapital finanziert. Im Hinblick auf eine Reduzierung der Anschaffungskosten erfolgt der Erwerb bevorzugt auch über sog. Share Deals, d.h. es werden mehrheitlich Immobiliengesellschaften übernommen, wodurch die Zahlung von Grunderwerbsteuer (z.B. durch Festlegung entsprechender Anteilsverhältnisse) vermieden werden kann.

Geschäftsmodel „klassische Bestandshaltung“:

Bei der Auswahl geeigneter Investitionsobjekte für die Bestandshaltung fokussiert sich die ARISTON-Gruppe insbesondere auf Immobilien mit einem Investitionsvolumen in der Größenordnung von jeweils 5 Mio. € bis 25 Mio. €. Damit positioniert sich die Holding bewusst in einem Bereich, der für Privatinvestoren i.d.R. nicht mehr in Frage kommt, für viele institutionelle Investoren jedoch hinsichtlich der in diesem Umfeld noch vergleichsweise geringen Anlagesumme noch nicht interessant sein dürfte.

Dahinter steht die Erwartung, bei dem Erwerb dieser Immobilien nur auf wenige Wettbewerber zu treffen und so vergleichsweise günstige Einkaufspreise bzw. höhere Renditen erzielen zu können. Bei der Auswahl geeigneter Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Investition überwiegend mittel- bis langfristig vermietete Objekte im Vordergrund. Die ARISTON-Gruppe legt besonderes Augenmerk auf aussichtsreiche 2a- und 2b-Lagen, wie etwa Regionalzentren oder Kernrandlagen von Metropolen und Ballungszentren, die eine etablierte oder wachsende Wirtschaftsstruktur aufweisen sowie geringere Einkaufspreise bzw. höhere Renditen in Aussicht stellen.

Das Geschäftsmodell sieht ebenso den Verkauf von Immobilien wie auch die anschließende Reinvestition frei gewordener Mittel in neue Ob-jekte vor. In dieser Hinsicht verfolgt das Münchner Unternehmen eine „opportunistische“ Buy, Hold & Sell-Strategie. Am Investmentmarkt ist die ARISTON-Gruppe bestrebt, antizyklisch zu kaufen und zu verkaufen, um auf diese Weise die Schwankungen des Immobilienmarktes in eine Wertsteigerung des Immobilienportfolios umzusetzen. Die angestrebte Haltedauer liegt bei zwei bis acht Jahren.

Geschäftsmodell „opportunistische Immobilieninvestments“:

Neben der reinen Bestandshaltung sind in Zukunft Investitionen in sogenannte „Spezialsituationen“ vorgesehen. Denkbar ist beispielsweise der Erwerb von Objekten, die einen höheren Leerstand aufweisen oder eine Investition in die Substanz erfordern, um diese einer Vollvermietung zuzuführen bzw. höhere Mieterträge zu erzielen. Eine Umstrukturierung der Nutzung von Objekten kann darüber hinaus ebenfalls die Vermietsituation verbessern und /oder höhere Mieterlöse generieren. Die ARISTON-Gruppe erwägt zudem eine Beteiligung an Projektentwicklungen oder die Durchführung bereits von Dritten vorbereiteter Developmentmaßnahmen.

Die ARISTON-Gruppe will in diesem Zusammenhang als Initiator oder auch über opportunistische Co-Investments auftreten; das Investitionsvolumen liegt hierbei typischerweise zwischen 1 Mio. € bis 5 Mio. € Eigenkapital. Zur Erhöhung der Eigenkapitalrendite wird dabei eine angemessene Fremdkapitalfinanzierung angestrebt. Im Gegensatz zur Bestandshaltung liegt ein kurz- bis mittelfristiger Anlagehorizont vor.

Ertragsmodell

Zusammengefasst erzielt die ARISTON-Gruppe Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien Erträge aus dem Verkauf von Immobilien ihrer Tochtergesellschaften (Asset Deal) bzw. Verkauf von Immobilienunternehmen (Share Deal) sowie Gewinne aus Investitionen in Spezialsituationen außerhalb der klassischen Bestandshaltung (z.B. Wertschöpfung aus Umstrukturierungen).

Dabei verfügt die Ariston Real Estate AG im HGB-Einzelabschluss der AG über ein handelsrechtliches Eigenkapital von rd. 40 Mio. €, was einer Eigen-kapitalquote von rd. 89,8 % entspricht. Das Immobilienvermögen der Tochter-gesell-schaften beläuft sich auf rd. 126 Mio. € (bewertet zu Zeitwerten entsprechend IAS 40).

1.2.1 Unternehmenstruktur

ARISTON fungiert als Immobilienholding; Immobilien werden in steuer- und risikooptimierten Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten

Muttergesellschaft des Konzerns ist die Ariston Real Estate AG. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die Ariston Real Estate AG selbst direkt keine Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Personengesellschaften (i.d.R. GmbH & Co. KG) oder Kapitalgesellschaften (GmbH oder AG). Diese Beteiligungen werden im IFRS-Konzernabschluss vollkonsolidiert.
Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios im Rahmen von Dienstleistungsverträgen. Ausgelagert wird, soweit erforderlich, das Facility Management und die klassische Mieterverwaltung. Hierfür stehen externe Dienstleister, die zumeist vor Ort tätig sind, zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2010 wies die ARISTON-Gruppe folgende Struktur auf:

Gesellschaft	Anteil am Kapital %
BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG, München	94,0
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	92,0
HS Grund und Boden GmbH & Co. KG , Krailling (vormals AG)	94,9
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	94,8
Ariston Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG, München (vorm. Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG)	92,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

1.2.2 Entwicklung des Immobilienportfolios in 2010

Die ARISTON-Gruppe hat im Geschäftsjahr 2010 keine weiteren Immobilienkäufe- oder -verkäufe vorgenommen. Der Bestand der Immobilien ist insofern konstant geblieben.
Dagegen haben wir uns auf das operative Geschäft sowie die Pflege des eigenen Portfolios und der Bestandsmieter konzentriert: Die Schwerpunkte unserer Tätigkeiten lagen in der Optimierung der Mietvertragslaufzeiten in Krailling, der Suche nach neuen Mietern des Logistikobjektes in Bremen sowie der Refinanzierung und Nachvermietung der Büroimmobilie in Bonn:

Schwerpunkte im Bereich Asset- und Property Management 2010:

Im Objekt Bremen, welches von der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, gehalten wird, wurde bereits Ende 2009 im Rahmen einer umfassenden Refinanzierung die Darlehens-verbindlichkeit um insgesamt EUR 14.5 Mio. auf nunmehr EUR 2,5 Mio. reduziert (Laufzeit bis Dezember 2011). Auf dieser Basis haben sich die laufenden Finanzierungsbelastungen erheblich vermindert. Trotz der ersten Vermietungserfolge schloss die Objektgesellschaft das Geschäftsjahr 2010 noch mit einem Verlust von rd. TEUR 687 ab. Der anteilige (auf Basis einer sukzessiven Neuvermietung ermittelte) Wert der Gesellschaft (Fair Value) am Gesamtportfolio des Konzerns beläuft sich auf rd. 10,6 % (Fair Value zum 31.12.2010 gem. Immobiliengutachten CBRE der Logistikimmobilie Bremen rd. 13,35 Mio. €). Die weitere Nachvermietung des Objektes Bremen wird im Geschäftsjahr 2011 einer der Hauptschwerpunkte unserer Asset Management Tätigkeiten sein und sieht vor, den aktuellen Leerstand sukzessive in den nächsten zwei Jahren abzubauen

Bei der Tochtergesellschaft HS Grund und Boden GmbH & Co. KG, Inhaber der Büroimmobilie in Krailling, konnte der Mietvertrag mit dem Hauptmieter um über 10 Jahre verlängert werden. Dessen Anteil am Gesamtmietaufkommen des Objektes beträgt rd. 80 %.

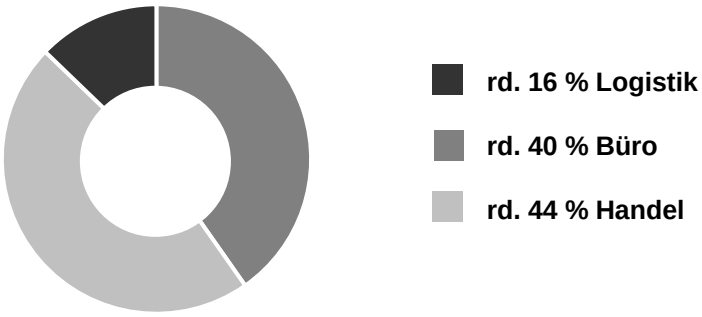
Die Mieterin unserer Büroimmobilie in Bonn, welche von der Ariston Grundbesitz GmbH. & Co. 5. Beteiligungs KG gehalten wird, hat den Mietvertrag mit Wirkung zum 31.12.2010 beendet und ist in Q1 2011 ausgezogen. Parallel dazu haben wir im Jahr 2010 sowie in den ersten Monaten 2011 im Rahmen von umfassenden Refinan-zierungsaktivitäten dieser Gesellschaft die Darlehensverbindlichkeit von rd. 5,5 Mio. € zum 31.12.2010 auf nunmehr rd. 1,9 Mio. € (befristet bis 30.9.2011; Sondertilgungen März und Juni 2011 von jeweils 0,5 Mio. € bereits berücksichtigt) reduziert. Auf dieser Basis werden sich auch die laufenden Finanzierungsbelastungen erheblich vermindern. Derzeit stehen wir mit neuen potentiellen Mietern in fortgeschrittenen Mietvertragsverhandlungen.

1.2.3 Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 ergaben sich - außer der im Anhang aufgeführten Veränderung im Vorstandsbereich - keine wesentlichen Veränderungen im Bereich Personal und Mitarbeiter. Zum Geschäftsjahresende 2010 beschäftigte die ARISTON-Gruppe insgesamt sieben freie und festangestellte Mitarbeiter. Die ARISTON-Gruppe wird auch in Zukunft an ihrer sehr schlanken Struktur festhalten.

1.2.4 Zusammensetzung des Immobilienportfolio zum 31. 12. 2010

Zum Stichtag 31. Dezember 2010 hielt die Ariston Real Estate AG Anteile an verbundenen Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften, deren Immobilienportfolio bzw. deren Mieter sich in die drei Branchen aufteilen.



Prozentangaben bezogen auf Nettomieteinnahmen

Zum Bilanzstichtag verzeichneten die verbundenen Unternehmen der ARISTON Real Estate AG eine Vermietungsquote - berechnet aus dem Verhältnis von Netto-Istmiete zu Netto-Potentialmiete - von rund 80 %. Hierbei beträgt die Netto-Istmiete zum 31. Dezember 2010 rd. 7,8 Mio. € sowie die Nettopotentialmiete rd. 9,8 Mio. € (Quelle: CBRE).

Die ARISTON Real Estate AG hält zum Stichtag 31. Dezember 2010 über ihre Beteiligungsgesellschaften insgesamt 9 Immobilienobjekte an 7 Standorten. Die Objekte verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 141.000 m².

Fair Value der Tochterimmobilien

Gemäß Gutachten von CBRE zum Stichtag 31.12.2010 beträgt der Fair Value der Immobilien der Tochtergesellschaften der Ariston Real Estate AG rd. 126,5 Mio. € und teilt sich wie folgt auf:

Standort	Anteil am Fair Value
Ansbach	**12,6%**
Bonn	**4,9%**
Brandenburg	**8,6%**
Bremen	**10,6%**
Frankfurt	**4,0%**
Freising FMZ	**28,9%**
Freising Praktiker	**5,7%**
Freising Logistik	**10,4%**
Krailling	**14,3%**
	100,0%

Restmietlaufzeiten

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit des Immobilienportfolios beträgt zum Stichtag ca. 7,3 Jahre (Vorjahr: 6,3 Jahre). Bezogen auf die Nettomieterträge laufen während der nächsten 2 Jahre ca. 2 %, innerhalb der nächsten 2 bis 4 Jahre ca. 30 % und innerhalb der nächsten 4 bis 6 Jahre ca. 20 % aus. Der Anteil der Nettomieterträge mit Restmietlaufzeiten über 6 Jahre beträgt ca. 48 % (Quelle: CBRE).

Immobilienportfolio per 31.12. 2010

Objekt Ansbach (AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG)

Nutzungsart	Büro- und Geschäftshaus
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,8%)
Grundstücksfläche	11.626 m²
Baujahr	2001 bis 2003
Nutzfläche	ca. 10.500 m²
Leerstandsquote	5,6%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	5,2 Jahre
Hauptmieter	Schwenninger BKK

Objekt Freising / München Baumarkt (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Baumarkt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	14.424 m²
Baujahr	1991
Mietfläche	ca. 7.200 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	6,1 Jahre
Hauptmieter	Praktiker

Objekt Bonn (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Bürogebäude	
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)	
Grundstücksfläche	3.926 m²	
Baujahr	1966	
Jahr der Modernisierung	1996	
Nutzfläche	ca. 4.700 m²	
Leerstandsquote	100,0%	(zum 31.12.2010)
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	-	(zum 31.12.2010)
Hauptmieter	-	(zum 31.12.2010)

Immobilienportfolio per 31.12. 2010

Objekt Stadt Brandenburg (BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,0%)
Grundstücksfläche	7.205 m²
Baujahr	1995 bis 1996
Nutzfläche	ca. 7.500 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	2,0 Jahre
Hauptmieter	Deutsche Rentenversicherung

Objekt Frankfurt (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Bürogebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	2.669 m²
Baujahr	1989 / 1992 / 2001
Nutzfläche	ca. 3.700 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	2,2 Jahre
Hauptmieter	DQS

Objekt Bremen (Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG)

Nutzungsart	Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 92,0%)
Grundstücksfläche	33.852 m²
Baujahr	1967 / 1972
Mietfläche	ca. 71.300 m²
Leerstandsquote	87 %
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	2,5 Jahre
Hauptmieter	n.a.

Immobilienportfolio per 31.12. 2010

Objekt Krailling München (HS Grund und Boden GmbH & Co. KG)

Nutzungsart	Verwaltungs-, Labor-, Lagergebäude
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 94,9%)
Grundstücksfläche	10.267 m²
Baujahr	1999 bis 2002
Nutzfläche	ca. 11.360 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	11,2 Jahre
Hauptmieter	EOS GmbH

Objekt Freising / München (Ariston Zweite Grundbesitz GmbH)

Nutzungsart	Logistikobjekt
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	29.106 m²
Baujahr	1990
Nutzfläche	ca. 9.000 m²
Leerstandsquote	0,0%
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	4,7 Jahre
Hauptmieter	Trans-o-flex Schnell-Lieferdienst

Objekt Freising / München (Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG)

Nutzungsart	Einzelhandel
Eigentumsverhältnis	Eigentum (Anteil am Kapital: 100%)
Grundstücksfläche	20.680 m²
Baujahr	1995
Gesamtmietfläche	ca. 15.600 m²
Leerstandsquote	5,3 %
Durchschnittl. Mietrestlaufzeit	10,8 Jahre
Hauptmieter	Kaufland

1.2.5 Unternehmensziele und Strategie

Die Ariston Real Estate AG konzentriert sich als Immobilien-Holding auf Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere auf Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen ist eine Holding-Gesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern über Beteiligungs- und Objektgesellschaften hält.

Die Unternehmensstrategie der ARISTON-Gruppe steht im Wesentlichen auf zwei Säulen:

Kerngeschäft: Bestandshaltung im Gewerbeimmobilienbereich:

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft folgt die ARISTON-Gruppe im Kerngeschäft einem auf die Erzielung von Mieterträgen ausgerichteten, cashfloworientierten Geschäftsmodell. Operative Zielsetzung ist, dauerhafte nachhaltige Mietrenditen bzw. Cashflows durch die Vermietung gewerblicher Immobilien zu erzielen. Die Konzernmutter übernimmt dabei das Asset und Property Management für die Tochterunternehmen.

Opportunistische Immobilieninvestments:

In der Zukunft plant die Gesellschaft über die reine klassische Bestandshaltung hinausgehend Investitionen in Spezialsituationen die ein vergleichsweise überdurchschnittliches Wertschöpfungs- und Renditepotential bieten, wie z.B. Erwerb von Objekten mit höherem Leerstand und der Möglichkeit, diese einer Vollvermietung zuzuführen, Erwerb von Objekten, die eine Investition in die Substanz erfordern, Erwerb von Objekten, deren Nutzung umstrukturiert wird (um eine bessere Vermietungssituation zu schaffen oder höhere Mieten zu erzielen sowie Beteiligung an Projektentwicklungen oder die Durchführung bereits von Dritten vorbereiteter Development-maßnahmen

Unter operativen Gesichtspunkten steht die auf Dauer ausgelegte Erzielung von Mietrenditen und Cashflows durch die Vermietung von rentablen, gewerblichen Immobilien im Vordergrund. Unter strategischen und langfristigen Gesichtspunkten plant die Gesellschaft Verkäufe von Immobilien und die Reininvestition in neue Objekte, um den Wert der ARISTON-Gruppe zu mehren.

Die ARISTON-Gruppe will auch zukünftig als Bestandshalter für gewerbliche Immobilien in Deutschland expandieren. Zur Eigenkapital-Finanzierung des Geschäftsmodelles bedient sich die Ariston grundsätzlich eigener Finanzmittel bzw. Finanzmittel aus dem Cashflow der Vermietung oder der Veräußerung von Immobilien sowie Finanzmittel aus der Begebung von neuen Aktien.

Daneben können sich die Ariston Real Estate AG oder ihre Tochtergesellschaften durch Verkäufe von Immobiliengesellschaften bzw. Anteile hieran, der Aufnahme von Krediten oder der Emission von Wertpapieren (wie z.B. Schuldverschreibungen) finanzieren und je nach Marktlage die jeweils geeignete Maßnahme zur Generierung weiterer Finanzmittel vornehmen.

In Zukunft ist geplant, den ausgewogenen Branchen-Mix (u. a. Logistik, Einzelhandel und Büro/Dienstleistungen) auch bei weiteren Investitionen beizubehalten und Mietvertragslaufzeiten zu optimieren. Hierbei setzt die ARISTON-Gruppe auf die bestehenden Kernkompetenzen, den Erwerb, die Vermietung und den Verkauf von Immobilien.

Durch das aktive Portfoliomanagement der ARISTON-Gruppe können günstige Verkaufsgelegenheiten zur Realisierung von Gewinnen genutzt werden.

1.2.6 Umwelt, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Forschung und Entwicklung

Für die Beurteilung der Lage der ARISTON AG sind Umweltbelange sowie die Forschung und Entwicklung infolge des Geschäftsmodells von untergeordneter Bedeutung.

1.3 Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Ariston-Gruppe (IFRS – Konzernabschluss)

Allgemeines

Die Ariston Real Estate AG ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Da Sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt. Die Ariston Real Estate AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Im Geschäftsjahr 2010 erzielte die ARISTON-Gruppe ein Periodenergebnis nach Minderheiten in Höhe von rund + 2,054 Mio. € nach einem Verlust in Höhe von -0,168 Mio. € im Geschäftsjahr 2009. Eine wesentliche Ursache für diese erfreuliche Entwicklung sind ein positives Neubewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (insgesamt rd. 0,91 Mio. €) sowie ein um rd. 1,0 Mio. € deutlich verbessertes Finanzergebnis.

Wie im Vorjahr wurde das Neubewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40) von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage sowie der Vermietungssituation einzelner Objekte beeinflusst. So mussten auf einzelne Objekte Abwertungen in Höhe von rd. - 1,48 Mio. € (Vorjahr - 16,74 Mio. €) vorgenommen werden. Die Zuschreibungen beliefen sich demgegenüber auf + 2,39 Mio. € (Vorjahr + 3,76 Mio. €).

Das Konzerneigenkapital der ARISTON-Gruppe erhöhte sich und beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf rund 27,94 Mio. € (Vorjahr 26,56 Mio. €). Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr ca. 22 % und erhöhte sich aufgrund der insgesamt verminderten Konzernbilanzsumme (Vorjahr 19 %).

Die im HGB-Einzelabschluss bessere Eigenkapitalquote (89,8 %) gegenüber dem IFRS-Konzernabschluss hat ihre Ursache darin, dass die Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch die Objektgesellschaften erfolgt.

1.3.1 Ertragslage der ARISTON-Gruppe

Sämtliche Immobilienaktivitäten der ARISTON-Gruppe sind in den Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage des Konzerns wird daher wesentlich von den Ergebnissen der Objektgesellschaften bestimmt.

Die Gesamterträge der ARISTON-Gruppe haben sich wie folgt entwickelt (in T€):

	1.1. - 31.12.09	1.1. - 31.12.10
Umsatzerlöse (Mieterträge inkl. Nebenkostenumlagen)	10.867	**10.109**
Erträge aus Wertanpassung IAS 40	3.763	**2.390**
Sonstige betr. Erträge	11.916	**327**
Gesamterträge	26.546	**12.826**

Umsatzerlöse

Die Mieterträge reduzierten sich insbesondere aufgrund des Leerstands im Objekt Bremen im Geschäftsjahr 2010 auf insgesamt 10.109 T€ (Vorjahr 10.867 T€).

Erträge aus Wertanpassung IAS 40

In der Summe wurden im Geschäftsjahr 2010 Erträge aus der Wertanpassung nach IAS 40 in Höhe von 2.390 T€ erzielt (Vorjahr 3.763 T€). Diese positiven Wertanpassungen betreffen im Wesentlichen das Objekt Krailling (+ 1.560 T€), wo der Mietvertrag mit dem Ankermieter um 10 Jahre verlängert werden konnte. Die Wertanpassungen basieren auf aktualisierten Wertgutachten der CBRE.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 327 T€ resultieren hauptsächlich aus einem Ertrag im Rahmen einer gerichtlichen Durchsetzung von Ansprüchen aus Gewährleistungsfällen. Im Vorjahr (11.916 T€) waren hier Erträge aus einem Forderungsverzicht sowie einem Vergleich mit dem ehemaligen Mieter enthalten.

Die Aufwandspositionen haben sich wie folgt entwickelt:

Personalaufwand

Der Personalaufwand ist bei gleichbleibender Mitarbeiterstruktur von 342 T€ auf 258 T€ gesunken. Ursächlich für den Rückgang ist das Ausscheiden von Herrn Dr. Stefan Hess aus dem Vorstand zum 30. April 2010. Die Anzahl der Mitarbeiter veränderte sich im Jahresvergleich nicht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgrund von deutlich geringeren Aufwendungen für Wertanpassungen gemäß IAS 40 bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der ARISTON-Gruppe in Höhe von 1,48 Mio. € (Vorjahr 16,74 Mio. €) sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt auf 5,17 Mio. € signifikant gefallen (Vorjahr: 20,18 Mio. €).

Diese Wertanpassungen in Höhe von insgesamt 1,48 Mio. € basieren auf einer Neubewertung des Immobilienbestandes, welche insbesondere durch die Kündigung des Mieters der Immobilie in Bonn begründet ist und in Höhe von rd. 1,09 Mio. € den wesentlichen Anteil hieran trägt.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 3,44 Mio. € im vorangegangen Geschäftsjahr auf nunmehr 3,69 Mio. € leicht gestiegen und beinhalten im Wesentlichen Kosten der Immobilienbewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltungsaufwand, Betriebs- und Verwaltungskosten im Rahmen der Verwaltung des Immobilienportfolios.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr (-6,05 Mio. €) auf nunmehr -5,10 Mio. € in 2010 um rund 0,95 Mio. € gefallen. Das Finanzergebnis wurde maßgeblich durch geringere Zinsaufwendungen auf Bankdarlehen der Finanzierungen von Konzernimmobilien sowie geringeren Zinsaufwand aus der im Geschäftsjahr 2010 zurückgezahlten Wandelanleihe beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Zinsaufwendungen auf Bankdarlehen von 5,31 Mio. € auf nunmehr 4,97 Mio. €.

Die Finanzerträge fielen demgegenüber in der Summe von 0,21 Mio. € in 2009 auf nunmehr 0,05 Mio. €. Der Rückgang resultiert aus den insgesamt verringerten flüssigen Mitteln sowie dem allgemein sehr niedrigem Zinsniveau.

Die Ertragslage des Konzerns kann durch folgende Übersicht dargestellt werden (in T€):

	1.1. - 31.12.09	**1.1. - 31.12.10**
Gesamterträge	26.546	**12.826**
EBIT	6.011	**7.384**
EBT	-40	**+ 2.286**
Ergebnis nach Steuern (vor Minderheiten)	-81	**+ 2.054**

Für das Geschäftsjahr 2010 werden insgesamt - 232,0 T€ Ertragsteuern ausgewiesen (Vorjahr: - 41 T€). Der Ausweis des Geschäftsjahres 2010 entfällt mit -210 T€ auf latente Steuern (Vorjahr -27 T€). Die ausgewiesenen latenten Steuerpositionen resultieren im Wesentlichen aus der Veränderung der steuerlichen Verlustvorträge (+ 327 T€) sowie aus Wertanpassungen der Immobilien gemäß IAS 40 (- 532 T€).

Periodenergebnis nach Minderheiten

Aufgrund der vorstehend dargestellten Einflüsse stieg der Ergebnis nach Steuern auf nunmehr 2,05 Mio. € (Vorjahr - 0,81 Mio. €). Nach Abzug der Minderheiten ergibt sich somit ein positives Periodenergebnis in Höhe von 2,05 Mio. € (Vorjahr - 0,17 Mio. €).

1.3.2 Vermögenslage der ARISTON-Gruppe

Die Bilanzsumme reduzierte sich von 136,51 Mio. € per 31. Dezember 2009 auf rund 129,82 Mio. € zum 31. Dezember 2010. Ursächlich hierfür war insbesondere der Rückgang der Barliquidität aufgrund der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung.

a.) Langfristige Vermögenswerte

Die langfristigen Vermögenswerte gingen leicht von insgesamt 126,80 Mio. € auf 126,62 Mio. €. zurück. Dabei kompensierte das positive Neubewertungsergebnis in Höhe von rd. 0,91 Mio. € den Rückgang der aktiven latenten Steuern von 1,17 Mio. € auf nunmehr 0,09 Mio. € Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine weiteren Immobilien- bzw. Immobilienunternehmen erworben oder veräußert.

b.) Kurzfristige Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr 2010 reduzierten sich die kurzfristigen Vermögenswerte von 9,72 Mio. € auf nunmehr rund 3,20 Mio. € zum Stichtag 31. Dezember 2010:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln / Zahlungsmitteläquivalenten ist - insbesondere aufgrund der in 2010 zurückgezahlten Wandelschuldverschreibung - im Konzern von 6,89 Mio. € um rund 5,52 Mio. € auf nunmehr 1,37 Mio. € gefallen.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind von 2,81 Mio. € auf nunmehr 1,80 Mio. € gefallen. Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (0,86 Mio. €), Ertragssteuerforderungen (0,27 Mio. €) und sonstige finanzielle Vermögenswerte (0,66 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen darin begründet, dass im Vorjahr noch eine Forderung in Höhe von 1,5 Mio. € gegen einen früheren Mieter bestand, welche im Januar 2010 bezahlt wurde.

c.) Konzerneigenkapital

Die Ariston Real Estate AG hat im Berichtsjahr keine Barkapitalmaßnahmen durchgeführt. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11. August 2009 von € 9.230.000,00 um € 15.770.000,00 auf € 25.000.000,00 durch Umwandlung eines Teilbetrages von € 15.770.000,00 der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 GB in Grundkapital erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne die Ausgabe von neuen Aktien.

Das Konzerneigenkapital stieg im Geschäftsjahr 2010 leicht von 26,56 Mio. € auf 27,94 Mio. € per 31.12.2010. Die Gewinnrücklagen erhöhten sich im Jahresvergleich auf 0,33 Mio. € (Vorjahr: - 1,67 Mio. €) insbesondere aufgrund der Periodengewinnes. Aufgrund der i. W. erfolgsneutral zu erfassenden Wertveränderungen derivativer Finanzinstrumente verminderte sich das kumulierte übrige Eigenkapital von – 5,91 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr - 6,08 Mio. €.

Die Konzerneigenkapitalquote stieg - aufgrund der insgesamt verminderten Konzernbilanzsumme - leicht von 19,5% auf nunmehr rd. 21,5%.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft erwarb oder veräußerte im Geschäftsjahr 2010 keine eigene Aktien Zum 31.12.2010 besitzt die Gesellschaft damit weiterhin 27.317 eigene Aktien.

d.) Konzernverbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten fielen von 81,3 Mio. € um insgesamt 4,3 Mio. € auf 77,0 Mio. €. Hierbei reduzierten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Banken um rund 3,6 Mio. € auf nunmehr 68,3 Mio. € im Wesentlichen aufgrund Regel- und Sondertilgungen sowie Umgruppierungen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

In den langfristigen Konzernverbindlichkeiten sind die nicht zahlungswirksamen Marktwerte von Zinsswaps der im Rahmen der Finanzierung der Konzernimmobilien getätigten Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 8,1 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €) enthalten. Diese leichte Erhöhung der negativen Barwerte ist maßgeblich der Niedrigzinspolitik der Notenbanken geschuldet.

Die passiven latenten Steuern fielen demgegenüber von 1,3 Mio. € auf nunmehr 0,41 Mio. €. Passive latente Steuern resultieren im Wesentlichen (vor Saldierung) aus der temporären Differenz zwischen dem Ansatz der Immobilien in der Steuerbilanz der Konzerngesellschaften und der IFRS-Konzernbilanz.

Die kurzfristigen Schulden fielen demgegenüber im Jahresvergleich von insgesamt 27,2 Mio. € auf 23,4 Mio. €. Der Rückgang um rd. 3,8 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den vorstehend bereits aufgeführten Umgliederungen im Bereich Bankverbindlichkeiten (Veränderung + 2,7 Mio. €) sowie der Rückzahlung der Verbindlichkeiten aus der Wandelschuldverschreibung (Veränderung – 6,7 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2011 stehen insbesondere die Refinanzierung der Bankverbindlichkeiten für die Objekte Bonn, Bremen und Freising-Logistik an.

Insgesamt betrachtet ist die Summe aus langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten inkl. Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter (rd. 1,4 Mio. €) von 110,0 Mio. € erneut um rd. 8,1 Mio. € (Vorjahresrückgang: 15,5 Mio. €) auf nunmehr 101,9 Mio. € gefallen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Regel- und Sondertilgungen sowie aus der vollständigen Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung.

1.3.3 Finanzlage der Ariston-Gruppe

Das Finanzmanagement der Ariston ist darauf ausgerichtet, die Liquidität des Unternehmens zu sichern und diese gruppenweit effizient zu steuern. Finanzierungsthemen werden durch die Ariston AG wahrgenommen bzw. gemeinsam mit den betroffenen Tochtergesellschaften koordiniert.

Die Cashflow-Entwicklung der Unternehmensgruppe lässt sich wie folgt darstellen (in T€):

	2009	2010
Konzernjahresergebnis vor Minderheiten	-81	**2.054**
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.537	**7.438**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17	**- 2**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.644	**-12.949**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5.124	**-5.513**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.005	**6.881**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.881	**1.368**

Die Liquidität der ARISTON-Gruppe ist im Jahresvergleich von 6,9 Mio. € auf 1,4 Mio. € gefallen. Die Verminderung der Liquidität resultiert insbesondere aus der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von rd. 6,7 Mio. € während des Jahres 2010. Die Zahlungsfähigkeit der Gruppe war im Geschäftsjahr 2010 jederzeit gesichert.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden verschiedene Fremdkapitalmaßnahmen eingeleitet, um einer Erhöhung der Liquidität Rechnung zu tragen. So wurde im Februar 2011 ein Kredit über eine Tochtergesellschaft in Höhe von 1,5 Mio. € aufgenommen sowie die Emission einer Inhaberschuldverschreibung über max. 25 Mio. € mit Laufzeit bis März 2016 in die Wege geleitet. Im Geschäftsjahr 2011 sind – außer den geplanten Modernisierungsmaßnahmen für das Objekt Bonn – keine wesentlichen Instandhaltungsinvestitionen vorgesehen.

Zusammenfassend stellt der Vorstand zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fest, dass das Geschäftsjahr 2010 entsprechend der Erwartungen zufriedenstellend verlaufen ist.

1.3.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Ariston Real Estate AG (HGB – Einzelabschluss)

Die Ariston Real Estate AG ist die Management-Holding Gesellschaft des Konzerns. Alle Immobilienaktivitäten des Konzerns sind in Objektgesellschaften organisiert. Die Ertragslage wird daher wesentlich von den Ergebnissen der Objektgesellschaften bestimmt. Die Ariston Real Estate AG erstellt ihren Einzelabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Im Geschäftsjahr 2010 betrug der Jahresüberschuss rund 0,34 Mio. € (Vorjahr 0,60 Mio. €). Der Rückgang des Jahresüberschusses in Höhe von rd. 0,26 Mio. € lässt sich im Wesentlichen auf geringere Umsatzerlöse sowie geringere Beteiligungserträge zurückführen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr (4,23 Mio. €) ergibt sich zum 31. Dezember 2010 ein Bilanzgewinn in Höhe von 4,57 Mio. €.

Im Jahresvergleich blieb das Eigenkapital mit 39,82 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 39,53 Mio. € nahezu gleich. Dennoch erhöhte sich die die Eigenkapitalquote signifikant auf nunmehr 89,8 % (Vorjahr 76,1 %), im Wesentlichen aufgrund der Verminderung der Bilanzsumme, welche i. W. aus der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung im Geschäftsjahr 2010 resultiert.

Das langfristige Vermögen blieb mit rd. 13,57 Mio. € (Vj. 13,58 Mio. €) nahezu konstant. Dagegen reduzierte sich das Umlaufvermögen von 38,30 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 30,74 Mio. €.

Die gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft fielen im Jahresvergleich von ca. 12,24 Mio. € auf nunmehr rund 4,20 Mio. €. Zu diesem Rückgang hat insbesondere die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung von 6,74 Mio. € beigetragen.

2. Nachtragsbericht

Anleiheemission März 2011

Die Ariston Real Estate AG, München, gab am 10. März 2011 bekannt, dass Sie auf der Grundlage des von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen gebilligten und am 10. März 2011 auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ariston-ag.de) veröffentlichten Prospektes, eine neue Anleihe anbietet.

Die neue Anleihe in Höhe von bis zu 25 Mio. € soll dem Ausbau des Kerngeschäfts Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien sowie ergänzend hierzu opportunistischen Immobilieninvestitionen dienen. Der Bezug der neuen Anleihe ist auf elektronischem Wege über die Börse Düsseldorf sowie über Zeichnungsschein möglich. Die Angebotsbedingungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft (www.ariston-ag.de) veröffentlicht.

Die Anleihe wird ab dem 14. März 2011 mit 7,25 % p.a. verzinst. Die feste Laufzeit der Anleihe beträgt fünf Jahre. Die Zeichnungsfrist begann am 11. März 2011. Die Angebotsfrist läuft maximal bis zur Vollplatzierung bzw. vorzeitiger Schließung. Im Anschluss daran wird die Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf beantragt.

Außerordentlicher Ertrag der Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG, München (Objekt Bonn)

Am 24. März 2011 gab die Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG - eine 92 % Tochter der Ariston Real Estate AG - und Inhaberin der Büroimmobilie in Bonn bekannt, dass sie einen außerordentlichen Ertrag im Rahmen eines Vergleiches mit der finanzierenden Bank dieser Immobilie erzielte.

Der positive Ertragseffekt vor Steuern aus dieser Vereinbarung beträgt voraussichtlich rd. 2,6 Mio. € und wird im laufenden Geschäftsjahr 2011 bei der Tochtergesellschaft erfolgswirksam. Die bei der Objektgesellschaft eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen haben hierdurch einen bedeutenden Fortschritt erzielt. Das im Februar 2011 vom bisherigen Mieter übergebene Objekt wird nach Durchführung von Modernsierungsmaßnahmen wieder als Büroimmobile vermietet. Hierzu laufen aktuell Mietvertragsverhandlungen mit mehreren potentiellen Interessenten über eine großflächige Anschlussvermietung des Objektes.

Bezüglich des Neu- bzw. Nachvermietungsrisikos betreffend des Objekts Bonn wird auf die Erläuterungen unter Abschnitt „Risikobericht“ verwiesen. Mit dem bisherigen Mieter laufen derzeit noch Verhandlungen in Bezug auf die Erstattung notwendiger Renovierungs-/Instandhaltungskosten.

Vorzeitige Mietvertragsverlängerung

Mit Vertrag vom 25./26. Januar 2011 wurde zwischen der Ariston Grundbesitz & Co. 3. Beteiligungs KG (Objekt Freising Baumarkt), eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Ariston Real Estate AG, und dem bisherigen Hauptmieter des Heimwerkermarktes eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung bis zum 31. Januar 2017 vereinbart.

Darüber hinaus sind für den Zeitraum vom Bilanzstichtag zum 31.12.2010 bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts keine neuen Umstände oder Sachverhalte eingetreten, welche bedeutende positive oder negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARISTON-Gruppe haben.

3. Risiko- und Prognosebericht

3.1. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat die ARISTON Real Estate AG ein Risikomanagementsystem entwickelt. Wesentliche Aufgabe dieses Systems ist die systematische Erfassung derjenigen Risiken, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Gruppe ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Alleinvorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr.

Wesentliche Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems (IKS)

Das IKS und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der ARISTON-Gruppe umfassen alle Verfahren und Maßnahmen, um die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherzustellen und die Einhaltung der maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen zu garantieren. Das IKS besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich ist direkt der Vorstand. Die Durchführung erfolgt z.T. durch die BDO AWT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Überwachung erfolgt durch zahlreiche manuelle und technische bzw. softwareunterstützte Kontrollen direkt durch den Vorstand, die Verwaltung oder durch die einbezogenen externen Berater. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sowie die vorgenannte Wirtschaftprüfungsgesellschaft sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das Überwachungssystem einbezogen.

Das Risikomanagementsystem ist im Hinblick auf die Rechnungslegung darauf ausgerichtet, Risiken fehlerhafter Buchführung, Rechnungslegung und Berichterstattung rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu kommunizieren. Daneben verfügt der Konzern insbesondere über ein Finanzplanungsinstrumentarium zur Überwachung und Steuerung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätssituation. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Ausgangspunkt ist ein mehrjähriger Finanzplan aller Tochtergesellschaften sowie der Ariston Real Estate AG selbst, welcher laufend aktualisiert und verlängert wird. Die Finanzplanung ist jeweils in Quartalsabschnitte gegliedert. Am Ende eines jeden Quartals erfolgt ein Abgleich der Liquiditätsströme des abgelaufenen Quartals mit erforderlichenfalls vorgenommener Anpassung der Planung für Folgequartale.

Nachfolgend werden Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind, oder Risiken die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der ARISTON-Gruppe auswirken.

Allgemeine Risiken

Unterschiedlichste Faktoren beeinflussen den deutschen Immobilienmarkt und damit die Liquiditäts-, Ertrags- und Vermögenslage der ARISTON-Gruppe. Besonders die Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie die Gestaltung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben Einfluss auf den Immobilienmarkt. Ferner wirken sich die Investitionstätigkeit von Unternehmen und die allgemeine Wert-einschätzung und Wertentwicklung von Immobilien auf die Marktsituation aus. Auch können Umstände, insbesondere die Bonität der Mieter, das Zinsniveau, Ein- und Verkaufsvervielfacher, Renditeerwartungen, gesetzliche Vorschriften (insbesondere Steuern und Abgaben), die Kaufkraft der Bevölkerung oder Energiekosten den Immobilienmarkt und damit die ARISTON-Gruppe beeinflussen.

Die genannten Faktoren stehen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Hieraus ergeben sich generelle Risiken vor allem in Bezug auf einen konjunkturellen oder strukturellen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilienmietflächen sowie eine Ver-schlechterung der Finanz- und Ertragssituation potenzieller und bestehender Mieter.

Insbesondere die internationale Finanzmarktkrise hat zu einer allgemeinen Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen und -möglichkeiten sowie der Eigenkapitalmärkte geführt und könnte damit in Zukunft Auswirkungen auf die ARISTON-Gruppe haben.

Unternehmensspezifische Risiken

Risiko des Mietausfalles

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Cashflows geringer ausfallen als kalkuliert. Die Ariston Real Estate AG selber hält keine Immobilien, sofern jedoch die Mieteinnahmen einer Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft der Ariston Real Estate AG nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen der Zweckgesellschaft zu erfüllen, könnte dies zum Verlust der gesamten Tochtergesellschaft und/oder des in diesem Objekt investierten Eigenkapitals führen. Überdies können zusätzliche Sicherheiten, die von der Ariston Real Estate AG gegeben wurden, von den Banken gezogen werden. Dieses Mietausfallrisiko kann dadurch reduziert werden, dass die Vermietung der Objekte möglichst langfristig und an Unternehmen mit vorzugsweise guter Bonität erfolgt.

Neu- und Nachvermietungsrisiko

Der Erfolg der bestandshaltenden Immobilienaktivitäten hängt im wesentlichen Umfang auch davon ab, dass die Gewerbeimmobilien nach Beendigung oder Ablauf eines Mietvertrags und gleichzeitigem Auszug des Mieters ohne längere Leerstandszeiten vermietet werden können. Dieses Neuvermietungsrisiko kann durch die Analyse von Objekt und Lage sowie Drittverwendungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Chancen für die Anschlussvermietung beim Ankauf der Objekte minimiert werden. Im Laufe der Haltedauer einer Immobilie können sich jedoch bei den Drittverwendungsmöglichkeiten Veränderungen ergeben.

Für das Objekt Bremen, welche von der HAG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG gehalten wird laufen intensive Bemühungen auf die Suche von weiteren Nachmietern, um den aktuellen Leerstand von rd. 87 % des Objektes im Laufe des Jahres 2011 bzw. 2012 sukzessive zurückzufahren. Aufgrund der im Dezember 2009 erfolgten Refinanzierung konnte die Darlehensverbindlichkeit bei der finanzierenden Bank um rd. 14,5 Mio. € auf EUR 2,5 Mio. € erheblich reduziert werden, so dass die laufende Finanzierungsbelastung zukünftig wesentlich geringer ist. Gegen Ende 2011 steht für das Objekt eine erneute Darlehensverhandlung an. Sollten im Verlauf des Jahres 2011 bzw. 2012 keine weiteren Anschlussvermieter gefunden werden und würde die finanzierende Bank auf die Rückzahlung des restlichen Darlehens in Höhe 2,5 Mio. € bestehen, so hätte dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser Tochtergesellschaft und damit das in den Finanzanlagen und Forderungen gebundene Engagement der Ariston Real Estate AG.

Ein weiteres Nachvermietungsrisiko besteht bei unserer Tochtergesellschaft Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG im Objekt Bonn, da der Mieter – wie bereits angeführt – mit Wirkung zum 31.12.2010 das Mietverhältnis beendigt hat. Derzeit laufen intensive Gespräche mit Mietinteressenten. Zwischenzeitlich wurde im Rahmen von Restrukturierungsmaßnahmen der Darlehenssaldo mit der finanzierenden Bank erheblich reduziert. Sollte dennoch in 2011 keine ausreichende Anschlussvermietung oder eine anderweitige Verwertung gefunden werden, so hätte auch dies erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser Tochtergesellschaft und damit auf das in den Forderungen gebundene Engagement der Ariston Real Estate AG.

Zinsänderungsrisiko

Die von der ARISTON-Gruppe gehaltenen Immobilien sind zu einem wesentlichen Teil durch Bankdarlehen fremdfinanziert, wobei als Kreditnehmer in der Regel nicht die ARISTON Real Estate AG, sondern die jeweilige Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaft auftritt. Zinsaufwendungen beeinflussen maßgeblich das Ergebnis der Tochtergesellschaften der Ariston Real AG.

Das Zinsniveau ist derzeit in Deutschland - gemessen am langfristigen Durchschnitt - relativ niedrig. Sollte die europäische Zentralbank Zinserhöhungen einleiten, besteht auch für die ARISTON Real Estate AG ein Zinsänderungsrisiko. Diesem Zinsänderungsrisiko wird bei den Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch den Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 10 Jahren bzw. durch Abschluss entsprechender Zinssicherungsgeschäfte (sogenannter SWAP`s) entgegnet. Im Falle von gemäß Darlehensvertrag vereinbarten variablen Darlehenszinsen (z.B. in Abhängigkeit des 3M-EURIBOR) wird auf Ebene der Objektgesellschaften regelmäßig ein fristenkongruentes Zinsswap-Geschäft abgeschlossen, wodurch eine feste Zinsstruktur erzielt wird. Somit liegt regelmäßig eine Micro-Hedge-Beziehung vor, deren Effektivität unternehmensintern dokumentiert und überwacht wird. In der Regel wird die Zinsbindung analog der Mietvertragslaufzeit mit dem (den) Ankermieter(n) fixiert. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2011 steht insbesondere die Neufinanzierungen bei der Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG (Objekt Bonn) auf Ihren Restsaldo von ca. 1,9 Mio. € an. Des Weiteren stehen wir bei der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH (Objekt Freising Logistik) über rd. 11,9 Mio. € in Verhandlungen zur Prolongation. Bei der HAG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG (Objekt Bremen) steht Ende 2011 die Refinanzierung des Restsaldos über rd. 2,5 Mio. € an.

Sämtliche Zinssicherungsgeschäfte wurden auf der Ebene unserer Tochterunternehmen abgeschlossen. Marktwertveränderungen betreffen daher den Einzelabschluss der Ariston Real Estate AG nicht direkt. Aufgrund der Struktur dieser Zinssicherungsgeschäfte bilden diese eine Bewertungseinheit mit den zugrundeliegenden Darlehensverträgen zur Finanzierung der Immobilien unserer Tochtergesellschaften. Durch die Zinssenkungen in den Jahren 2008 und 2009 haben sich bis zum 31. Dezember 2010 negative Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte von insgesamt - 8,1 Mio. € ergeben (vgl. ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang).

Diese nicht zahlungswirksamen negativen Marktwerte könnten im Falle einer vorzeitigen Auflösung der Zinssicherungsgeschäfte zu Aufwand bei der betroffenen Tochtergesellschaft führen. Daher und auch vor dem Hintergrund der aktuellen Lage auf den Immobilientransaktionsmärkten sind keine Swap-Auflösungen geplant.

Insgesamt wird ein gemischtes Kreditportfolio als sinnvoll erachtet, sodass nicht alle Finanzierungen zum gleichen Stichtag auslaufen. Auch eine geringe ungesicherte Kreditquote wird angestrebt, um hinsichtlich etwaiger unterjähriger Verkäufe eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Bei Verkäufen kann es zur Übersicherung kommen, wenn z.B. SWAP-Verträge nicht vom Käufer übernommen werden, sondern auf die ARISTON-Gruppe übertragen werden.

Das Zinsumfeld wird überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Dabei beinhaltet das Risikomanagement eine Überwachung der Fristigkeiten der Zinsbindung, eine Optimierung der Darlehenskonditionen sowie die Sicherung der Zinskosten durch Zinsswaps und andere Finanzinstrumente. Die Auflösung der Absicherung der Kredite durch Zinsswaps kann beim vorzeitigen Verkauf der Objekte zu Verlusten führen. Dieses Risiko kann nicht ausgeschlossen werden, ist vielmehr die Kehrseite der mit den Zinsswaps verbundenen Zinssicherheit.

Instandhaltung und Nebenkosten

Unerwartete Instandhaltungsmaßnahmen sowie die fehlende Umlegbarkeit von Nebenkosten können die Ertragslage der Ariston Real Estate AG bzw. deren Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften negativ beeinflussen. Des Weiteren können Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus diesen können dadurch reduziert werden, dass schon zum Zeitpunkt des Erwerbs erkennbare Mängel und Risiken durch technische Gutachten erkannt und vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden.

Veräußerungsrisiken

Die ARISTON-Gruppe veräußert nach ihrem Geschäftskonzept Immobilien, die sie über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben hat, nach einer Haltdauer von in der Regel ca. 2 bis 8 Jahren. Die jeweils vorherrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufes haben hierbei großen Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Verkaufspreises.

Die von der Gesellschaft nicht zu beeinflussenden externen Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, Zinsniveau sowie ein eventuell negativer Swap-Marktwert des Zinssicherungsinstrumentes können dazu führen, dass die Ariston Real Estate AG nicht in der Lage ist, Veräußerungen von Immobilien gewinnbringend durchzuführen. Dies könnte zum Verlust der Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften und/oder des Engagements in dieser Objektgesellschaft (inkl. der zusätzlich begebenen Sicherheiten für die finanzierenden Banken) führen.

Liquiditätsrisiken

Die ARISTON-Gruppe weist zum 31. Dezember 2010 eine Liquidität von 1,368 Mio. € aus. Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, die Liquidität der Gruppe zu sichern und diese gruppenweit effizient zu steuern. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung wurden verschiedene Fremdkapitalmaßnahmen eingeleitet, um einer Erhöhung der Liquidität Rechnung zu tragen. So wurde im Februar 2011 ein Kredit über eine Tochtergesellschaft in Höhe von 1,5 Mio. € aufgenommen sowie die Emission einer Inhaberschuldverschreibung über max. 25 Mio. € mit Laufzeit bis März 2016 eingeleitet. Bei weiterer Verbesserung des Kapitalmarktes sind auch Eigenkapitalmaßnahmen nicht auszuschließen. Zusätzlich könnten auch einzelne Objekte oder Anteile von Objektgesellschaften veräußert werden, um größere Liquiditätsengpässe zu beseitigen.

Im Hinblick auf die bereits eingeleiteten Maßnahmen geht der Vorstand davon aus, dass auch zukünftig die Liquidität gesichert werden kann.

3.2. Sonstige Risiken

Entwicklung der Konjunktur

Auf die Geschäftslage der ARISTON-Gruppe haben die zukünftige Konjunkturentwicklung und damit auch die Entwicklung des Immobilienmarkts Auswirkungen. Für das laufende Geschäftsjahr 2011 wird mit einem weiteren konjunkturellen Aufschwung gerechnet. Diese Entwicklung wird alle Industrie- und Dienstleistungssektoren betreffen.

Dennoch ist nicht vollständig auszuschließen, dass die konjunkturelle Entwicklung im Euroraum bzw. der Weltwirtschaft aufgrund der nach wie vor herrschenden kritischen Finanzlage einiger Banken und einzelner Staaten abschwächt und sich neue Risiken vor allem in Bezug auf einen konjunkturellen oder strukturellen Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilienmietflächen sowie eine Verschlechterung der Finanz- und Ertragssituation potenzieller und bestehender Mieter ergibt. Dies kann zu einer sinkenden Immobiliennachfrage und zu fallenden Mieten und Preisen führen. Von dieser Entwicklung würde dann auch die ARISTON-Gruppe als Spezialist für Gewerbeimmobilien betroffen sein.

Zukünftige Nachfrage nach Gewerbeimmobilien

Auf dem Investmentmarkt scheint die Talsohle durchschritten zu sein. Das Transaktionsvolumen 2010 lag deutlich über dem Vorjahr 2009. Für 2011 gehen die Prognosen der Maklerhäuser von einer weiteren Belebung aus. Dabei setzten die Optimisten auf die relative Attraktivität von Immobilien, die aktuell gegenüber risikoarmen deutschen Staatsanleihen eine deutlich höhere Rendite aufweisen. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Markt weiterhin verunsichert ist und einzelne exogene Faktoren erheblichen Einfluss auf die zukünftigen Renditeerwartungen von potentiellen Käufern haben können.

Aufgrund einer konjunkturbedingt wiederbelebten Nachfrage entwickeln sich die Mietpreise derzeit wieder leicht positiv. Sollte sich dieser Trend jedoch wieder umkehren, könnte die Vermietung von freistehenden oder frei werdenden Flächen der ARISTON-Gruppe sich daher wieder schwieriger gestalten. Dies kann zu sinkenden Mieteinnahmen der ARISTON-Gruppe führen, die sich auch negativ auf den Substanzwert der Gesellschaft auswirken könnten.

3.3 Prognose und Chancen

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung

Nach der deutlichen Konjunkturerholung im Jahr 2010 wird auch für die Jahre 2011 ff. mit einem anhaltenden Wirtschaftswachstum in Deutschland gerechnet, wenngleich dieses eine etwas geringere Dynamik als im Jahr 2010 aufweisen dürfte. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für Deutschland in den Jahren 2011 und 2012 Wachstumsraten von 2,2 % beziehungsweise 2,0 %. Damit wäre Deutschland die wachstumsstärkste Volkswirtschaft unter den großen Ländern des Euro-Raumes. Zugleich weist der IWF jedoch auch auf weiter fortbestehende Risikofaktoren für die globale Wirtschaftsentwicklung hin und nennt hier beispielsweise die hohe Staatsverschuldung der Industrieländer, vor allem der USA, ausbleibende Reformen der Finanzsysteme und das hohe Niveau der Rohstoffpreise.

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Die grundsätzlich positiven Aussichten für die Entwicklung der konjunkturellen Rahmenbedingungen lassen auch eine weitere Belebung an den Gewerbeimmobilienmärkten in Deutschland erwarten.

Büroimmobilien

Eine Studie der DG HYP (Quelle Regionale Immobilienzentren Deutschland Februar 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass die lokalen Büroimmobilienmärkte die jüngste Krise weitgehend überstanden haben. Dabei zeigten sich insbesondere die betrachteten Oberzentren robust und hatten im Gegensatz zu den Top-Standorten keine sinkenden Büromieten zu verzeichnen. Auch wenn die Mietentwicklung im Durchschnitt aller betrachteten Standorte 2010 noch negativ war, seien doch deutliche Zeichen einer Erholung – und in einzelnen Städten spürbare Mietsteigerungen – erkennbar. Auf Basis einer eingehenden Analyse lokaler Marktdaten wird für 2011 eine weitere Erholung der Büromärkte prognostiziert. Wir meinen, dass sich dieser Trend auch über das Jahr 2011 fortsetzen wird.

Handelsimmobilien

Bei den Handelsimmobilien, wo es ungeachtet der Krise in den 1a-Lagen der betrachteten Standorte auch 2009 und 2010 zu Mietsteigerungen gekommen war, rechnet die DG HYP im Jahr 2011 mit einer Fortsetzung des positiven Trends der nach unserer Einschätzung auch für 2012 gelten wird.

Logistikimmobilien

Das Güterverkehrsaufkommen ist durch die Rezession in 2009 und 2010 deutlich gesunken. Für 2011 und 2012 erwarten wir jedoch wieder eine Belebung bei überwiegend konstanten Mieten für Immobilien in durchschnittlicher Lage insbesondere bei Immobilien in Flughafen- oder Seehafennähe.

Transaktionsmärkte

Das Investmentumfeld hatte sich im Jahr 2010 bereits deutlich verbessert, wobei die Nachfrage sich hauptsächlich auf langfristig vermietete Immobilien an sehr guten Standorten (sogenannte Core Immobilien) konzentrierte. Dies hat teilweise bereits zu einem steigenden Preisniveau geführt. Im Jahr 2011 wird mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Anlageimmobilien gerechnet, was angesichts des fehlenden Angebots an Core Immobilien und der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine erhöhte Nachfrage nach Objekten mit höherem Risiko-Profil nach sich ziehen wird. Unter der Annahme, dass auch für 2012 in Deutschland eine positive wirtschaftliche Entwicklung stattfinden wird, sollten die Transaktionsvolumina weiter ansteigen.

Finanzierung

Die ARISTON-Gruppe verfügte im Geschäftsjahr 2010 über eine ausreichende Liquidität um ihren Verpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der zum 30. September 2010 erfolgten vollständigen Rückführung der Wandelschuldverschreibung wurden verschiedene Maßnahmen zur Neustrukturierung des Eigen- und Fremdkapitals überlegt bzw. sind bereits in Angriff genommen und umgesetzt worden. Insofern analysieren wir den Kapitalmarkt laufend, um bei einer weiteren Verbesserung des Marktumfeldes zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen eine Verbreiterung der Kapitalbasis der ARISTON-Gruppe notwendig oder wünschenswert wäre.

In Bezug auf die seit März 2011 laufende Anleiheemission wird auf Abschnitt 2 des vorliegenden Lageberichtes verwiesen. Neben dieser Fremdkapitalmaßnahme konnte im Februar 2011 das Kreditvolumen bei einer Tochtergesellschaft um 1,5 Mio. € erhöht werden (vgl. Abschnitt 1.3.3. des Lageberichts). Ferner wird die konkrete Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren in Betracht gezogen.

Derzeit stehen insbesondere substanzerhaltende und substanzverbessernde Maßnahmen sowie die Neuvermietung der Objekte Bonn und Bremen im Vordergrund. Parallel hierzu wird bei den übrigen Objekten gezielt an der weiteren Optimierung des Mieterbestands gearbeitet.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2012 rechnen wir mit einer weiteren Reduzierung des Leerstands bzw. mit einer Neuvermietung der Objekte in Bonn und Bremen. Insbesondere die Vermietbarkeit der Immobilien in Bremen und Bonn sind wesentlich für die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARISTON-Gruppe.

Ein weiterer Rückgang des Leerstandes in Bremen sowie die potentielle Vermietung des Objektes Bonn könnte insbesondere vor dem Hintergrund der in 2009 und 2010 vollzogenen Reduzierungen der Finanzlasten dieser Objekte entsprechende Wertbeiträge eröffnen. Aktuell befinden wir uns in fortgeschrittenen Gesprächen über eine Neuanmietung des Gesamten Objektes. Sollten die Objekte nicht bzw. nur zum Teil einer Neuvermietung zugeführt werden können, wären weitere Wertminderungen bei der Ariston Real Estate AG sowie negative Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen der Objektgesellschaften nicht auszuschließen.

Trotz einer gewissen Ungewissheit bei den Objekten in Bremen und Bonn geht der Vorstand für die Jahre 2011 und 2012 von einer positiven Entwicklung aus und sollte bis Ende 2011 - bei annähernd gleichbleibenden Kostenstrukturen - zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen des aktuell bestehenden Portfolio beitragen.

4. Angaben gemäß §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB

4.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt zum Ende des Berichtszeitraums (31. Dezember 2010) € 25.000.000,00 und ist in 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an und sind untereinander gleichberechtigt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

4.2 Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes ergeben (§§ 71b, 136 AktG). Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Stimmrechtsbeschränkungen vor. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts sind dem Vorstand nicht bekannt. Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt.

4.3 Stimmanteile von mehr als 10 %

Zum Ende des Berichtszeitraums standen gemäß Mitteilungen an die Gesellschaft drei Aktionären jeweils mehr als 10 % der Stimmrechte bei der Gesellschaft zu, und zwar jeweils (gerundet):

Herrn Hans-Dieter Lorenz: 33,22 % der Stimmrechte

Innomotive Beteiligungs- Aktiengesellschaft, München: 29,19 % der Stimmrechte (zuzurechnen Herrn Alexander Lorenz)

Pillar Securitisation S.à r.l., Luxemburg: 22,42 % der Stimmrechte

4.4 Aktien mit Sonderrechten

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, hat die Gesellschaft nicht ausgegeben.

4.5 Mittelbare Arbeitnehmerbeteiligungen

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Grundkapital der Gesellschaft, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

4.6 Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 AktG sowie § 7 der Satzung der Gesellschaft. Der Vorstand kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Vorstandsmitglieder, ernennt sie jeweils für die Dauer von höchstens fünf Jahren und beruft sie ab. Eine wiederholte Ernennung, jeweils für die Dauer von höchstens fünf Jahren, ist zulässig. Vor Ablauf der vom Aufsichtsrat festgelegten Amtsdauer können Vorstandsmitglieder nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Der Aufsichtsrat kann stellvertretende Vorstandsmitglieder sowie einen Vorsitzenden und einen stell-vertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist gemäß § 15 der Satzung dazu befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur deren Fassung betreffen. Im Übrigen können Änderungen der Satzung nur von der Hauptversammlung nach Maßgabe des § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 20 der Satzung beschlossen werden. Für Beschlüsse zur Änderung der Satzung reichen die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit das Gesetz eine Kapitalmehrheit verlangt, die einfache Mehrheit des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals aus; ausgenommen sind Satzungsänderungen, für die das Gesetz zwingend größere Mehrheiten vorschreibt.

4.7 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien ergeben sich aus Beschlüssen der Hauptversammlungen vom 18. September 2006, 25. Oktober 2006, vom 16. August 2007, vom 18. September 2008 sowie vom 11. August 2009.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 17. September 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.000.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.000.000,00 geschaffen, das in 1.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ I).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 24. Oktober 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 14.920.000,00 zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.492.000 Aktien der Gesellschaft einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.492.000,00 geschaffen, das in 1.492.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ II).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat ferner eine Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, an Mitglieder der Geschäftsführungen verbundener Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft und mit ihr verbundenen Unternehmen beschlossen. Im Rahmen dieser Ermächtigung können der Aufsichtsrat bzw. der Vorstand bis zum 24. Oktober 2011 Bezugsrechte auf bis zu 623.000 Aktien der Gesellschaft einräumen. Zur Bedienung dieser Bezugsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 623.000,00 geschaffen, das in 623.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2006/ III).

Die Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Oktober 2011 das Grundkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals um bis zu EUR 3.115.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I). Im Rahmen dieses Genehmigten Kapitals kann der Vorstand bis zu 3.115.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgeben.

Die Hauptversammlung vom 16. August 2007 hat den Vorstand dazu ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. August 2012 einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.500.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen und dazu bis zu 1.500.000 neue Aktien auszugeben (Genehmigtes Kapital 2007/I).

Die Hauptversammlung vom 18. September 2008 hat den Vorstand dazu ermächtigt, innerhalb der auf die Beschlussfassung folgenden 18 Monate, das heißt bis zum 17. März 2010, bis zu 923.000 Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Dieser Beschluss wurde auf der Hauptversammlung vom 11. August 2009 aufgehoben.

Die Hauptversammlung vom 18. September 2008 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals in der Zeit bis zum 17. September 2013 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern dieser Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 1.500.000 Aktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen einzuräumen. Zur Bedienung dieser Wandlungsrechte hat die Hauptversammlung ein Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 1.500.000,00 geschaffen, das in 1.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist (Bedingtes Kapital 2008).

Die Hauptversammlung vom 11. August 2009 hat den Vorstand dazu ermächtigt, innerhalb der auf die Beschlussfassung folgenden 18 Monate, das heißt bis zum 10. Februar 2011 eigene Aktien von bis zu 10 % des derzeitigen Grundkapitals zu erwerben und diese Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach näherer Maßgabe der Ermächtigung wieder zu veräußern oder ohne weiteren Beschluss der Hauptversammlung einzuziehen. Die eigenen Anteile dürfen zusammen mit den außerhalb dieser Ermächtigung aus anderen Gründen erworbenen eigenen Aktien, nicht mehr als 10% des Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen.

Die Hauptversammlung vom 11. August 2009 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft wird den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von EUR 9.230.000,00 um EUR 15.770.000,00 auf EUR 25.000.000,00 zu erhöhen durch Umwandlung eines Teilbetrages in Höhe von EUR 15.770.000,00 der in der Jahresbilanz zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Kapitalrücklage. Die Kapitalerhöhung erfolgt ohne Ausgabe von Aktien.

Die weiteren Einzelheiten der vorstehenden Ermächtigungen ergeben sich aus dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht, aus den Protokollen der genannten Hauptversammlungen, die gemäß § 130 Abs. 5 AktG bei dem für die Gesellschaft zuständigen Registergericht eingereicht worden sind, sowie aus den entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister.

4.8 Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels

Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots sind von der Gesellschaft nicht getroffen worden.

4.9 Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots hat die Gesellschaft weder mit Mitgliedern des Vorstands noch mit Arbeitnehmern getroffen.

5. Vergütungsbericht

Vergütung der Vorstände

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst fixe und variable Bestandteile. Als variable Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung hielt ein Vorstandsmitglied (Herr Dr. Stefan Heß, tätig als Vorstand bis zum 30. April 2010) Aktienoptionen der Ariston Real Estate AG. Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens. Die Vergütungen der Vorstände im Einzelnen ergeben sich aus den jeweiligen Ausführungen im Anhang zum Jahresabschluss.

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats ist in § 14 der Satzung geregelt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für jedes Geschäftsjahr eine am Schluss des Geschäftsjahres fällige Vergütung in Höhe von T€ 10. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte und sein Stellvertreter das Eineinhalbfache dieser Vergütung. Hinzu kommen der Ersatz etwaiger Auslagen sowie die auf Vergütung und Auslagen entfallende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt ferner die auf die Mitglieder des Aufsichtsrats entfallende Prämie für eine D&O-Versicherung.
Zur näheren Erläuterung der Vergütungsstruktur der Organe verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang. Die dortigen Angaben sind Bestandteil des Vergütungsberichts.

6. Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB

Bezüglich der Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB verweisen wir auf die Internetseite der Gesellschaft (www.ariston-ag.de).

C. Konzernabschluss

1. Konzernbilanz zum 31.12.2010 nach den Vorschriften des IASB

AKTIVA	(Anhang)	31.12.2010	31.12.2009
		€	€
A. Kurzfristige Vermögenswerte			
I. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.3.	1.368.056,16	6.881.067,76
II. Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.4.1.	863.982,45	575.613,94
2. Ertragsteuerforderungen		271.042,13	350.064,11
3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.4.2.	657.420,32	1.880.634,96
		1.792.444,90	2.806.313,01
III. Vorräte	3.5.	41.600,00	31.600,00
		3.202.101,06	9.718.980,77
B. Langfristige Vermögenswerte			
I. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.1.1.	126.500.000,00	125.590.000,00
II. Immaterielle Vermögenswerte		99,00	185,00
III. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.1.2.	24.770,00	36.603,00
IV. Latente Steuern	3.2.	95.124,77	1.169.508,54
		126.619.993,77	126.796.296,54
		129.822.094,83	136.515.277,31

PASSIVA

		(Anhang)	31.12.2010	31.12.2009
			€	€
A.	**Kurzfristige Schulden**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.8.3.	22.124.699,53	19.371.156,85
2.	Wandelschuldverschreibung	3.8.4.	0,00	6.697.900,00
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.8.5.	312.050,80	425.472,40
4.	Rückstellungen	3.8.6.	449.959,47	283.550,17
5.	Ertragsteuerverbindlichkeiten		0,00	62.200,66
6.	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.8.7	553.269,02	377.508,66
			23.439.978,82	27.217.788,74
B.	**Langfristige Schulden**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.8.1.	68.334.531,51	71.957.420,22
2.	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.8.2.	8.277.318,63	8.011.860,02
3.	Latente Steuern	3.2.	409.895,49	1.322.560,73
			77.021.745,63	81.291.840,97
C.	**Potenzielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter**	3.7.	1.420.024,16	1.441.513,61
			101.881.748,61	109.951.143,32
D.	**Eigenkapital**			
1.	Gezeichnetes Kapital	3.6.1.	25.000.000,00	25.000.000,00
2.	Kapitalrücklage	3.6.2.	8.853.315,95	8.921.993,24
3.	Eigene Anteile	3.6.3.	-166.004,83	-166.004,83
4.	Gewinnrücklagen	3.6.4.	335.144,51	-1.667.528,19
5.	Kumuliertes übriges Eigenkapital	3.6.5.	-6.082.109,41	-5.913.970,11
6.	Nicht beherrschende Anteile	3.6.6.	0,00	389.643,88
			27.940.346,22	26.564.133,99
			129.822.094,83	136.515.277,31

2. Konzern Gewinn- und Verlustrechnung nach den Vorschriften des IASB für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2010

	(Anhang)	2010	2009
		€	€
1 . Umsatzerlöse	4.1.	10.109.044,37	10.867.050,01
2 . Sonstige betriebliche Erträge			
Nicht realisierte Erträge aus Wertanpassungen IAS 40	4.2.	2.390.000,00	3.763.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	4.3.	327.056,06	11.915.734,07
		12.826.100,43	26.545.784,08
3 . Personalaufwand		-257.694,95	-341.622,90
4 . Abschreibungen	4.4.	-13.605,28	-13.730,72
5 . Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen IAS 40	4.5.1	-1.480.000,00	-16.737.497,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.5.2.	-3.690.591,68	-3.441.437,24
		-5.170.591,68	-20.178.934,24
6 . EBIT		**7.384.208,52**	**6.011.496,22**
7 . Finanzaufwendungen	4.6.	-5.288.781,45	-5.873.212,51
8 . Aufwendungen/Erträge aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs nicht beherrschender Gesellschafter	4.6.	137.366,48	-390.454,96
9 . Finanzerträge	4.6.	52.978,55	211.799,84
10 . Finanzergebnis		-5.098.436,42	-6.051.867,63
11 . Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		**2.285.772,10**	**-40.371,41**
12 . Ertragsteuern	4.7.	-231.970,04	-40.842,37
13 . Ergebnis nach Steuern		**2.053.802,06**	**-81.213,78**
14 . Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	4.8.	0,00	-86.702,39
15 . Periodenergebnis nach Minderheitenanteilen		**2.053.802,06**	**-167.916,17**
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	4.9.	0,22	-0,02
durchschnittlich im Umlauf befindliche Aktien		9.202.683	9.202.683

3. Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach den Vorschriften des IASB für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2010

	(Anhang)	2010	2009
		€	€
1 . Periodenergebnis		2.053.802,06	-81.213,78
2 . Ergebnisneutrale Wertänderungen aus der Absicherung von Cash Flows (Cashflow Hedges)	3.6.5.	-293.186,66	-1.722.810,69
3 . Ertragsteuereffekte hierauf	3.6.5.	56.370,07	407.658,65
		-236.816,59	-1.315.152,04
4 . Anpassung des Eigenkapitalanteils von Wandelschuldverschreibungen		68.677,29	0,00
5 . Gesamtergebnis nach Steuern		**1.885.662,76**	**-1.396.365,82**
davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmen		1.885.662,76	-1.472.168,21
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		0,00	75.802,39

4. Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2010

		2010	2009
		T€	T€
	Konzernjahresergebnis vor Minderheiten	2.054	-81
+/-	Zinsergebnis	5.236	5.661
+/-	Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	-910	12.974
+	Abschreibungen auf Sachanlagen	14	14
+/-	Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	232	41
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-4
-/+	Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	166	-82
+/-	Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.875	-853
-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.090	269
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-133	-10.382
-/+	Gezahlte/erhaltene Steuern	-5	-20
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**7.438**	**7.537**
-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2	-21
+	Einzahlungen aus Anlageverkäufen	0	4
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-2**	**-17**
-	Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	-329	0
-	Auszahlungen aus dem Erwerb eigener Wandelschuldverschreibungen	-5.300	-100
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	-1.416	0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	161	0
-	Auszahlungen für der Tilgung von Krediten	-1.299	-6.597
+	Erhaltene Zinsen	86	364
-	Gezahlte Zinsen	-4.852	-6.311
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-12.949**	**-12.644**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.513	-5.124
+	Finanzmittelbestand am Beginn des Geschäftsjahres	6.881	12.005
=	**Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres**	**1.368**	**6.881**

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode:

Kassenbestand	3	3
Guthaben bei Kreditinstituten	1.365	6.878
	1.368	6.881

5. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2010

Erläuterung im Anhang:	Anzahl ausgegebener Stückaktien 3.6.1.	Gezeichnetes Kapital 3.6.1.	Kapital-rücklagen 3.6.2.	Rücklage Cashflow Hedges 3.6.5.	sonstiges kumuliertes übriges Eigenkapital 3.6.5.
		€	€	€	€
Stand 01.01.2009	**9.230.000**	**9.230.000,00**	**24.664.493,24**	**-4.839.421,56**	**229.703,49**
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0	15.770.000,00	-15.770.000,00	0,00	0,00
Aktienbasierte Vergütungen (IFRS 2)	0	0,00	27.500,00	0,00	0,00
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	-1.304.252,04	0,00
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2009	**9.230.000**	**25.000.000,00**	**8.921.993,24**	**-6.143.673,60**	**229.703,49**
Erwerb Wandelschuldverschreibungen	0	0,00	-68.677,29	0,00	68.677,29
Veränderungen infolge rechtlicher Umstrukturierungen von Konzern-gesellschaften	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteinkommen	0	0,00	0,00	-236.816,59	0,00
Periodenergebnis	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2010	**9.230.000**	**25.000.000,00**	**8.853.315,95**	**-6.380.490,19**	**298.380,78**

Erläuterung im Anhang:	Eigene Anteile 3.6.3.	Gewinn-rücklagen 3.6.4.	Summe Gesellschafter des Mutter-unternehmens	Nicht beherrschende Anteile 3.6.6.	Summe Konzern-eigenkapital
	€	€	€	€	€
Stand 01.01.2009	**-166.004,83**	**-1.499.612,02**	**27.619.158,32**	**313.841,49**	**27.932.999,81**
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktienbasierte Vergütungen (IFRS 2)	0,00	0,00	27.500,00	0,00	27.500,00
Gesamteinkommen	0,00	0,00	-1.304.252,04	-10.900,00	-1.315.152,04
Periodenergebnis	0,00	-167.916,17	-167.916,17	86.702,39	-81.213,78
Stand 31.12.2009	**-166.004,83**	**-1.667.528,19**	**26.174.490,11**	**389.643,88**	**26.564.133,99**
Erwerb Wandelschuldverschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Veränderungen infolge rechtlicher Umstrukturierungen von Konzern-gesellschaften	0,00	-51.129,36	-51.129,36	-389.643,88	-440.773,24
Gesamteinkommen	0,00	0,00	-236.816,59	0,00	-236.816,59
Periodenergebnis	0,00	2.053.802,06	2.053.802,06	0,00	2.053.802,06
Stand 31.12.2010	**-166.004,83**	**335.144,51**	**27.940.346,22**	**0,00**	**27.940.346,22**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Unternehmensbezogene Informationen

Die Ariston Real Estate AG, München, ("Gesellschaft" oder "Ariston") und sämtliche Tochtergesell-schaften haben ihren Sitz in Deutschland und sind im Bereich Asset- und Port-folio-management tätig. Die Aktien der Gesellschaft sind im General Standard der Frank-furter Wert-papierbörse notiert.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts München (HR B 158297) eingetragene Ariston Real Estate AG hat ihren Sitz in München, Maximiliansplatz 12b.

Den vorliegenden Konzernabschluss wird der Aufsichtsrat voraussichtlich am 30. April 2011 zur Veröffentlichung genehmigen. Die Berichtsperiode ist das Geschäftsjahr 2010; es entspricht dem Kalenderjahr.

1.2. Grundlagen und Methoden

1.2.1. Anwendung der International Financial Reporting Standards

Die Ariston Real Estate AG hat ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie von der Europäischen Union übernommen worden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vor-schriften aufgestellt.

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in Euro (€) angegeben. Rundungsdifferenzen bei Angaben in tausend Euro (T€) sind möglich.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend IAS 1.99 nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gesellschaft hat sich entschieden, das Gesamtergebnis in zwei getrennten Aufstellungen, einer Konzerngewinn- und Verlustrechnung und einer Konzern-Gesamtergebnisrechnung darzustellen.
In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst; sie werden im Konzernanhang erläutert. Nach IAS 1 wird beim Ausweis in der Bilanz zwi-schen lang- und kurzfristigem Vermögen bzw. Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte bzw. Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind.

1.2.2 Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Die angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten neuen und überarbeiteten Standards sowie Interpretationen mit Wirkung zum 1. Januar 2010. Von einer vorzeitigen Anwendung von Standards wurde kein Gebrauch gemacht.

Zum 1. Januar 2010 verbindlich anzuwendende und von der EU übernommene Standards:

- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Konzerninterne anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich trat am 1. Januar 2010 in Kraft
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet), einschließlich der Folgeänderungen in IFRS 7, IAS 21, IAS 28, IAS 31 und IAS 39, trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: Geeignete Grundgeschäfte trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer trat am 1. Juli 2009 in Kraft
- Verbesserungen zu IFRS 2008 und 2009

Die Anwendung dieser Standards und Interpretationen werden nachfolgend näher erläutert.

IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung

Der IASB hat im Juni 2009 eine Änderung von IFRS 2 zum Anwendungsbereich und zur Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich im Konzern veröffentlicht. Für den Konzern war diese Änderung im Geschäftsjahr 2010 nicht relevant.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet)

IFRS 3 (überarbeitet) führt wesentliche Änderungen bezüglich der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen ein, die nach dem Anwendungszeitpunkt stattfinden. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Bewertung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss, die Bilanzierung von Transaktionskosten, die erstmalige Erfassung und die Folgebewertung einer bedingten Gegenleistung sowie sukzessive Unternehmenserwerbe. Diese Neuregelungen werden sich auf die Ansatzhöhe des Geschäfts- oder Firmenwerts, auf das Ergebnis der Berichtsperiode, in der ein Unternehmenszusammenschluss erfolgt, und auf künftige Ergebnisse auswirken. Da in 2010 keine Unternehmenszusammenschlüsse vorlagen, haben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Konzernrechnungslegung ergeben.

IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung - Geeignete Grundgeschäfte

Es wird klargestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Dies umfasst auch die Designation von Inflationsrisiken als gesichertes Risiko bzw. Teile davon in bestimmten Fällen. Diese Änderung hat sich im Berichtjahr nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt.

IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer

IFRIC 17 regelt Themen, wie ein Unternehmen andere Vermögenswerte als Zahlungsmittel zu bewerten hat, die es als Gewinnausschüttung an die Anteilseigner überträgt. Eine Dividendenverpflichtung ist anzusetzen, wenn die Dividende von den zuständigen Organen genehmigt wurde und nicht mehr im Ermessen des Unternehmens steht. Diese Dividendenverpflichtung ist zum beizulegenden Zeitwert der zu übertragenden Nettovermögenswerte anzusetzen. Die Differenz zwischen der Dividendenverpflichtung und dem Buchwert des zu übertragenden Vermögenswertes ist erfolgswirksam zu erfassen. Weiterhin sind zusätzliche Anhangangaben vorzunehmen, wenn die für die Ausschüttung vorgesehenen Vermögenswerte der Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereichs entsprechen. Diese Interpretation ist im Berichtsjahr ohne Auswirkungen auf die Konzernrechnungslegung geblieben, da keine derartigen Transaktionen vorgenommen wurden.

Verbesserungen zu IFRS 2008 und 2009

Der IASB veröffentlichte im Mai 2008 und April 2009 zwei Sammelstandards zur Änderung verschiedener IFRS-Standards mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Die Sammelstandards sehen für jeden geänderten IFRS eine eigene Übergangsregelung vor. Die Anwendung folgender Neuregelungen führte zwar zur Änderung der Rechnungslegungsmethoden, ergab jedoch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

- IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche: Es wird klargestellt, dass für langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind, und aufgegebene Geschäftsbereiche allein die Angabepflichten des IFRS 5 einschlägig sind. Die in anderen IFRS vorgesehenen Angabepflichten sind nur dann zu beachten, wenn die jeweiligen Standards oder Interpretationen diese Angaben ausdrücklich für Vermögenswerte nach IFRS 5 und aufgegebene Geschäftsbereiche fordern.

- IFRS 8 Geschäftssegmente: Es wird klargestellt, dass Segmentvermögenswerte und Segmentschulden nur dann ausgewiesen werden müssen, wenn diese Vermögenswerte und Schulden der verantwortlichen Unternehmensinstanz regelmäßig gemeldet werden. Da die verantwortliche Unternehmensinstanz des Konzerns die Entwicklung der Segmentvermögenswerte und Segmentschulden überwacht, weist der Konzern diese Information weiterhin aus.

- IAS 7 Kapitalflussrechnung: Es wird festgestellt, dass lediglich solche Ausgaben, die zum Ansatz eines Vermögenswerts führen, als Cashflows aus der Investitionstätigkeit eingestuft werden können.

- IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten: Die Änderung stellt klar, dass eine zahlungsmittelgenerierende Einheit, zu der ein im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbener Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, nicht größer sein darf, als ein Geschäftssegment i. S. v. IFRS 8 vor der Aggregation nach den dort genannten Kriterien.

- Sonstige Neuregelungen:

  Aus den anderen nachfolgend aufgelisteten Neuregelungen in Verbesserungen zu IFRS (April 2009) ergaben sich keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

  - *IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung*
  - *IAS 1 Darstellung des Abschlusses*
  - *IAS 17 Leasingverhältnisse*
  - *IAS 34 Zwischenberichterstattung*
  - *IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte*
  - *IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung*
  - *IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate*
  - *IFRIC 16 Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb*

Neue sowie geänderte Standards und Interpretationen, die verabschiedet, aber noch nicht in Kraft getreten sind und erst teilweise von der EU übernommen worden sind:

- Änderungen zu IFRS 1: Begrenzte Ausnahmen bezüglich Vergleichsangaben in IFRS 7 für Erstanwender
- Änderungen zu IFRS 7: Angaben - Übertragung finanzieller Vermögenswerte
- IFRS 9 (2010): Finanzinstrumente
- IAS 24 (2009): Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
- Änderungen zu IAS 32: Bilanzierung von Bezugsrechten
- Änderungen zu IFRIC 14: Vorausgezahlte Beiträge im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften
- IFRIC 19: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente
- Verbesserungen zu IFRS 2010

Änderungen zu IFRS 1: Begrenzte Ausnahmen bezüglich Vergleichsangaben in IFRS 7 für Erstanwender

Im Januar 2010 hat der IASB IFRS 1 erneut angepasst, um Erstanwender von zusätzlichen Anhangsangeben zu befreien, die durch die im März 2009 vollzogenen Änderungen zu IFRS 7 ("Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten") erforderlich wurden. Mit dieser Anpassung erhalten IFRS-Erstanwender die gleichen Übergangsvorschriften im Hinblick auf diese Änderungen von IFRS 7 wie Unternehmen, die IFRS bereits anwenden. Im Juni 2010 erfolgte die Übernahme in europäisches Recht. Die Änderungen sind spätestens mit Beginn des ersten nach dem 30.06.2010 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Hieraus werden sich keine Auswirkungen auf die Konzernrechnungslegung der Gesellschaft ergeben.

Änderungen zu IFRS 7: Angaben - Übertragung finanzieller Vermögenswerte

Die Änderungen erweitern die Angabepflichten zu Übertragungen finanzieller Vermögenswerte und sollen die Transparenz erhöhen bei Transaktionen, bei denen der Übertragende Risiken aus dem finanziellen Vermögenswert zurückbehält. Mit den Änderungen werden auch zusätzliche Angaben gefordert, wenn die Übertragungen nicht gleichmäßig während des Geschäftsjahres anfallen. Die Änderungen sind ab 1. Juli 2010 anzuwenden und führen nach gegenwärtiger Einschätzung zu keinen wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Angaben, die vom Konzern ohnehin bereits gemacht werden.

IFRS 9 (2010): Finanzinstrumente

Der IASB hat am 12. November 2009 IFRS 9 Finanzinstrumente herausgegeben. Dieser Standard soll die bisherigen Vorschriften zur Kategorisierung und Bewertung von Finanzinstrumenten grundlegend ändern. Demnach werden alle finanziellen Vermögenswerte, die derzeit in den Anwendungsbereich von IAS 39 fallen, entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Alle übrigen Instrumente müssen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Am 28. Oktober 2010 veröffentlichte der IASB die Vorschriften zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten in einer ergänzten Fassung des IFRS 9. Die erneute Veröffentlichung schließt an die erste Veröffentlichung des IFRS 9 vom November 2009 an. Die Regelungen zu Verbindlichkeiten wurden im Wesentlichen unverändert aus dem bisherigen IAS 39 übernommen. Lediglich zur Sonderfrage der Auswirkung von Veränderungen des eigenen Kreditrisikos („own credit risk“) auf die Bewertung von bilanzierten Verbindlichkeiten gab es eine Neuregelung. Unternehmen, die vom Wahlrecht zur Fair Value-Bilanzierung ihrer eigenen Verbindlichkeiten Gebrauch machen („Fair Value Option“), werden zukünftig die Wertänderungen der Verbindlichkeiten aufgrund veränderter eigener Bonität erfolgsneutral in dem sonstigen Ergebnis („Other Comprehensive Income“) erfassen. Des Weiteren wurden die neuen Ausbuchungsregeln für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in IFRS 9 übernommen. Der IFRS 9 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2013 beginnen. Die Übernahme in europäisches Recht steht noch aus.

Um ein umfassendes Bild potentieller Auswirkungen darzustellen zu können, wird der Konzern die Auswirkung erst in Verbindung mit den anderen Phasen zu IFRS 9, sobald diese veröffentlicht sind, quantifizieren.

IAS 24 (2009) Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Bisher waren Unternehmen, die staatlich kontrolliert oder bedeutend beeinflusst sind, verpflichtet, Informationen zu allen Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die vom gleichen Staat kontrolliert oder bedeutend beeinflusst werden, offenzulegen. Inhalt der Änderung des IAS 24 ist nun zum einen eine Vereinfachung der Angabepflichten von Regierungen nahe stehenden Unternehmen. Zwar sind weiterhin diejenigen Angaben erforderlich, die für den Abschlussadressaten von Bedeutung sind, den Regierungen nahe stehenden Unternehmen wird jedoch eine Teilausnahme zur Angabe von Geschäftsvorfällen gewährt. Sofern die Informationen nur mit hohem Kostenaufwand zur Verfügung gestellt werden können oder wenig informativ für die Adressaten sind, sind diese Angaben nach dem geänderten IAS 24 von der Angabepflicht ausgenommen.

Weiterhin wurde durch die Änderung des IAS 24 die Definition eines nahe stehenden Unternehmens oder einer nahe stehenden Person verdeutlicht.
Der geänderte Standard tritt für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, wurde im Juli 2010 in europäisches Recht übernommen und wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben.

Änderungen zu IAS 32: Bilanzierung von Bezugsrechten

Die Änderungen zu IAS 32 behandeln die Klassifizierung bestimmter Bezugsrechte, die in einer anderen als der funktionalen Währung des Emittenten denominiert sind. Der Konzern hat im aktuellen Geschäftsjahr keine Bezugsrechte in fremder Währung ausgegeben bzw. plant dies auch künftig nicht. Infolgedessen bleiben diese Änderungen ohne Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IFRIC 14: Vorausgezahlte Beiträge im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften

Im November 2009 veröffentlichte der IASB unter dem vorgenannten Titel Änderungen zu IFRIC 14, welche im Juli 2010 in europäisches Recht übernommen wurden. Die Änderungen betreffen Fälle, in denen ein Unternehmen, das einer Mindestdotierungsverpflichtung unterliegt, eine Vorauszahlung in bar leistet. Durch die Neuerung sind diese Vorauszahlungen wie jede andere Vorauszahlung als Vermögenswert zu behandeln. Die Änderungen sind spätestens mit Beginn des ersten nach dem 31.12.2010 beginnenden Geschäftsjahrs anzuwenden und werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben.

IFRIC 19: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente

Im November 2009 veröffentlichte der IASB "IFRIC 19 Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente", der im Juli 2010 in europäisches Recht übernommen wurde. Entsprechend der Neuregelung hat ein Kreditnehmer, der Eigenkapitalinstrumente zur vollständigen oder teilweisen Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten ausgibt, die entsprechende Verbindlichkeit ganz oder teilweise auszubuchen. Die Bewertung der Eigenkapitalinstrumente erfolgt dabei zum beizulegenden Wert, soweit dieser verlässlich ermittelbar ist. Bei einer partiellen Tilgung der finanziellen Verbindlichkeit hat der Kreditnehmer zu prüfen, ob durch diese Teiltilgung Änderungen in den Konditionen der verbleibenden Verbindlichkeit entstanden sind. Jeder Unterschied zwischen dem Buchwert der getilgten (Teil-)Verbindlichkeit und dem gezahlten Entgelt ist ergebniswirksam zu erfassen. IFRIC 19 ist spätestens mit Beginn des ersten nach dem 30. Juni 2010 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden und wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

Verbesserungen zu IFRS 2010

Im Mai 2010 hat der IASB „Improvements to IFRSs" mit Änderungen an bestehenden Standards und den dazugehörigen Grundlagen für Schlussfolgerungen veröffentlicht. Dieser Sammelstandard ist Teil des jährlichen Änderungsverfahrens („Annual Improvements Project") des IASB, in dessen Rahmen Änderungen von geringem Umfang und niedriger Dringlichkeit gesammelt und jährlich in einem einzigen Standard herausgegeben werden. Der Standard umfasst elf Änderungen an sechs Standards und einer Interpretation. Die Änderungen gelten in der Regel für Berichtsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen. Eine Übernahme in EU-Recht erfolgte am 19. Februar 2011.

Das Management geht davon aus, dass diese Änderungen keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben werden.

2. GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

2.1 Konsolidierungs-grundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach IFRS 3 "Unternehmens-zusammenschlüsse" durch Verrechnung der Beteiligungs-buchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Ei-genkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Ver-mögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt. Gemäß IFRS 3 wird ein Geschäfts- oder Firmenwert, der aus Unternehmenszusammenschlüssen resultiert, nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern ist einmal jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Ergibt sich ein passivischer Unterschiedsbetrag, wird dieser - nach erneuter Überprüfung - sofort erfolgswirksam erfasst. Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folge-konsolidierung entsprechend den korrespondierenden Ver-mögenswerten und Schulden fortgeführt.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungs-vor-gängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berück-sichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

Der Konzernabschluss beinhaltet die Geschäfte derjenigen Tochtergesellschaften, bei denen die Ariston Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaft Nutzen ziehen kann, in der Regel durch einen Anteilsbesitz von mehr als 50 Prozent. Die Einbeziehung beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht bzw. endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr besteht.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochter-unternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigen-kapitaltransaktion bilanziert.

Verluste eines Tochterunternehmens werden den Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt.

2.2 Konsolidierungskreis

Zum 31. Dezember 2010 wurden neben der Ariston Real Estate AG insgesamt 13 (im Vorjahr 13) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen, bei denen die Ariston Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus der Tätigkeit der betreffenden Gesellschaften Nutzen ziehen kann.

Zum 31. Dezember 2010 wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteil am Kapital %
BBG Beteiligungs- GmbH & Co. Büropark KG, München	94,0
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG, München	92,0
HS-Grund und Boden GmbH & Co. KG, Krailling (vorm. AG)	94,9
AIG GmbH & Co. Objekt Ansbach KG, München	94,8
Ariston Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Zweite Grundbesitz GmbH, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 2. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 4. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG, München (vorm. Ariston Grundbesitz Ltd. & Co. 5. Beteiligungs KG)	92,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 6. Beteiligungs KG, München	100,0
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 7. Beteiligungs KG, München	100,0

2.3. Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochterunternehmen ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind während des Geschäftsjahres nicht aufgetreten.

2.4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge, Umsatz- bzw. Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, d. h. zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten, und nicht erst bei Eintragung ins Grundbuch bzw. der Erbringung der Leistung abzüglich Skonti und Rabatte erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet.
Die Kosten für den Ersatz eines Teils einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Zeitpunkt ihres Anfalls in den Buchwert dieser Immobilie einbezogen, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien.

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien wird bei den Erläuterungen zur Bilanz angegeben. Er wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden, z. B. der Discounted-Cashflow-Methode oder der Ertragswertmethode oder aus vorliegenden Kaufvertragsange-boten bzw. aus dem aktuellen Marktpreis vergleichbarer Immobilien ermittelt.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

Die Immobilien der Gesellschaften werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Sachanlagen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und grundsätzlich linear abgeschrieben. Die planmäßige Nutzungsdauer für Sachanlagen beträgt in der Regel zwischen 3 und 13 Jahren.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und grundsätzlich linear abgeschrieben. Die planmäßige Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Im Falle von Finanzinvestitionen, die nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb der Vermögenswerte zuzurechnen sind. Käufe oder Verkäufe finanzieller Vermögenswerte, die die Lieferung der Vermögenswerte innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird (marktübliche Käufe), werden am Handelstag erfasst, d. h. am Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswerts eingegangen ist. Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus ausgereichten Darlehen und sonstige Forderungen.

Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

<u>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</u>

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden

Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung oder des Rückkaufs in der nahen Zukunft erworben werden. Diese Kategorie umfasst vom Konzern abgeschlossene derivative Finanzinstrumente, die nicht als Sicherungsinstrumente in Sicherungsbeziehungen gemäß IAS 39 designiert sind. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasste finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Finanzerträgen bzw. Finanzaufwendungen erfasst werden.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden solche finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Finanzaufwendungen erfasst.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festen Fälligkeitsterminen werden als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestition klassifiziert, wenn der Konzern die Absicht hat und in der Lage ist, diese bis zur Fälligkeit zu halten. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Finanzaufwendungen erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte enthalten Schuld- und Eigenkapitaltitel. Bei den als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft sind. Bei den Schuldtiteln in dieser Kategorie handelt es sich um diejenigen, die für einen unbestimmten Zeitraum gehalten werden sollen und die als Reaktion auf Liquiditätsbedarf oder Änderungen der Marktbedingungen verkauft werden können. Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in die sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in den Finanzaufwendungen erfasst und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfernt.

Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern behält die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus finanziellen Vermögenswerten zurück, übernimmt jedoch eine vertragliche Verpflichtung zur Zahlung der Cashflows ohne wesentliche Verzögerungen an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IAS 39.19 erfüllt.
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert übertragen und hat (a) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder hat (b) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht über den Vermögenswert übertragen.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Berichtsstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten (ein eingetretener „Schadensfall"), objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt.

Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, bei Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, der Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder eines sonstigen Sanierungsverfahrens und wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

In Bezug auf zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte wird zunächst festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam besteht.

Stellt der Konzern fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle). Der Barwert der erwarteten künftigen Cashflows wird mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts abgezinst. Ist ein Kredit mit einem variablen Zinssatz ausgestattet, entspricht der zur Bewertung eines Wertminderungsaufwands verwendete Abzinsungssatz dem aktuellen effektiven Zinssatz. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Berichtsstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt.
Bei als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant" ist anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten der Finanzinvestition zu beurteilen und das Kriterium „länger anhaltend" anhand des Zeitraums, in dem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag.

Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird der kumulierte Verlust - der sich als Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt - aus dem sonstigen Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst.

Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwerts wird direkt im sonstigen Ergebnis erfasst. Bei der Ermittlung der Wertminderung von als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Schuldinstrumenten werden die gleichen Kriterien herangezogen wie bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Der für Wertminderungen erfasste Betrag ist jedoch der kumulierte Verlust, der sich als Unterschiedsbetrag aus den fortgeführten Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 werden entweder klassifiziert als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.
Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen, Kontokorrentkredite, Darlehen und derivative Finanzinstrumente.

Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

<u>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</u>

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden. Diese Kategorie umfasst vom Konzern abgeschlossene derivative Finanzinstrumente, die nicht als Sicherungsinstrumente in Sicherungsbeziehungen gemäß IAS 39 designiert sind.

Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Darlehen

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühr oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer *IAS 39.40* bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.
Vorräte

Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden nach IAS 2 grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bewertet. Posten mit verringerter Marktgängigkeit werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert entspricht dem geschätzten, im normalen Geschäftsgang erzielbaren Veräußerungserlös abzgl. geschätzter Vertriebskosten.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden bis auf derivative Finanzinstrumente mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erforderliche Wertberichtigungen orientieren sich an den tatsächlichen Ausfallrisiken.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie ausgehend vom Erwerbszeitpunkt eine Rest-laufzeit von nicht mehr als 3 Monate besitzen.

Derivative Finanzinstrumente

Die Ariston-Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinsswaps, um be-stehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Derivative Finanzinstrumente werden bei Vertragsabschluss zu Anschaffungskosten angesetzt und in den Folgeperioden mit dem Zeitwert bewertet. Die Erfassung unrealisierter Bewertungsgewinne oder -verluste erfolgt grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung, außer die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen nach IAS 39 (Hedge Accounting) sind erfüllt. In diesem Fall werden die Regelungen für Hedge Accounting angewendet. Voraussetzung für die Anwendung von Hedge Accounting ist unter anderem die regelmäßige Dokumentation der Sicherungsbeziehung und die Messung der Hedge-Effizienz. Die Hedge-Effizienz muss dabei zwischen 80 % und 125 % liegen. Positive beizulegende Zeitwerte sind in den sons-tigen Forderungen, negative in den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

Eigenkapital

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert. Kosten, die direkt der Ausgabe von neuen Aktien zuzurechnen sind, werden im Eigenkapital (gegebenenfalls netto nach Steuern) als Abzug von den Emissionserlösen bilanziert. Wenn die Gesellschaft eigene Anteile erwirbt, wird der bezahlte Preis vom Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, abgezogen, bis die Aktien eingezogen, wieder ausgegeben oder weiterverkauft werden.

Ei-genkapital umfasst auch die Eigenkapitalkomponente zusammengesetzter Finanzinstrumente. Dabei handelt es sich um Wandelschuldverschreibungen, die sowohl eine finanzielle Verbindlichkeit begründen als auch eine Option für den Inhaber auf Wandlung in ein Eigenkapitalinstrument der Gesellschaft garantieren. Die Komponenten werden jeweils getrennt als Verbindlichkeit bzw. Eigenkapital ausgewiesen.

Rückstellungen

Alle Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zu Grunde liegt, zu deren Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich ist, soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme von derivativen Finanzinstrumenten mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Latente Steuern

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von:

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,

- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die in Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten. Für die Be-rechnung der inländischen latenten Steuern wurde ein Körperschaftsteuersatz von 15,0 % (Vj. 15,0 %) und der Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj. 5,5 %) auf die Körperschaftsteuer berücksichtigt. Auf den erzielten Gewinn fällt in der Regel keine Gewerbesteuer an; sie wurde deshalb nicht berücksichtigt.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die erfolgsneutral erfasst werden, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht.
Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

2.5 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Ende der Berichtsperiode ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.
Hauptanwendungsbereiche für Annahmen und Schätzungen liegen bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, in der Festlegung der Nutzungsdauer von Vermögenswerten des Anlagevermögens, der Ermittlung abgezinster Cashflows im Rahmen von Wertminderungstests, Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen, der Bildung von Rückstellungen sowie der zukünftigen Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

Hauptquellen von Schätzunsicherheiten

Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien werden u. a. Schätzungen vorgenommen, die sich auf die Schätzung der künftigen Mieten, Ausfallrisiken, Instandhaltungen und sonstige Objektkosten beziehen. Wenn sich diese Werte nicht so entwickeln wie erwartet, würde dies möglicherweise zu einer Wertänderungen des Verkehrswertes führen. Dies könnte sich negativ oder positiv auf die künftige Ertragslage auswirken. Die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind unter 3.1.1. genannt.

Zur Beurteilung der Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z. B. operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern – entsprechend der ursprünglichen Bildung – erfolgswirksam oder erfolgsneutral abzuwerten. Die Buchwerte der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sind unter 3.2. genannt.

Beim Ansatz und der Bewertung von Rückstellungen trifft das Management Annahmen bzgl. Eintrittswahrscheinlichkeit und Quantifizierung der möglichen Höhe der Zahlungs-verpflichtung. Änderungen in der Einschätzung der den Rückstellungen zugrunde lie-genden Sachverhalte haben Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns. Die Buchwerte der Rückstellungen sind unter 3.8.6. genannt.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2010

	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2010 €	Zugang 2010 €	Abgang 2010 €	Stand 31.12.2010
I. Immaterielle Vermögenswerte	257,40	0,00	0,00	257,40
II. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.007,73	1.686,28	0,00	85.694,01
	84.265,13	**1.686,28**	**0,00**	**85.951,41**

	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2009 €	Zugang 2009 €	Abgang 2009 €	Stand 31.12.2009
I. Immaterielle Vermögenswerte	0,00	257,40	0,00	257,40
II. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.506,85	20.983,64	9.482,76	84.007,73
	72.506,85	**21.241,04**	**9.482,76**	**84.265,13**

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2010

	kumulierte Abschreibungen					nachrichtlich:
	Stand 01.01.2010 €	Zugang 2010 €	Abgang 2010 €	Stand 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögenswerte	72,40	86,00	0,00	158,40	99,00	86,00
II. Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.404,73	13.519,28	0,00	60.924,01	24.770,00	13.519,28
	47.477,13	**13.605,28**	**0,00**	**61.082,41**	**24.869,00**	**13.605,28**

	kumulierte Abschreibungen					nachrichtlich:
	Stand 01.01.2009 €	Zugang 2009 €	Abgang 2009 €	Stand 31.12.2009 €	Buchwert 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögenswerte	0,00	72,40	0,00	72,40	185,00	72,40
II. Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.097,17	13.658,32	9.350,76	47.404,73	36.603,00	13.658,32
	43.097,17	**13.730,72**	**9.350,76**	**47.477,13**	**36.788,00**	**13.730,72**

3.1.1 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sämtliche Immobilien der Ariston Real Estate AG werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Erzielung von Wertsteigerungen gehalten. Die Immobilien werden nicht eigen genutzt.
Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basiert auf Wertgutachten von unabhängigen Gutachtern verbunden mit der ergänzenden Wertfindung durch das Management. Im Rahmen dieser Wertfindung werden die Immobilien in der Regel in den ersten 6 Monaten (Prüfungsperiode der Objekte im Bestand) mit den Anschaffungskosten angesetzt. Nach Ablauf dieser Prüfungsperiode werden, sofern keine negativen Erkenntnisse vorliegen, die gutachterlich ermittelten bzw. vom Management weiterentwickelten beizulegenden Zeitwerte angesetzt.

Die Entwicklung der Anlageimmobilien verdeutlicht nachstehende Übersicht:

Objekt, Ort	beizulegende Zeitwerte 01.01.2010 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Marktwert-änderung T€	beizulegende Zeitwerte 31.12.2010 T€
Büro- und Verwaltungsgebäude, Brandenburg	10.910	0	0	30	10.940
Drei Speichergebäude / Logistikimmobilien, Bremen	12.990	0	0	360	13.350
Büro- und Verwaltungsgebäude, Bonn	7.250	0	0	-1.090	6.160
Drei Bürogebäude, Krailling	16.560	0	0	1.560	18.120
Dienstleistungszentrum, Ansbach	15.720	0	0	210	15.930
Büro- und Verwaltungsgebäude, Frankfurt	5.160	0	0	-70	5.090
Fachmarktzentrum, Freising	36.690	0	0	-110	36.580
Heimwerkermarkt, Freising	7.000	0	0	230	7.230
Logistikcenter, Freising	13.310	0	0	-210	13.100
	125.590	0	0	910	126.500

Objekt, Ort	beizulegende Zeitwerte 01.01.2009 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Marktwert-änderung T€	beizulegende Zeitwerte 31.12.2009 T€
Büro- und Verwaltungsgebäude, Brandenburg	11.800	0	0	-890	10.910
Drei Speichergebäude / Logistikimmobilien, Bremen	22.800	0	0	-9.810	12.990
Büro- und Verwaltungsgebäude, Bonn	12.200	0	0	-4.950	7.250
Drei Bürogebäude, Krailling	14.900	0	0	1.660	16.560
Dienstleistungszentrum, Ansbach	15.781	0	0	-61	15.720
Büro- und Verwaltungsgebäude, Frankfurt	5.189	0	0	-29	5.160
Fachmarktzentrum, Freising	35.555	0	0	1.135	36.690
Heimwerkermarkt, Freising	7.997	0	0	-997	7.000
Logistikcenter, Freising	12.342	0	0	968	13.310
	138.564	0	0	-12.974	125.590

Die Marktwertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert ausgewiesen.

Weitere direkt zurechenbare Beträge im Zusammenhang mit den Anlageimmobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

	2010 T€	2009 T€
Mieteinnahmen aus Anlageimmobilien	8.638	9.720
weiterverrechnete Betriebskosten	1.471	1.147
direkt zurechenbare Aufwendungen zur Erzielung der Mieteinnahmen		
Modernisierung und Instandhaltung	442	452
Immobilienbewirtschaftung	1.086	846

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Anlageimmobilien des Konzerns. Wesentliche vertragliche Verpflichtungen für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen an den Anlageimmobilien bestehen nicht. Für eine attraktive Neuvermietung des Büro- und Verwaltungsgebäudes in Bonn ist mit Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen - in Abstimmung mit dem bisherigen Mieter - zu rechnen.

Für sämtliche Immobilien wurden Grundschulden zur Besicherung der mit ihnen im Zusammenhang stehenden Darlehen (vgl. Tz. 3.8.) bestellt.

Informationen zur Immobilienbewertung

Die Ariston Real Estate AG beauftragte im Rahmen des Erwerbs der Immobilien sachverständige Gutachter, jeweils eine Ermittlung des Verkehrswertes der einzelnen Immobilien vorzunehmen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 und 31. Dezember 2010 wurden zum Zwecke der Immobilienbewertung aktualisierte Verkehrswertgutachten durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt, eingeholt. Betreffend der Vorgehensweise zum Bilanzstichtag wird auf die nachfolgenden Erläuterungen verwiesen.

Die Bewertung erfolgte für jedes Objekt gesondert und insbesondere in Abhängigkeit der jeweiligen Lage, den Marktgegebenheiten und baulichen Besonderheiten.

Discounted Casflow Methode (DCF-Methode)

Bei der der Bewertung zugrunde gelegten DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge während eines Detailbetrachtungszeitraums (hier: 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flows) des Objektes für die einzelnen Jahre zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder höchst wahrscheinlicher Mietvertragsverlängerungen sowie die Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Reparaturen und sonstige Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Detailbetrachtungszeitraum berücksichtigt.

Der sich im Detailbetrachtungszeitraum ergebende periodische Cash Flow wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert, um den Barwert zu ermitteln. Der gewählte Diskontierungszins wird vom Gutachter sachverständig, aufgrund von Erfahrungswerten und besonderer Kenntnisse relevanter Investmentmärkte geschätzt.

Am Ende des Detailbetrachtungszeitraums wird ein Verkauf der Immobilie simuliert, wobei die Liegenschaft hierzu mit der „Income Capitalisation Method" bewertet wird. Dabei werden stabilisierte Mieteinnahmen und ein angemessener Kapitalisierungszins zugrunde gelegt. Im Gegensatz zur DCF-Methode handelt es sich bei der Income Capitalisation Method um ein statisches, einperiodiges Bewertungsverfahren, bei dem keine explizite Darstellung von Mietenentwicklungen im Zeitverlauf vorgenommen wird. Die Auswirkungen von zeitlichen Veränderungen der Miete sowie weiterer Markt- oder Finanzfaktoren sind implizit im Kapitalisierungszins enthalten. Der so ermittelte Kapitalwert wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Dazu wird ebenfalls der bereits zuvor festgelegte Diskontierungszins verwendet.

Durch Abzug der Transaktionskosten (Maklerkosten, Prospektkosten, Vendor-Due-Diligence, etc.) vom errechneten Barwert ergibt sich der Nettokapitalwert des Objektes.

Fair Value

Der Fair Value jedes einzelnen Bewertungsobjektes wurde gemäß IAS 40.5 ermittelt. Der Fair Value ist definiert als: „Der wahrscheinlichste Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen und vertragswilligen, sowie voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte." Im Rahmen der Bewertung wurde der Fair Value als Bruttokapitalwert - d. h. ohne Abzug von Transaktionskosten - berechnet und im Rahmen der Bilanzierung berücksichtigt.

Die in dieser Bewertung verwendeten Marktmietansätze wurden im Hinblick auf den Kapitalwert und das Vermietungspotenzial der einzelnen Immobilie unter Marktbedingungen zum Bewertungsstichtag eingeschätzt. Basis hierfür sind Erfahrungen im Markt, kürzliche Mietvertragsabschlüsse in den Bewertungsobjekten, die selbständige Recherche geeigneter Vergleichstransaktionen u. a. aus Datenbanken, aktuelle Mietangebote, positiv verlaufene Verhandlungen zu Mietvertragsverlängerungen, Informationen externer lokaler Marktteilnehmer sowie andere Informationsquellen.

Besonderheiten des Immobilienmarktes vor dem Hintergrund der Finanzkrise

In den Jahren 2005 bis 2007 stand der deutsche Immobilienmarkt international im Anlagefokus. Der große Ansturm global agierender Investoren – häufig angloamerikanische Fonds – hatte deutliche Auswirkungen auf das Marktgeschehen. In diesem Zeitraum stiegen die Immobilienpreise auch ohne signifikantes Mietwachstum deutlich an, so dass die Renditen stark unter Druck gerieten. Diese sogenannte "yield compression" ließ sich über alle Nutzungsarten und Qualitätsstandards hinweg beobachten, nicht nur in Toplagen, sondern auch an B-, C- und sogar D-Standorten und auch bei Objekten mit zum Teil sehr schwieriger Vermietungssituation.

Als die Renditen im Herbst 2007 ein historisch niedriges Niveau erreicht hatten, führten die Auswirkungen der Subprime-Krise in den USA plötzlich zu einer drastischen Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen auch in Deutschland. Der Verbriefungsmarkt kam zum Erliegen und die Banken waren äußerst zurückhaltend in der Kreditvergabe, so dass es zunächst zu einem Beinahe-Stillstand auf dem deutschen Immobilienmarkt kam.

In den Jahren 2008/2009 führte die deutlich verminderte Nachfrage zu einer signifikanten Preiskorrektur auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die von vielen vorhergesagte Welle an Notverkäufen konnte jedoch hierzulande weitgehend verhindert werden.

Mitte 2009 haben sich erste Anzeichen der Entspannung auf dem deutschen Immobilienmarkt gezeigt. Die Talsohle scheint überwunden zu sein und Investmentaktivitäten nehmen wieder zu. Sogar einige ausländische Investoren agieren mittlerweile wieder auf dem deutschen Markt. Die Anlagestrategie der Immobilieninvestoren hat sich jedoch grundlegend geändert. Anders als in den Jahren 2005 bis 2007 werden fast nur Objekte mit niedrigem, bzw. mäßigem Risiko (Anlageklassen "core" bzw. "core-plus") nachgefragt. Da es in diesem Segment jedoch nur ein begrenztes Angebot gibt, sind die Renditen für diese Investmentobjekte gegenüber dem Höhepunkt der Finanzkrise schon wieder leicht gesunken.

Riskantere Investitionsobjekte haben bisher nicht vom neuerlichen Kapitalzufluss in den deutschen Immobilienmarkt profitiert. Transaktionen in diesem Bereich finden kaum statt, da Banken bei der Vergabe von Fremdkapital für solche Objekte in der Regel sehr zurückhaltend sind und üblicherweise hohe Aufschläge auf die Finanzierungszinssätze verlangen.

Die aktuelle wirtschaftliche Erholung sieht in den meisten europäischen Märkten noch immer relativ zerbrechlich aus. In den Wirtschaftszentren der Exportnation Deutschland hat die starke Auslandsnachfrage nach deutschen Industrieprodukten Ende 2010 allerdings zu einer deutlichen Verbesserung des Geschäftsklimas geführt. Immobilien an peripheren Standorten sind jedoch weiterhin von sinkenden Mieten und hohem Leerstand bedroht. Die Preisunterschiede zwischen Topobjekten und schlechteren Immobilien haben deshalb deutlich zugenommen.

Die deutsche Konjunkturentwicklung wird sich weiterhin maßgeblich auf den Vermietungsmarkt und das Neubauvolumen auswirken und damit maßgeblich das Preisniveau auf dem heimischen Immobilienmarkt bestimmen. Ein weiterer Einflussfaktor wird auch in Zukunft die erzielbare Rendite aus Immobilieninvestitionen im Vergleich zu alternativen Investments sein.

Weiterhin spielen Faktoren wie die zunehmende Liquidität im Markt, Finanzmarktregulierungsmaßnahmen und die Risikobereitschaft der Investoren eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Immobilienpreise. In einem so dynamischen Marktumfeld können sich die Bedingungen plötzlich und drastisch verändern.

Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass der Marktwert eine stichtagsbezogene "Momentaufnahme" ist, welche die gegenwärtige Marktsituation reflektiert. Der Marktwert ist nicht als ein für einen längeren Zeitraum gültiger Wert anzusehen, sondern ist marktbedingten Schwankungen unterworfen.

3.1.2. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Büroausstattung und -einrichtung sowie ein Firmenfahrzeug.

3.2. Latente Steueransprüche/latente Steuerschulden

	31.12.2010		31.12.2009	
	aktivisch	passivisch	aktivisch	passivisch
	T€	T€	T€	T€
langfristige Vermögenswerte		2.728		2.196
langfristige Verbindlichkeiten	1.252		1.209	
kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0	5	6
steuerliche Verlustvorträge	1.161		835	
Summe	2.413	2.728	2.049	2.202
Saldierung latenter Steuern	-2.318	-2.318	-879	-879
Summe laut Konzernbilanz	95	410	1.170	1.323
davon kurzfristiger Anteil	0	0	5	6
davon langfristiger Anteil	95	410	1.165	1.317

Die ausgewiesenen latenten Steuerschulden auf langfristige Vermögenswerte betreffen ausschließlich als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Für "temporäre" Differenzen zwischen dem Ansatz der Immobilien in der Steuerbilanz der Gesellschaften und der IFRS-Bilanz wurden passive latente Steuern gebildet.

Die ausgewiesenen Steueransprüche auf langfristige Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Zinsswaps zum Marktwert.

Für den Vortrag steuerlich noch nicht genutzter Verluste wurden latente Steueransprüche in dem Umfang aktiviert, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen, welche gegen die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können.

Die Ariston Real Estate AG und die Tochterkapitalgesellschaften haben körperschaftsteuerliche Verlustvorträge, die zeitlich unbegrenzt vortragsfähig sind. Für die Zukunft ist von einem Abbau der Verlustvorträge innerhalb von fünf Jahren auszugehen. Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge entfallen im Wesentlichen mit T€ 1.020 (Vj. T€ 715) auf die Ariston Real Estate AG und mit T€ 138 (Vj. T€ 117) auf die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH.

Die Ariston Real Estate AG ist im Bereich Halten und Verwalten von Anteilen an Personengesellschaften, die Immobilieneigentum haben, tätig. Die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH verwaltet eigene Immobilien. Anfänglich überwiegen die Zinsaufwendungen und die nicht aktivierbaren erwerbsnahen Kosten die Erträge. Gemäß steuerlicher Planungsrechnungen werden sich zukünftig Gewinne aus dem Immobilienmanagement ergeben, so dass die aufgelaufenen körperschaftsteuerlichen Verluste verbraucht werden.

3.3. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Von den ausgewiesenen Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von T€ 1.368 waren zum Bilanzstichtag T€ 113 (Vj. T€ 100) verpfändet. Die übrigen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stehen zur freien Verfügung der Gesellschaft und unterliegen keinen Restriktionen.

3.4. Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte ergibt sich aus der Konzernbilanz. Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

3.4.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Nachforderungen für Betriebskosten und Mietrückstände. Der Bestand der Wertberichtigungen beträgt zum 31.12.2010 T€ 289 (Vj. T€ 111).

Die Altersstruktur der Forderungen setzt sich wie folgt zusammen:

Restlaufzeit in Tagen	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
0 - 30 Tage	538	322
31 - 90 Tage	46	43
91 - 180 Tage	76	23
181 - 360 Tage	245	148
Älter 360 Tage	248	151
Abzgl. Wertberichtigungen	-289	-111
	864	576

Die Wertberichtigung entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Stand am 01.01.	111	74
Verbrauch	0	0
Zuführung	178	37
Stand am 31.12.	289	111

Die gebildeten Wertberichtigungen betreffen überfällige Forderungen in Höhe von T€ 424. Die Berücksichtigung von Wertberichtigungen erfolgt dabei auf der Grundlage der Risikoanalyse der Kunden durch das Unternehmen, insbesondere das Zahlungsverhalten. Die Höhe der Wertberichtigung berücksichtigt dabei u. a. individuelle Zahlungsvereinbarungen.

3.4.2 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Ansprüche aus der Inanspruchnahme einer Bürgschaft im Zusammenhang mit Gewährleistungsfällen (T€ 240, Vj. T€ 0), Umsatzsteuerforderungen (T€ 196, Vj. T€ 163), Periodenabgrenzungen (T€ 95, Vj. T€ 109) sowie eine Forderungen gegen die Innomotive Beteiligungs AG (T€ 106, Vj. T€ 106).
Im Vorjahr enthielt die Position eine Forderung gegen einen früheren Mieter des Objekts Bremen aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs (T€ 1.500). Die Forderung wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2010 durch Zahlung ausgeglichen.

3.5 Vorräte

Die Vorräte betreffen unverändert zum Vorjahr ausschließlich Heizölbestände, welche als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe zu klassifizieren sind.

3.6 Eigenkapital

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals ist aus der Darstellung der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich. Die Ariston Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2010 keine Kapitalmaßnahmen durchgeführt.

3.6.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital besteht unverändert aus 9.230.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag und beträgt unverändert € 25.000.000,00.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustim-mung des Aufsichtsrates bis zum 24. Oktober 2011 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu 3.115.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu € 3.115.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006/I).

Darüber hinaus ist der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16.08.2007 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustim-mung des Aufsichtsrates bis zum 15.08.2012 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu 1.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu € 1.500.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2007/I).

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 18. September 2006 von der Gesellschaft bis zum 17. September 2011 begeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.492.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.492.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 von der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 begeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 623.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 623.000 Stück neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit Gewinnberechtigung ab Beginn des zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien laufenden Geschäftsjahres (bedingtes Kapital III). Das bedingte Kapital III dient der Erfüllung von ausgeübten Aktienoptionsrechten, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 von der Gesellschaft bis zum 24. Oktober 2011 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft zur Erfüllung der Optionsrechte keine eigenen Aktien oder keinen Barausgleich gewährt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 stehen aus dem Aktienoptionsplan 2006 noch 473.000 Optionen zur Ausgabe zur Verfügung.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu € 1.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.500.000 Stück auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stammaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2008). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 18. September 2008 von der Gesellschaft bis zum 17. September 2013 begeben werden.

Das Bedingte Kapital 2006/I beträgt	€ 2.708.559,05
Das Bedingte Kapital 2006/II beträgt	€ 4.041.170,10
Das Bedingte Kapital 2006/III beträgt	€ 1.687.432,29
Das Bedingte Kapital 2008/I beträgt	€ 4.062.838,57

3.6.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 8.853 (Vj. T€ 8.922) enthält im Wesentlichen Aufgelder aus der Aus-gabe von Aktien der Ariston Real Estate AG. Die Veränderung der Kapitalrücklage im Berichtsjahr resultiert aus der Umgliederung des Eigenkapitalanteils im Zusammenhang mit dem Erwerb eigener Wandelschuldverschreibungen in das kumulierte übrige Eigenkapital.

3.6.3 Eigene Anteile

Die Gesellschaft erwarb in 2007 und 2008 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 25. Oktober 2006 insgesamt 27.317 Stück eigener Aktien. In 2010 erfolgten keine Zu- oder Abgänge. Auf die eigenen Aktien entfällt ein rechnerischer Anteil am Grundkapital in Höhe von € 74.029,07. Die im Umlauf befindlichen Anteile betragen unverändert zum Vorjahr 9.202.683 Stück.

3.6.4 Gewinnrücklage

In den Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 335 (Vj. T€ -1.668) werden die kumulierten, auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnisse erfasst.

3.6.5 Kumuliertes übriges Eigenkapital

Im kumulierten übrigen Eigenkapital sind die erfolgsneutral zu erfassenden Wertänderungen derivativer Finanzinstrumente in Höhe von T€ -293 (Vj. T€ -1.722) abzüglich der Veränderung des Ertragsteuervorteils in Höhe von T€ T€ 56 (Vj. T€ 408) enthalten.

3.6.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter dem Posten wurden die Kapitalanteile von Fremdgesellschaftern an Kapitalgesellschaften ausgewiesen. Der Vorjahresausweis von T€ 390 entfällt in voller Höhe auf die Minderheitsaktionäre der HS Grund und Boden AG, Krailling (5,1%). Aufgrund der in 2010 erfolgten formwechselnden Umwandlung der HS Grund und Boden AG in die HS Grund und Boden GmbH & Co. KG entfällt ein Minderheitenausweis innerhalb des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2010.

3.6.7 Dividenden

Im Berichtsjahr erfolgte wie im Vorjahr keine Dividendenausschüttung. Für das Geschäftsjahr 2010 plant die Gesellschaft keine Ausschüttungen.

3.7 Potenzielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter

IAS 32 regelt die Klassifizierung von Finanzinstrumenten. Danach ist zwischen Eigenkapitalinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten zu unterscheiden. Hiernach stellen Kapitalanteile von Personengesellschaften zu klassifizierende Finanzinstrumente dar.

Gemäß IAS 32.18 stellt ein solches Finanzinstrument, das den Inhaber zur Rückgabe an den Emittenten gegen flüssige Mittel oder andere finanzielle Vermögenswerte verpflichtet, eine finanzielle Verbindlichkeit und kein Eigenkapitalinstrument dar.

Der Ausweis der Minderheitenanteile an Personengesellschaften erfolgt als gesonderten Posten "Potentieller Abfindungsanspruch nicht beherrschender Gesellschafter" unter den Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgte zum Bilanzstichtag auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich für die potentiellen Abfindungsansprüche der nicht beherrschenden Gesellschafter folgende Wertansätze:

	2010 T€	2009 T€
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.442	1.572
Ergebnisanteile / Nettoänderung Ausgleichsansprüche	-22	-130
Stand zu Ende des Geschäftsjahres	1.420	1.442

3.8 Schulden

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten (ohne potentielle Abfindungsansprüche nicht beherrschender Gesellschafter) sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt (Vorjahreszahlen in Kursivdruck):

			Restlaufzeit			
		Gesamt T€	unter 1 Jahr T€	zwischen 1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	davon besichert T€
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.459	22.125	44.835	23.499	84.702
	Vorjahr	*91.328*	*19.371*	*20.778*	*51.179*	*85.452*
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312	312	0	0	
	Vorjahr	*425*	*425*	*0*	*0*	
3.	Rückstellungen	450	450	0	0	
	Vorjahr	*284*	*284*	*0*	*0*	
4.1.	sonstige Verbindlichkeiten/ Wandelschuldverschreibung	0	0	0	0	
	Vorjahr	*6.698*	*6.698*	*0*	*0*	
4.2.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	0	0	0	0	
	Vorjahr	*62*	*62*	*0*	*0*	
4.3.	Sonstige Verbindlichkeiten/ übrige	8.831	552	3.501	4.778	
	Vorjahr	*8.389*	*378*	*2.781*	*5.230*	
5.	Latente Steuern	410	0	410	0	
	Vorjahr	*1.323*	*6*	*1.317*	*0*	
	Summe Verbindlichkeiten	100.462	23.439	48.746	28.277	84.702
	Summe Vorjahr	*108.509*	*27.224*	*24.876*	*56.409*	*85.452*

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte in der oben genannten Höhe besichert. Dabei sind für die Kreditinstitute jeweils Buchgrundschulden auf die finanzierten Objekte bestellt worden, die je nach Rang zum Teil sofort vollstreckbar sind.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zählen nach IAS 32 zu den Finanzinstrumenten. Ein Zinsänderungsrisiko besteht bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die einen variablen Zinssatz beinhalten. Diese Zinsen werden dann den aktuellen Marktzinsen angepasst. Der Konzernbilanzausweis entspricht dem Rückzahlungsbetrag der Verbindlichkeiten.

Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, wurden Zinsswaps für die Immobilienfinanzierung vereinbart (siehe unten unter 5.3).

3.8.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfristig)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Rückzahlungsbetrag bilanziert. Die Zinssätze sind am Euribor (3-Monats-Euribor) ausgerichtet. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos dienen weitgehend laufzeitangepasste Zinsswaps. Auf Grund der variablen Verzinsung entsprechen die Buchwerte insoweit den beizulegenden Zeitwerten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

3.8.2 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Der Posten beinhaltet die zur Zinssicherung von Immobiliendarlehen abgeschlossenen Zinsswaps bewertet zum Marktwert. Daneben wird unter dieser Position der langfristige Anteil der Verbindlichkeit für die Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€ 200 (Vj. T€ 250) gegenüber dem Vorstand, Herrn Hans-Dieter Lorenz und gegenüber Herrn Alexander Lorenz ausgewiesen.

3.8.3 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfristig)

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum Rückzahlungsbetrag bilanziert und beinhalten planmäßige Darlehenstilgungen in Höhe von T€ 21.153 (Vj. T€ 18.828) sowie abgegrenzte Zinsen und fällige Tilgungszahlungen in Höhe von T€ 972 (Vj. T€ 543).

3.8.4 Wandelschuldverschreibung

Der Wert der finanziellen Schuld der Wandelschuldverschreibung wurde nach IAS 32.28 dadurch bestimmt, dass die zukünftigen Tilgungen und Zinszahlungen mit einem risikogerechten Marktzinssatz von 7,8 % abgezinst wurden. Die Aufzinsung erfolgte entsprechend der Laufzeit.

Der Nettoerlös aus der Ausgabe der Anleihen wurde zum Ausgabezeitpunkt in eine Fremdkapitalkomponente (T€ 9.736) und eine Eigenkapitalkomponente (welche der Option zur Wandlung der Verbindlichkeit in Eigenkapital des Konzerns zurechenbaren Restgröße entspricht – T€ 264) aufgeteilt.

Die Wandelschuldverschreibung wurde in 2010 zurückgekauft bzw. vereinbarungsgemäß zum 30. September 2010 getilgt. Die Wandelschuldverschreibung wurde mit 7 % p. a. verzinst. Zinsen waren jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

3.8.5 Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Garantien und beinhalten und noch nicht bezahlten Rechnungen von Handwerkern und sonstigen Dienstleistern. Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Der beizulegende Wert der Schulden entspricht dem Buchwert.

3.8.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2010 T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Zuführung T€	Stand 31.12.2010 T€
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	121	116	5	129	129
Erfolgsvergütungen/Provisionen	0	0	0	120	120
Ausstehende Rechnungen	67	54	0	81	94
Rechtsanwalts- und Prozesskosten	39	0	0	6	45
Nebenkostenabrechnungen	32	8	24	32	32
Aufsichtsratsvergütungen	25	25	0	30	30
	284	203	29	398	450

Die Rückstellung für Erfolgsvergütungen/Provisionen beinhaltet erfolgsabhängige Vermittlungsprovisionen im Zusammenhang mit dem Abschluss langfristiger Mietverträge. Die Rückstellung für Prozesskosten betrifft im Wesentlichen Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit einem Immobilienobjekt. Die Rückstellung basiert auf der aktuellen Einschätzung der voraussichtlich anfallenden Prozesskosten. Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Aufsichtsratsvergütungen sowie Jahresabschlusskosten wurden in Höhe der geschätzten Kosten gebildet.
Es ist bei den Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

3.8.7 Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Umsatzsteuer	303	139
Mietabgrenzungen	100	0
Gesellschafterkonten/Ausgleichsverpflichtung H.-D. Lorenz u. A. Lorenz	62	140
Objekt Ansbach KG, München	55	55
Restkaufpreis Kommanditanteil AIG GmbH & Co. sonstige	33	44
	553	378

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Der beizulegende Wert entspricht dem Buchwert.

3.8.8 Verbindlichkeiten aus Besserungsscheinen

Mit Vereinbarungen vom 23. Juni/11. August 2009, 30. September/5. Oktober 2009 sowie 14./15. Dezember 2009 wurde mit einer objektfinanzierenden Bank ein Forderungsverzicht gegen zwei Besserungsscheine vereinbart. Der Forderungsverzicht wurde in 2009 in Höhe von € 10,3 Mio. ertragswirksam vereinnahmt (vgl. weitere Ausführungen hierzu unter 4.3).

Der erste Besserungsschein sieht für den Fall des Übersteigens von in 2010 und 2011 tatsächlich erzielten Mieteinnahmen aus der betreffenden Immobilie von T€ 400 p. a. weitere Zahlungen an die Bank vor. Diese würden in der Höhe anfallen, um den die erzielten Nettokaltmieten den jährlichen Betrag von T€ 400 übersteigen, maximal jedoch insgesamt T€ 500.

Darüber hinaus wurde in einem weiteren Besserungsschein vereinbart, dass derselben kreditfinanzierenden Bank im Falle eines Verkaufs der Immobilie bis spätestens 31. Oktober 2014 eine weitere Zahlung von bis zu T€ 1.500 zusteht. Der Anspruch aus diesem Besserungschein beträgt 20 % der Differenz aus dem Nettoverkaufspreis abzüglich € 7,0 Mio. zuzüglich selbst getragener Kosten für Investitionen, Aus- und Umbauten sowie Modernisierung bis zum Verkauf der Immobilie, maximal jedoch T€ 1.500.

Bei den oben beschriebenen Besserungsscheinen handelt es sich jeweils um eine finanzielle Verbindlichkeit nach IAS 32.11. Die Besserungsverpflichtungen sind dem Grunde nach als Finanzschuld anzusetzen. Die Zugangsbewertung der neuen finanziellen Verbindlichkeit aus dem jeweiligen Besserungsschein hat zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen (IAS 39.43). Da für Besserungsscheine kein aktiver Markt vorliegt, hat die Bewertung mittels eines Discounted-Cashflow-Verfahrens nach IAS 39 zu erfolgen.

Da in 2010 weder die tatsächlichen Mieteinnahmen noch die vom Management für 2011 geplanten Mieteinnahmen die vereinbarte Grenze von T€ 400 übersteigen und auch ein Verkauf der Immobilie bis 31.10.2014 nicht geplant ist, beträgt der beizulegende Wert der Finanzschuld aus den Besserungsscheinen zum Bilanzstichtag € 0,00; infolgedessen wurden diese in der Konzernbilanz mit einem Buchwert von € 0,00 angesetzt.

3.9 Leasing

Sämtliche Mietverträge, die der Ariston-Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben. Entsprechend ist der Ariston-Konzern Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien. Die im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen gehaltenen Immobilien werden alle als Finanzinvestition klassifiziert und bilanziert.

Aus bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen, die auf der Basis von in Deutschland üblichen Gewerberaummietverträgen zustande gekommen sind, wird der Ariston-Konzern voraussichtlich folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

	Gesamt T€	bis 1 Jahr T€	2-5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Mindestleasingzahlungen	50.853	6.544	20.669	23.640
Vorjahr	*50.364*	*8.403*	*20.264*	*21.697*

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.1 Umsatzerlöse

Enthalten sind ausschließlich Mieterträge inklusive Nebenkostenumlagen aus den Anlageimmobilien. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die o. g. Ausführungen (vgl. 3.1.1.).

4.2 Nicht realisierte Erträge aus Wertanpassungen IAS 40

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Anlageimmobilien unter 3.1.1.

4.3 Sonstige betriebliche Erträge

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	2010 T€	2009 T€
Inanspruchnahme Bürgschaften im Zusammenhang mit Gewährleistungsfällen	240	0
Rückstellungsauflösungen	29	15
Kursgewinne Rückkauf Wandelschuldverschreibung	21	0
Forderungsverzicht gegen Besserungsscheine einer objektfinanzierenden Bank	0	10.268
Gerichtlicher Mietervergleich	0	1.500
Brandschutzweiterbelastungen	0	73
Kursdifferenzen	0	30
Kostenerstattung Rechtsstreit und Bankbürgschaft	0	11
sonstige	37	19
	327	11.916

Die Erträge aus der Inanspruchnahme Bürgschaften im Zusammenhang mit Gewährleistungsfällen stehen im Zusammenhang mit der gerichtlichen Durchsetzung von Ansprüchen gegen einen früheren Generalunternehmer bzw. dessen Bürgen, eine regionale Genossenschaftsbank.

Mit Vereinbarungen vom 23. Juni/11. August 2009, 30. September/5. Oktober 2009 sowie 14./15. Dezember 2009 hat sich eine Konzerngesellschaft mit einer objektfinanzierende Bank im Rahmen außergerichtlicher Vergleichsverhandlungen auf einen (Teil-)Forderungsverzicht auf ein Objektdarlehen in Höhe von T€ 10.268 verständigt, der im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde. Der Forderungsverzicht wurde mit zwei Besserungsscheinen ausgestattet (vgl. weitere Ausführungen hierzu unter 3.8.8.).

4.4 Abschreibungen

Zur Zusammensetzung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen verweisen wir auf die Angaben unter 3.1.

4.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

4.5.1 Nicht realisierte Verluste aus Wertanpassungen IAS40

Eine detaillierte Übersicht der Zusammensetzung dieses Postens befindet sich in der Übersicht der Entwicklung der Anlageimmobilien unter 3.1.1.

4.5.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2010 T€	2009 T€
Immobilienbewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung einschließlich Betriebskosten	1.491	1.583
Verwaltungskosten	1.347	1.105
Grundsteuer	308	305
Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	225	77
Sonstige	320	371
	3.691	3.441

4.6 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2010 T€	2009 T€
Kontokorrentkredite und Bankdarlehen einschließlich Zinssicherungsaufwand	-4.974	-5.314
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-272	-520
Übrige Finanzaufwendungen	-43	-39
Finanzaufwand	**-5.289**	**-5.873**
Erträge/Aufwendungen aus der Veränderung des Abfindungsanspruchs der Minderheitsgesellschafter	**138**	**-391**
Zinsen auf Bankguthaben	36	146
Erträge Zinssicherungen	0	2
Übrige Zinsen	17	64
Sonstige Finanzerträge	**53**	**212**
Finanzergebnis	**-5.098**	**-6.052**

4.7 Ertragssteuern

Der Posten setzt sich wie nachfolgend gezeigt zusammen; die mit negativem Vorzeichen versehenen Beträge stellen Aufwendungen dar.

	2010 T€	2009 T€
Ertragsteuern	-22	-14
Latente Steuern	-210	-27
	-232	-41

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 T€	2009 T€
Veränderung der steuerlichen Verlustvorträge	327	667
Unterschiede durch die Bewertung der Immobilien gemäß IAS 40	-532	-694
Unterschiede bei übrigen Bilanzposten	-5	0
	-210	-27

Der den Berechnungen zugrunde gelegte Ertragsteuersatz beträgt 15,825 % (Vj. 15,825 %). Gewerbesteuern wurden nicht berücksichtigt.

Direkt im Eigenkapital erfasste Ertragsteuern betreffen latente Steuern in Höhe von T€ 56 (Vj. T€ 408) auf erfasste Wertänderungen von Finanzinstrumenten.

Für in der Zukunft nutzbare steuerliche Verlustvorträge sind zum Bilanzstichtag aktive latente Steuern von insgesamt T€ 1.161 (Vj. T€ 835) angesetzt worden; hierbei ergab sich ein ergebniswirksamer Effekt von T€ 327 (Vj. T€ 667), der in Höhe von T€ 305 (Vj. T€ 655) auf die Ariston Real Estate AG, in Höhe von T€ 21 (Vj. T€ 9) auf die Ariston Zweite Grund-besitz GmbH und T€ 1 (Vj. T€ 2) auf die Ariston Grundbesitz GmbH entfällt.

Die steuerlichen Verlustvorträge betragen zum 31.12.2010 für die Ariston Real Estate AG T€ 6.446 (Vj. T€ 4.517), für die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH T€ 873 (Vj. T€ 740) und für die Ariston Grundbesitz GmbH T€ 20 (Vj. T€ 17). Auf Grund der Planungen des Managements für die folgenden Jahre wird mit einem Abbau der Verlustvorträge gerechnet.

Die Ariston Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2010 und im Vorjahr steuerliche Verluste erlitten. Ausgehend von der steuerlichen Planungsrechnung wird von einer Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge - auch unter Berücksichtigung möglicher Objektveräußerung von Tochterpersonengesellschaften - innerhalb von fünf Jahren ausgegangen.

Die Ariston Zweite Grundbesitz GmbH hat im Geschäftsjahr 2010 und im Vorjahr Verluste erlitten. Ausgehend von der steuerlichen Planungsrechnung wird von einer Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge - auch unter Berücksichtigung einer möglichen Objektveräußerung - innerhalb von fünf Jahren ausgegangen.

Die folgende Übersicht stellt eine Überleitung zwischen dem Steueraufwand bzw. -ertrag, der sich rechnerisch bei einer Anwendung des Steuersatzes von 15,825 % (Körperschaftsteuer 15,0 % zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf von 5,5 %) ergibt, und dem Steueraufwand bzw. -ertrag im Konzernabschluss nach IFRS dar:

	2010 T€	2009 T€
Konzernergebnis vor Ertragssteuern	2.286	-40
nominaler Konzernsteuersatz	15,825%	15,825%
Theoretischer Steueraufwand/-ertrag	362	-6
Steuereffekte auf:		
steuerlich nichtabzugsfähige Aufwendungen	5	4
Effekte auf anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2)	0	4
Aufwands-/Ertragsberücksichtigung Ausgleichsanspruch	-22	62
Periodenfremde Ertragsteuern	-71	0
sonstige Effekte	-42	-23
Tatsächlicher Steueraufwand/-ertrag	232	41

4.8 Anteil anderer Gesellschafter am Konzernergebnis

Aus dem laufenden Ergebnis des Geschäftsjahres sind T€ 0 (Vj. T€ -87) anderen Gesellschaftern zuzurechnen. Diese entfallen im Vorjahr in voller Höhe auf die Minderheitsgesellschafter der HS Grund- und Boden AG, die in 2010 formwechselnd in die HS Grund und Boden GmbH & Co. KG umgewandelt wurde. Die vollständige Entwicklung der den Minderheiten zustehenden Gewinne/Verluste ist im Konzerneigenkapitalspiegel dargestellt.

4.9 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Stammaktien.

Unverwässertes Ergebnis

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich wie folgt:

	2010	2009
Konzernergebnis nach Anteilen Dritter	2.054 T€	-168 T€
gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	9.202.683	9.202.683
unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,22 €	-0,02 €

Verwässertes Ergebnis

Da im Berichtsjahr keine verwässernden Effekte festzustellen sind, entspricht das unverwässerte Ergebnis je Aktie dem verwässerten Ergebnis je Aktie. Unter den Instrumenten, die in Zukunft einen potenziell verwässernden Einfluss auf das Ergebnis je Aktie haben können, sind das bedingte und das genehmigte Kapital zu nennen (Vgl. 3.6.1.).

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Vorräte, die sonstigen Vermögenswerte und die Bankguthaben. In diesen Kategorien ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind, sofern erkennbar, um Einzelwertberichtigungen gekürzt. Bei finanziellen Vermögenswerten ergibt sich das maximale Ausfallrisiko aus dem Bruttobuchwert abzüglich der gemäß IAS 39 erfassten Wertminderungsaufwendungen.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente - umfassen Bankdarlehen, Verbindlich-keiten aus Lieferungen und Leistungen sowie im Vorjahr eine Wandelanleihe. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Daneben verfügt der Konzern über derivative Finanzinstrumente in Form von Zinssatzswaps. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung des Konzerns gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit und den Finanzierungsquellen resultieren.

Die Zinssatzswaps dienen der Absicherung gegen Zinsveränderungen bei den Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swaps). Es handelt sich um Cashflow Hedges.

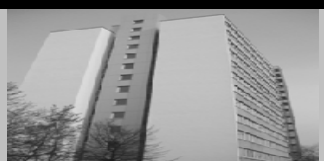
Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow-Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Die Unternehmensleitung beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden.

5.1.1 Zinsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz.

Zur Steuerung und Glättung des Zinsaufwands des Konzerns schließt der Konzern Zinssicherungsgeschäfte ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften wird die zu Grunde liegende Verpflichtung abgesichert. Zum Bilanzstichtag waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate zu 100 % (Vj. 100 %) des Fremdkapitals des Konzerns festverzinslich.

Zum Bilanzstichtag besteht ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von T€ 2.500 (Vj. T€ 2.500) mit einem Zinssatz von 3,0 % (Vj. 3,0 %) und einer Laufzeit bis Dezember 2011. Der Zinssatz ist aktuell als marktnah einzustufen. Für die Bilanzierung der Verbindlichkeit wird deshalb der Buchwert als zu berücksichtigender Zeitwert angesetzt.



Übersicht über das Zinsrisiko

Grundsätzlich schließt der Ariston Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swap).

Der Konzern misst das Zinssatzrisiko mithilfe der Cashflow-Sensitivität bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte. Unterstellt man einen Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte, so hätte dies zum 31. Dezember 2010 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von T€ 26 (Vj. T€ 0) auf das Konzernergebnis und weitere T€ 3.290 (Vj. T€ 4.001) auf das Konzerneigenkapital. Bei einem Rückgang der Zinssätze um 100 Basispunkte, hätte dies zum 31. Dezember 2010 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von T€ -46; (Vj. T€ -28) auf das Konzernergebnis und weitere T€ -3.422 (Vj. T€ -4.190) auf das Konzerneigenkapital.

5.1.2 Kreditrisiko

Grundsätzlich besteht keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund auf Grund einer breiten und unkorrelierten Kontrahentenstruktur. Insofern erwächst dem Konzern aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kein übermäßiges Risiko. Einzelrisiken sind durch die Bildung von Wertberichtigungen erfasst. Bei den finanziellen Vermögenswerten des Konzerns (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, sonstige Vermögenswerte) entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

5.1.3 Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des operativen Finanzmittelbedarfs durch den laufenden Cashflow sicherzustellen. Investitionen werden aus vorhandenen liquiden Mitteln und Darlehen finanziert. Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind unter Punkt 3.8. detailliert dargestellt.

5.2 Kapitalsteuerung

Das gemanagte Kapital umfasst sämtliche kurz- und langfristigen Schuld- und Verbindlichkeitenpositionen sowie die Eigenkapitalbestandteile. Das Ziel des Kapitalmanagements der Unternehmung ist die Sicherung des unternehmerischen Fortbestands sämtlicher Konzernunternehmen sowie die Sicherstellung der Schuldentilgungsfähigkeit und der finanziellen Substanz. Die Steuerung der Kapitalstruktur erfolgt zentral durch die Konzernleitung. Auf Konzernebene wird das Kapitalmanagement der einzelnen Gesellschaften im Rahmen eines regelmäßigen Reportingprozesses überwacht.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand von den nachfolgend dargestellten drei Kennziffern:

5.2.1 Statistischer Verschuldungsgrad

Der statische Verschuldungsgrad entspricht dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zur Summe aus Eigenkapital (einschließlich der Minderheitsanteile an Personengesellschaften) und Netto-Finanzschulden. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten (ohne Marktwerte Swaps) abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Dabei wird der potenzielle Abfindungsanspruch nicht beherrschender Gesellschafter (Passiva C.) dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugerechnet.

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Verzinsliche Darlehen	90.460	91.329
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312	425
Sonstige Verbindlichkeiten	1.203	7.674
abzgl. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.368	-6.881
Netto-Finanzschulden	90.607	92.547
Wirtschaftliches Eigenkapital	29.360	28.006
Summe aus Netto-Finanzschulden und wirtschaftlichem Eigenkapital	119.967	120.553
Statischer Verschuldungsgrad	**76%**	**77%**

5.2.2. Dynamischer Verschuldungsgrad (Kapitaldienstfähigkeit)

Der Konzern überwacht des Weiteren seine Kapitaldienstfähigkeit, die dem Verhältnis "Netto-Finanzschulden" und "Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit" entspricht. Sie sagt aus, wie viele Jahre der Konzern bräuchte, um seine Netto-Finanzschulden durch den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit tilgen zu können.

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Netto-Finanzschulden (siehe Punkt 5.2.1.)	90.607	92.547
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	7.438	7.537
Dynamischer Verschuldungsgrad	**12,2**	**12,3**

5.2.3 Fremdkapitalstruktur

Der Konzern überwacht des Weiteren seine Fremdkapitalstruktur, welche aus dem Verhältnis von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten zum gesamten Fremdkapital entspricht. Diese Fremdkapitalstrukturkennziffer gibt damit den Teil des Fremdkapitals an, der tatsächlich kurz-fristig in Form liquider Mittel an außen stehende Gläubiger, die nicht Kreditgeber sind, abfließen wird.

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312	425
kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	553	440
	865	865
Fremdkapital gesamt (ohne Abfindungsansprüche Minderheitsgesellschafter)	**100.462**	**108.509**
Fremdkapitalstrukturkennziffer	**0,9%**	**0,8%**

5.3. Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente. Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Buchwert stellt einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen und Bewertungskategorien

Die Gegenüberstellung der Buchwerte der Finanzinstrumente je Bewertungskategorie gemäß IAS 39 und Klasse nach IFRS 7 erfolgt in den nachstehenden Tabellen. Finanzielle Vermögenswerte, die der Kategorie "bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte" zuzuordnen sind, liegen im Ariston-Konzern nicht vor.

2010		Zuordnung zu den Kategorien des IAS 39				
	Buchwert gemäß Bilanz 31.12.2010	Erfolgs-wirksam zum Fair Value bewertet	Zur Ver-äußerung verfügbar	Kredite und Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungs-kosten bewertete Schulden	Keiner Kategorie des IAS 39 zugeordnet
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva						
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	864	0	0	864	0	0
Sonstige Vermögenswerte	657	0	0	657	0	0
Zahlungsmittel	1.368	0	0	1.368	0	0
	2.889	**0**	**0**	**2.889**	**0**	**0**
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	90.459	0	0	0	90.459	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	312	0	0	0	312	0
Sonstige Verbindlichkeiten	753	0	0	0	753	0
Derivative Finanzinstrumente	8.077	0	0	0	0	8.077
	99.601	**0**	**0**	**0**	**91.524**	**8.077**

	Einteilung in die Klassen des IFRS 7				
	Zum Fair Value bewertet			zu fortgeführten Anschaffungs-kosten bewertet	Nicht im Anwend-dungsbereich des IFRS 7
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3		
	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva					
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	0	0	0	864	0
Sonstige Vermögenswerte	0	0	0	657	0
Zahlungsmittel	0	0	0	1.368	0
	0	**0**	**0**	**2.889**	**0**
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	90.459	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	0	0	0	312	0
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	753	0
Derivative Finanzinstrumente	0	8.077	0	0	0
	0	**8.077**	**0**	**91.524**	**0**

2009

		Zuordnung zu den Kategorien des IAS 39				
	Buchwert gemäß Bilanz 31.12.2009	Erfolgs-wirksam zum Fair Value bewertet	Zur Veräußerung verfügbar	Kredite und Forderung.	Zu fortgeführten Anschaffungs-kosten bewertete Schulden	Keiner Kategorie des IAS 39 zugeordnet
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva						
Forderung. aus Lieferung und Leistung	576	0	0	576	0	0
Sonstige Vermögenswerte	1.880	0	0	1.880	0	0
Zahlungsmittel	6.881	0	0	6.881	0	0
	9.337	**0**	**0**	**9.337**	**0**	**0**
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	91.329	0	0	0	91.329	0
Wandelschuldverschreibung	6.698	0	0	0	6.698	0
Verbindlichk. aus Lieferung und Leistung	425	0	0	0	425	0
Sonstige Verbindlichkeiten	629	0	0	0	629	0
Derivative Finanzinstrumente	7.765	0	0	0	0	7.765
	106.846	**0**	**0**	**0**	**99.081**	**7.765**

	Einteilung in die Klassen des IFRS 7				
	Zum Fair Value bewertet			zu fortgeführten Anschaffungs-kosten bewertet	Nicht im Anwend-dungsbereich des IFRS 7
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3		
	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva					
Forderung. aus Lieferung und Leistung	0	0	0	576	0
Sonstige Vermögenswerte	0	0	0	1.880	0
Zahlungsmittel	0	0	0	6.881	0
	0	**0**	**0**	**9.337**	**0**
Passiva					
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	91.329	0
Wandelschuldverschreibung	0	0	0	6.698	0
Verbindlichk. aus Lieferung und Leistung	0	0	0	425	0
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	629	0
Derivative Finanzinstrumente	0	7.765	0	0	0
	0	**7.765**	**0**	**99.081**	**0**

Die Bewertung der Finanzinstrumente zum Fair Value folgt einer dreistufigen Hierarchie und orientiert sich an der Nähe der herangezogenen Bewertungsfaktoren zu einem aktiven Markt. Als aktiven Markt bezeichnet man einen Markt, auf dem homogene Produkte gehandelt werden, für die jederzeit vertragswillige Käufer und Verkäufer gefunden werden und deren Preise öffentlich zugänglich sind.

Nach Stufe 1 werden Finanzinstrumente - wie z. B. Wertpapiere - bewertet, die auf aktiven Märkten notiert sind.

Zu nach Stufe 2 bewerteten Finanzinstrumenten gehören beispielsweise Derivate, deren Bewertung auf marktbezogenenen, anerkannten finanzmathematischen Bewertungsmodellen beruht und deren Bewertungsfaktoren wie Währungskurse oder Zinssätze auf aktiven Märkten direkt oder indirekt beobachtet werden können.

Nach Stufe 3 werden Finanzinstrumente bewertet, für die weder ein aktiver Markt noch marktbezogene Bewertungsmodelle existieren; eine Bewertung erfolgt in diesen Fällen durch Extrapolation oder individuelle Prognosen.

Undiskontierte Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten

Die folgenden beiden Übersichten zeigen die künftigen undiskontierten Zahlungsstände der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten:

Restlaufzeit Gliederung zum 31.12.2010

	Buchwert 31.12.2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€
Finanzverbindlichkeiten	90.459	22.125	15.497	1.110	1.190
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	312	312	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	553	553	0	0	0
	91.324	22.990	15.497	1.110	1.190

Bei den Zahlungsbeträgen für Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um den Kapitaldienst für Immobilienkredite gemäß der zugrundeliegenden vertraglichen Vereinbarungen.

Restlaufzeit Gliederung zum 31.12.2009

	Buchwert 31.12.2009 T€	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€
Finanzverbindlichkeiten	91.328	19.371	9.380	15.667	1.279
Wandelschuldverschreibung	6.698	7.092	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	425	425	0	0	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten	62	62	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	378	128	50	50	50
	98.891	27.078	9.430	15.717	1.329

Aufwand für Finanzinstrumente

Die folgenden Übersichten zeigen die erfassten Aufwendungen pro Klasse von Finanzinstrumenten:

Für das Geschäftsjahr 2010:

	Zinsen T€	Wertberichtigung T€	Fair Value T€	Netto-Verlust T€
Darlehen und Forderungen		178		178
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	5.246			5.246
ergebniswirksamer Teil der Cashflow Hedges			35	35
	5.246	178	35	5.459

Für das Geschäftsjahr 2009:

	Zinsen T€	Wertberichtigung T€	Fair Value T€	Netto-Verlust T€
Darlehen und Forderungen		111		111
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	5.834			5.834
ergebniswirksamer Teil der Cashflow Hedges				0
	5.834	111	0	5.945

Die derivativen Finanzinstrumente betreffen Zinsswaps und haben eine Laufzeit bis maximal August 2017. Die Zinsswaps werden als Cashflow Hedges behandelt. Die Zinsswaps (variabel in fix) dienen der Absicherung gegen steigende Zinsen für die variabel verzinslichen Bankdarlehen.

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Zinsswaps weisen folgende Marktwerte und Konditionen auf:

Währung	(Rest-)Nominal-Betrag zum 31.12.2010 €	Beginn	Ende	fixierter Zinssatz 31.12.2010 %	Referenz-zinssatz	Marktwert 31.12.2010 €
effektive Zinsswaps						
€	7.912.000,00	Okt 07	Dez 12	4,51	3M-Euribor	-491.148,35
€	10.964.600,00	Okt 07	Nov 16	4,50	3M-Euribor	-1.196.020,00
€	12.033.000,00	Jul 08	Jul 14	4,99	3M-Euribor	-1.438.970,49
€	11.949.600,00	Okt 07	Sep 15	4,48	3M-Euribor	-1.240.132,18
€	3.681.500,00	Sep 07	Aug 17	4,64	3M-Euribor	-487.298,37
€	13.948.500,00	Okt 07	Sep 15	4,57	3M-Euribor	-1.509.041,90
€	7.042.000,00	Okt 07	Mrz 12	4,40	3M-Euribor	-260.732,43
€	13.401.500,00	Okt 07	Sep 15	4,57	3M-Euribor	-1.453.974,91
	80.932.700,00					-8.077.318,63

Der beizulegende Zeitwert (= Marktwert) entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten würde oder bezahlen müsste.
Die beizulegenden Zeitwerte werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbankraten verwendet.
Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der nicht als effektiv eingestuften Derivate werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.
Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuften Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf T€ 0 (Vj. T€ 0); die entsprechenden Marktwerte betrugen T€ 0 (Vj. T€ 0).
Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von T€ -293 (Vj. T€ -1.722) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern in Höhe von T€ 56 (Vj. T€ 408) direkt im Eigenkapital im kumulierten übrigen Eigenkapital erfasst. Im Geschäfts-jahr 2010 wurden T€ 35 (Vj. T€ 0) für den ineffektiven Teil der Derivate in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine im Eigenkapital erfassten Wertänderungen von Cash-flow Hedges erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf T€ 80.933 (Vj. T€ 87.713); zum Bilanzstichtag bestehen unverändert ausschließlich negative Marktwerte in o. g. Höhe.

5.4 Segmentberichterstattung

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach der Nutzungsart der Immobilien in Geschäftseinheiten organisiert und verfügt über die nachfolgend genannten berichtspflichtige Geschäftssegmente, die folgende Objekte bzw. Gesellschaften umfassen:

Büro	vier Objekte
Logistik	zwei Objekte
Handel	ein Objekt
Mischnutzung	ein Objekt
Holding	zwei Gesellschaften

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Sämtliche Umsätze werden im Inland erzielt.

Das Betriebsergebnis der Geschäftseinheiten wird vom Management getrennt überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen.

Ertragsteuern werden konzerneinheitlich gesteuert und nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet.

Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden grundsätzlich anhand der Konditionen unter fremden Dritten ermittelt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Umsatzerlöse der Holding, die aus der Berechnung von Dienstleistungen an die Konzernunternehmen resultieren. Die Dienstleistungen werden dabei auf der Basis entsprechender Verträge abgerechnet, hierbei wird u. a. auf die Verkehrswerte der Immobilien der einzelnen Gesellschaften abgestellt. Weitere konzerninterne Umlagen erfolgen nicht.

	Büro T€	Logistik T€	Handel T€	Misch-nutzung T€	Holding T€	Konsoli-dierung T€	Konzern T€
Umsatzerlöse (Mieteinnahmen einschließlich Nebenkostenumlagen sowie Konzernumlagen)							
Externe Dritte	3.892	1.154	3.731	1.312	20		10.109
Vorjahr	*3.795*	*2.314*	*3.443*	*1.315*			*10.867*
Andere Segmente					1.076	-1.076	0
Vorjahr					*1.207*	*-1.207*	*0*
Abschreibungen	1	0	1	0	12		14
Vorjahr	*1*	*1*	*0*	*0*	*12*		*14*
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	0	26	38	161	0		225
Vorjahr	*0*	*20*	*23*	*34*	*0*		*77*
EBIT	3.326	756	2.391	1.172	-261		7.384
Vorjahr	*-1.538*	*4.642*	*2.104*	*857*	*-54*		*6.011*
Zinserträge	285	311	0	16	620	-1.179	53
Vorjahr	*276*	*328*	*12*	*18*	*862*	*-1.284*	*212*
Zinsaufwendungen	1.762	1.071	2.364	690	581	-1.179	5.289
Vorjahr	*1.751*	*1.453*	*2.447*	*663*	*843*	*-1.284*	*5.873*
Jahresergebnis	3.318	11	27	498	-1.800		2.054
Vorjahr	*-3.334*	*3.335*	*-331*	*212*	*-50*		*-168*
Segmentvermögen	40.599	26.852	45.199	16.546	260		129.456
Vorjahr	*40.508*	*28.109*	*44.921*	*16.200*	*5.258*		*134.996*
Segmentschulden	25.680	21.535	38.095	13.722	1.020		100.052
Vorjahr	*25.992*	*21.847*	*37.833*	*13.827*	*7.626*		*107.125*
Nicht zahlungswirksame Wertanpassungen IAS 40:							
Nicht realisierte Erträge	1.590	360	230	210	0		2.390
Vorjahr	*1.660*	*968*	*1.135*	*0*	*0*		*3.763*
Nicht realisierte Verluste	1.160	210	110	0	0		1.480
Vorjahr	*5.869*	*9.810*	*997*	*61*	*0*		*16.737*
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	1.487	15	0	0	-1.712		-210
Vorjahr	*-307*	*10.087*	*0*	*0*	*461*		*10.241*

Bei den Konsolidierungsbeträgen handelt es sich bei den Umsätzen um die Eliminierung von konzerninternen Dienstleistungen der Muttergesellschaft an ihre Konzerntochtergesellschaften und bei den Zinsaufwendungen und -erträgen um die Eliminierung von Zinsentgelten für konzernintern ausgereichte bzw. beanspruchte Darlehen.

Mit einer deutschen Einzelhandelskette wurden im Berichtsjahr Mieterträge von T€ 1.506 (Vj. T€ 1.506) erzielt, die in den Umsatzerlösen des Segmentes "Handel" enthalten sind. Darüber hinaus wurden mit einem Schnell-Zustelldienst Mieterträge von T€ 1.032 (Vj. T€ 1.031) erzielt, die in den Umsatzerlösen des Segmentes "Logistik" ausgewiesen sind.

Die nichtzahlungswirksamen Aufwendungen/Erträge des Vorjahres des Segmentes "Logistik" beinhalten in Höhe von T€ 10.268 den (Teil-)Forderungsverzicht einer kreditfinanzierenden Bank auf ein Objektdarlehen (vgl. hierzu weitere Ausführungen unter 4.3.).

Überleitung von Segmentvermögen und -schulden

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
langfristige Vermögenswerte	126.620	126.796
kurzfristige Vermögenswerte	3.202	9.719
abzüglich		
aktive latente Steuern	-95	-1.169
Ertragsteuerforderungen	-271	-350
Segmentvermögen	**129.456**	**134.996**
langfristige Verbindlichkeiten	77.022	81.292
kurzfristige Verbindlichkeiten	23.440	27.218
abzüglich		
passive latente Steuern	-410	-1.323
Ertragsteuerverbindlichkeiten	0	-62
Segmentschulden	**100.052**	**107.125**

5.5 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verbindlichkeiten gemäß § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB werden wie folgt ausgewiesen:

Die Ariston Real Estate AG hat ihren Gesellschaftsanteil an der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH in Höhe von € 25.000,00 sowie die Kommanditanteile an drei Kommanditgesellschaften an eine immobilienkreditfinanzierende Bank verpfändet. Die Verpfändung dient der Sicherung des Darlehens in Höhe von € 12.350.000,00, welches die Bank der Ariston Zweite Grundbesitz GmbH gewährt hat.
Sonstige Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen bestehen in Höhe von T€ 47 (Vj. T€ 99). Sonstige Eventualschulden bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

5.6 Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Unternehmen für die Ariston-Gruppe sind:

- Ariston Real Estate AG und deren konsolidierte Inlandstöchter bzw. verbundene Unternehmen
- Innomotive Beteiligungs AG
- AIG Allgemeine Immobilienverwaltungs mbH
- die Organe der Ariston Real Estate AG sowie nahe Angehörige dieser Personen

Zu den Beziehungen mit Organen und deren nahen Angehörigen sowie Aufsichtsräten wird auch auf Punkt 5.8. und 5.9. verwiesen.
Neben der Aufsichtsratsvergütung in Höhe von T€ 20 (Vj. T€ 20) wurden dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. Orth, über dessen nahestehende Gesellschaft, der Dissmann Orth GmbH, München, Beratungsleistungen in Höhe von T€ 63 (Vj. T€ 73) vergütet. Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristige und unverzinsliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 59) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 26 (Vj. T€ 0).

Daneben sind im Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Dezember 2010 Beratungsleistungen des zum 30. April 2010 ausgeschiedenen Vorstandsmitglieds Herrn Dr. Heß in Höhe von T€ 366 (Vj. T€ 0) angefallen, die eine Erfolgsvergütung von T€ 246 beinhalten.
Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrates wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Gegenüber der Innomotive Beteiligungsgesellschaft besteht eine unverzinsliche und unbefristete Forderung in Höhe von T€ 106 (Vj. T€ 106).

Die AIG Allgemeine Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH hat Haftungsvergütungen in Höhe von T€ 15 (Vj. T€ 15) erhalten. Es bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 15 (Vj. T€ 15).

Die Ariston Real Estate AG erbringt Dienstleistungen für ihre Tochterunternehmen auf dem Gebiet der Beratung bei Immobilieninvestitionen und vermittelt ihren Töchtern die erforderliche Fremdfinanzierung beim Immobilienerwerb. Daneben stellt sie ihren Töchtern Darlehen für die Deckung der Gesamtfinanzierung zur Verfügung. Im Konzernabschluss ergeben sich aus diesen konzerninternen Geschäftsbeziehungen keine Auswirkungen.

Der Vorstandsvorsitzende der Ariston Real Estate AG, Herr Hans-Dieter Lorenz, ist an folgender Konzerntochtergesellschaft beteiligt:

Name der Gesellschaft	Art der Beteiligung	Höhe der Beteiligung in %	Ergebnis 2010 in €
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG	Kommanditist	5,94	146.939,06
Vorjahr			*133.898,80*

Herr Lorenz ist am Vermögen und am Gewinn oder Verlust dieser Gesellschaft in Höhe seines Anteilsbesitzes beteiligt.

Die Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung des Nettovermögens kon-zernfremder Gesellschafter entfallen mit T€ 70 (Aufwand, Vj. T€ 221 Aufwand) auf diese Beteiligung; der potenzielle Abfindungsanspruch beträgt T€ 284 (Vj. T€ 204). Die Konzernbilanz beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber Herrn Lorenz in Höhe von insgesamt T€ 220 (Vj. T€ 327).

Die Ariston Real Estate AG hat am 10.01.2008 mit Herrn Hans-Dieter Lorenz sowie Herrn Alexander Lorenz eine Vereinbarung getroffen, wonach diese einen Ausgleich dafür erhalten, dass die Ariston Real Estate AG in ihrer Steuerbilanz die Objekte aus der Einbringung der Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG mit dem Verkehrswert ansetzt. Der Ariston Real Estate AG entsteht über erhöhte steuerliche Abschreibungen ein Vorteil, den Herren Lorenz auf Grund eines steuerlichen Veräußerungsgewinns ein Nachteil. Dieser Nachteil wird durch Zahlung eines jährlichen Ausgleichs in Höhe von insgesamt € 50.000,00 maximal bis ins Jahr 2015 und durch Ausgleich des steuerlichen Vorteils der Ariston Real Estate AG bei einer evtl. Veräußerung der Objekte ausgeglichen. Die Verbindlichkeit der erwarteten wahrscheinlichen Ausgleichszahlungen wurde im Einzelabschluss in Höhe von € 500.000,00 als Anschaffungskosten der Objekte aktiviert und in gleicher Höhe unter den Verbindlichkeiten (Bewertungsausgleich) passiviert. Im Konzernabschluss wird die Ausgleichsverpflichtung zum Bilanzstichtag mit insgesamt T€ 250 (Vj. T€ 300) ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt T€ 7 (Vj. T€ 22) Zinsaufwendungen berücksichtigt.

Herr Alexander Lorenz, der Sohn des Vorstandsvorsitzenden, ist an folgenden Konzerntochtergesellschaften beteiligt:

Name der Gesellschaft	Art der Beteiligung	Höhe der Beteiligung in %	Ergebnis 2010 in €
BBG Beteiligungs GmbH & Co. Büropark KG	Kommanditist	0,06	146.939,06
Vorjahr			*133.898,80*
Grundstücksverwaltung HAG GmbH & Co. KG	Kommanditist	8,01	-686.759,61
Vorjahr			*3.069.372,10*
Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG	Kommanditist	8,00	387.004,50
Vorjahr			*-2.515.427,56*

Herr Alexander Lorenz ist am Vermögen und am Gewinn oder Verlust dieser Gesellschaften in Höhe seines Anteilsbesitzes beteiligt.

Die Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung des Nettovermögens kon-zernfremder Gesellschafter entfallen mit T€ 66 (Ertrag, Vj. T€ 341 Aufwand) auf diese Beteiligungen; der potentielle Abfindungsanspruch beträgt T€ 896 (Vj. T€ 1.258).

Frau Sigrid Löscher-Lorenz, die Ehefrau des Vorstandsvorsitzenden, ist an folgender Konzerntochtergesellschaft beteiligt:

Name der Gesellschaft	Art der Beteiligung	Höhe der Beteiligung in %	Ergebnis 2010 in €
HS Grund und Boden GmbH & Co. KG	Kommanditist	5,10	486.774,85
Vorjahr			---

Die Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung des Nettovermögens konzernfremder Gesellschafter entfallen mit T€ 126 (Ertrag, Vj. T€ 0) auf diese Beteiligung; der potentielle Abfindungsanspruch beträgt T€ 290 (Vj. T€ 0).

5.7. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode aufgestellt, wobei der Ermittlung der Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit durch Korrektur des Periodenergebnisses um nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderung bestimmter Bilanzposten und Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erfolgte.

Erhaltene Zinsen (T€ 86, Vj. T€ 364) und gezahlte Zinsen (T€ 4.852, Vj. T€ 6.311) werden dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Posten des Vorjahres betrafen im Wesentlichen Erträge aus einem Bankenforderungsverzicht gegen Besserungsscheine sowie Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen.

Der in der Kapitalflussrechnung verwendete Finanzmittelfonds umfasst die in der Bilanz ausgewiesenen Bankguthaben und Kassenbestände.

Vom ausgewiesenen Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 1.368 (Vj. T€ 6.881) waren zum Bilanz-stichtag T€ 113 (Vj. T€ 100) verpfändet.

5.8. Vorstand

Während des Geschäftsjahres 2010 gehörten dem Vorstand die folgenden Personen an:

- **Herr Hans-Dieter Lorenz, Dipl.-Wirtschaftsingenieur – einzelvertretungsberechtigt**

  Herr Lorenz hat im Geschäftsjahr 2010 ausschließlich erfolgsunabhängige Vergütun-gen in Höhe von T€ 82 (Vj. T€ 60) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) sowie eine Verzinsung einer Ausgleichsverpflichtung in Höhe von T€ 6 (Vj. T€ 19) bezogen. Herr Lorenz ist am Grundkapital der Ariston Real Estate AG mit 3.065.869 Aktien beteiligt.

- **Herr Dr. Stefan Heß, Volljurist (bis 30. April 2010)**

  Herr Dr. Heß hat im Rahmen seiner Organtätigkeit bis zum 30. April 2010 erfolgsunabhängige Vergütungen in Höhe von T€ 63 (Vj. T€ 190), erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von T€ 40 (Vj. T€ 0) und einen Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) bezogen.

Es wird darüber hinaus auf die Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen in Abschnitt 5.6 verwiesen.

Herr Dr. Heß hat mit Aufhebungsvereinbarung vom 12. Mai 2010 auf sämtliche ihm in Bezug auf die Gesellschaft eingeräumten Aktienoptionen ohne weitere Gegenleistung verzichtet.

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2010 2 (Vj. 1) Arbeitnehmer beschäftigt.

5.9. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Hermann Orth, Rechtsanwalt und Steuerberater (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
- Herr Josef Gelb, Unternehmensberater / Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)
- Herr Stefan Pfender, Geschäftsführer, Diplom-Kaufmann
  Andere Aufsichtsratsmandate:
  Life Jack AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
  Enervest AG (Aufsichtsrat)

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 betrugen T€ 45 (Vj. T€ 45) zzgl. Beitrag zur D & O-Versicherung in Höhe von T€ 6 (Vj. T€ 6). Es wird darüber hinaus auf die Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen in Abschnitt 5.6 verwiesen.

5.10. Abschlussprüferhonorare

Das Honorar des Abschlussprüfers umfasst in 2010 T€ 65 (Vj. T€ 58) für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der Ariston Real Estate AG. Darüber hinaus erhielt der Abschlussprüfer im Geschäftsjahr T€ 8 (Vj. T€ 44) im Rahmen einer Honorarnachberechnung für Prüfungsdienstleistungen für das Vorjahr.

Darüber hinaus bestanden keine weiteren Honorare für prüfungsnahe Leistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen.

5.11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

(Teil-)Forderungsverzicht:
Die Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 5. Beteiligungs KG, München, - eine 92 %ige Tochtergesellschaft der Ariston Real Estate AG - und Eigentümerin einer Büroimmobilie in Bonn hat mit ihrer objektfinanzierenden Bank am 21./23. März 2011 einen Vergleich vereinbart, demzufolge die Bank einen Teilverzicht auf ausstehende Darlehensforderungen in Höhe von € 2,6 Mio. erklärt hat. Der Teilverzicht steht unter der aufschiebenden Bedingung der Leistung weiterer Tilgungszahlungen in 2011 durch die Darlehensschuldnerin und ist mit einem Besserungsschein zugunsten der Bank verbunden.

Vorzeitige Mietvertragsverlängerung:
Mit Vertrag vom 25./26. Januar 2011 wurde zwischen der Ariston Grundbesitz GmbH & Co. 3. Beteiligungs KG, München, - eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Ariston Real Estate AG - und dem bisherigen Hauptmieter des Heimwerkermarktes in Freising eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung bis zum 31. Januar 2017 vereinbart.

Emission einer Schuldverschreibung:
Seit dem 11. März 2011 wird von der Gesellschaft ein festverzinsliches Wertpapier zur Unternehmensfinanzierung angeboten. Hierbei handelt es sich um eine Anleihe, auch Schuldverschreibung in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung genannt, mit einem Anlagevolumen von insgesamt bis zu € 25,0 Mio. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 25.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,-. Die feste Laufzeit der Anleihe beginnt am 14. März 2011 und endet mit Ablauf des 13. März 2016. Am 14. März 2016 wird die Anleihe vollständig zurückgezahlt. Der Zinssatz ist über die gesamte Laufzeit auf 7,25 % pro Jahr festgelegt; Veränderungen sind nicht vorgesehen.

5.12. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG (Corporate Governance)

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Ariston Real Estate AG haben am 28. April 2010 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite des Unternehmens dauerhaft zugänglich gemacht.
(http://www.ariston-ag.de/de/index.php?tpl=page&page=48)

5.13. Pflichtmitteilungen gemäß WpHG

Folgende Mitteilungen nach § 21 WpHG, die gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG anzugeben sind, wurden im Jahresverlauf 2010 veröffentlicht, konnten jedoch von der Gesellschaft nicht auf ihre Richtigkeit überprüft werden:

- Die Pillar Securitisation S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.05.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat.

- Die Stichting Pillar Securitisation, Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.06.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 22,43% (2070147 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: Pillar Securitisation S.à.r.l. (Luxembourg-/Luxembourg)

- Die Willmington Trust Corporation (Willmington, USA - Delaware), hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.6.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 22,43% (2070147 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: - WT Luxembourg S.à.r.l. - Wilmington Trust SP Services (Amsterdam) BV - Stichting Pillar Securitisation - Pillar Securitisation S.à.r.l.

- Die WT Luxembourg S.à.r.l., (Luxemburg, Luxemburg), hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.6.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 22,43% (2070147 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: - Wilmington Trust SP Services (Amsterdam) BV - Stichting Pillar Securitisation - Pillar Securitisation S.à.r.l.

- Die Wilmington Trust SP Services (Amsterdam) BV, (Amsterdam, Niederlande), hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.6.2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG, München, Deutschland, ISIN: DE000A0F5XM5, WKN: A0F5XM am 27.05.2010 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 22,43% (das entspricht 2070147 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 22,43% (2070147 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Ariston Real Estate AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten: - Stichting Pillar Securitisation - Pillar Securitisation S.à.r.l.

München, den 20. April 2011
Hans-Dieter Lorenz
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Konzernabschluss zum 31.12.2010 (IFRS) der Ariston Real Estate AG

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS-Konzernabschluss der Ariston Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2010 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.

gez. der Vorstand

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der ARISTON Real Estate Aktiengesellschaft, München, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamt-ergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (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 die Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss 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 des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 der ARISTON Real Estate Aktiengesellschaft, München, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und 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 Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 28. April 2011

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Georg Komm
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Stauber
Wirtschaftsprüfer

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2011

Vorstand und Aufsichtsrat der Ariston Real Estate AG erklären gemäß § 161 AktG:

Die Ariston Real Estate AG hat in den abgelaufenen Geschäftsjahren den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) in seiner jeweiligen Fassung mit denjenigen Ausnahmen entsprochen, die in den Erklärungen gemäß § 161 AktG für die Vorjahre aufgeführt sind. Vom Geschäftsjahr 2011 an wird die Gesellschaft den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 26.Mai 2010 mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

- Die Gesellschaft wird die Einberufung der Hauptversammlung und die Einberufungsunterlagen den Finanzdienstleistern, Aktionären und Aktionärs-vereinigungen nicht auf elektronischem Wege übermitteln (Kodex Ziffer 2.3.2). Vorstand und Aufsichtsrat halten es für ausreichend, dass die Aktionäre die Einladung zur Hauptversammlung und den Geschäftsbericht über die Depotbanken erhalten, die Einladung im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird und sowohl die Einladung als auch der Geschäftsbericht und etwaige weitere HV-Vorlagen auf den Internetseiten der Gesellschaft zum Download zur Verfügung stehen.

- Die für den Aufsichtsrat abgeschlossene D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt vor (Kodex Ziffer 3.8). Vorstand und Aufsichtsrat halten einen derartigen Selbstbehalt weder für erforderlich noch für zweckmäßig.

- Die Vergütung des Vorstands enthält keine variablen Bestandteile (Kodex Ziffer 4.2.3). Der Aufsichtsrat hält eine variable Vergütung in diesem Fall nicht für erforderlich, weil der Vorstand bereits aufgrund seiner Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft der nachhaltigen Unternehmensentwicklung verpflichtet ist.

- Der Corporate Governance Bericht der Gesellschaft enthält keinen Vergütungsbericht (Kodex Ziffer 4.2.5 und 5.4.6). Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen in den Anhang und in den Konzernanhang aufzunehmenden Informationen über die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats ausreichen und eine nochmalige Darstellung und weitere Aufschlüsselung im Rahmen eines Vergütungsberichts zu keinem nennenswerten Informationsgewinn für die Aktionäre führt.

- Der Aufsichtsrat hat derzeit keine Ausschüsse gebildet, insbesondere keinen Prüfungsausschuss und keinen Nominierungsausschuss (Kodex Ziffern 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3). Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft lediglich aus drei Mitgliedern besteht und auch jedem Ausschuss des Aufsichtsrats mindestens drei Mitglieder angehören müssten, halten Vorstand und Aufsichtsrat die Bildung von Ausschüssen derzeit weder für erforderlich noch für zweckmäßig.

- Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung im Hinblick auf Vielfalt (Diversity) und insbesondere zur angemessenen Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat gesetzt und ist dementsprechend nicht dazu in der Lage, eine derartige konkrete Zielsetzung bei Wahlvorschlägen zu berücksichtigen, die er der Hauptversammlung unterbreitet. Der Corporate Governance Bericht wird keine Ausführungen zu einer derartigen konkreten Zielsetzung und zum Stand ihrer Umsetzung enthalten (Kodex Ziffer 5.4.1, Absätze 2 und 3). Der Aufsichtsrat hält die Festlegung konkreter Ziele, also die Benennung von absoluten Zahlen oder Quoten sowie von Umsetzungsfristen, im Zusammenhang mit Diversity und mit der Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat nicht für sachgerecht. Er ist der Auffassung, dass der Aufsichtsrat nur dann im Interesse des Unternehmens und seiner Aktionäre jeweils bestmöglich zusammengesetzt werden kann, wenn bei der Auswahl von Kandidatinnen und Kandidaten für den Aufsichtsrat nicht deren Geschlecht, sondern deren Kenntnisse und Fähigkeiten den Ausschlag geben.

- Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine erfolgsabhängige Vergütung; der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen wirken sich nicht auf die Höhe der Vergütung aus (Kodex Ziffer 5.4.6). Die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats ist von der Hauptversammlung 2008 neu geregelt worden und enthält keine erfolgsorientierten Bestandteile. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass derartige Vergütungsbestandteile vor dem Hintergrund des Geschäftsmodells der Gesellschaft weder erforderlich noch zweckmäßig sind. Der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats können sich nicht auf die Höhe der Vergütung auswirken, da der Aufsichtsrat keine Ausschüsse bilden wird, solange er nur aus drei Personen besteht.

- Der Konzernabschluss ist nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem Bilanzstichtag, der Halbjahreszwischenbericht ist nicht innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich (Kodex Ziffer 7.1.2). Die Gesellschaft wird sich bemühen, die im Kodex empfohlenen Fristen einzuhalten, kann die Einhaltung aber angesichts der Zahl der in den Konzernabschluss und die Zwischenberichte einzubeziehenden Unternehmen nicht garantieren. Der Konzernabschluss und der Halbjahreszwischenbericht werden in jedem Fall innerhalb der gesetzlichen Fristen von vier bzw. zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht, die aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat angemessen sind.

München, 17.06.2011

Der Vorstand:	**Der Aufsichtsrat:**
Hans-Dieter Lorenz	Dr. Hermann Orth
	Josef Gelb
	Stefan Pfender

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrates der Ariston Real Estate AG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von € 4.570.554,31 auf neue Rechnung vorzutragen.

München, im Juni 2011

Impressum und Herausgeber

Impressum

Ariston Real Estate AG
Maximiliansplatz 12b
80333 München
Deutschland

Tel: 089 – 599 89 05-0
Fax: 089 – 599 89 05-29

Vorstand: Hans-Dieter Lorenz
Registergericht München
Registernummer: HRB 158297

Fotos:
Ariston Real Estate AG

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der ARISTON Real Estate AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z.B.: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der ARISTON Real Estate AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

ARISTON Real Estate AG

ARISTON Real Estate AG

Maximiliansplatz 12b
80333 München
Tel.: +49 (0)89 599 89 05-0
Fax: +49 (0)89 599 89 05-29
E-Mail: info@ariston-ag.de