

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft . Steuerberatungsgesellschaft

16. Februar 2016

Jahresabschluss der

SeniVita Social Estate AG
(vormals: SeniVita Bau GmbH)
Bayreuth

zum 31. Dezember 2015

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	31.12.2015 EUR	Vorjahr TEUR		EUR	31.12.2015 EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	100
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.553.361,00		2	Bedingtes Kapital: EUR 5.000.000,00			
2. Geleistete Anzahlungen	<u>231.967,09</u>		0	II. Bilanzverlust		-4.683.295,54	0
		4.785.328,09	2	B. Rückstellungen			
II. Sachanlagen				1. Steuerrückstellungen	14.986,54		15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		87.888,00	14	2. Sonstige Rückstellungen	<u>129.189,00</u>		43
						144.175,54	58
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Anleihen	36.859.000,00		0
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.169.710,43		0	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>839.685,96</u>		459
2. Bauvorbereitungskosten	347.002,39		543	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 939.685,96 (TEUR 459)			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.684.065,67		0	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.546.191,01		1.539
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.210.014,74		0	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.546.191,01 (TEUR 1.539)			
5. Andere Vorräte	2.859,84		0	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.790.536,75</u>		40
6. Geleistete Anzahlungen	<u>5.360.904,99</u>		75	- davon aus Steuern EUR 125.270,76 (TEUR 40)		42.035.413,72	2.039
		18.774.558,06	617	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 732,19 (TEUR 0)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.790.536,75 (TEUR 40)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		44				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.330,85		779				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>32.182,82</u>		4				
		69.513,67	826				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		23.769.528,57	728				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		9.477,33	9				
		<u>47.496.293,72</u>	<u>2.197</u>			<u>47.496.293,72</u>	<u>2.197</u>

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		14.479
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>52.705,09</u>		<u>188</u>
		52.705,09	14.667
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vj. Verminderung)		12.868.065,35	-2.148
3. Sonstige betriebliche Erträge		23.072,19	16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		12.865.638,52	11.073
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	322.390,42		59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>25.314,79</u>		<u>16</u>
		347.705,21	<u>75</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		341.777,14	9
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.656.362,05	437
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		323,74	403
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (TEUR 402)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.416.041,20</u>	<u>160</u>
- davon an verbundene Unternehmen EUR 95.700,00 (TEUR 91)			
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-4.683.357,75	1.184
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-62,21	0
12. Auf Grund einer Gewinnngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		0,00	1.184
13. Jahresfehlbetrag		<u>4.683.295,54</u>	<u>0</u>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0
15. Bilanzverlust		<u>4.683.295,54</u>	<u>0</u>

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist nach handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Am 5. Februar 2015 erfolgte der Formwechsel der SeniVita Bau GmbH in die SeniVita Social Estate AG gemäß §§ 190 ff., 226, 238 ff. UmwG in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft. Die Form der Darstellung, insbesondere die Gliederung der aufeinanderfolgenden Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen, wurde an die Gliederungsvorschriften des AktG angepasst.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 2. Februar 2015 wurde gemäß §§ 2 bis 35, 46 ff. UmwG das Vermögen der SeniVita Management GmbH als Ganzes mit allen Rechten und Verbindlichkeiten unter Ausschluss der Liquidation auf die SeniVita Social Estate AG (vormals: SeniVita Bau GmbH) verschmolzen; Verschmelzung durch Aufnahme. Aufgrund der Verschmelzung sind die Beträge des Geschäftsjahres mit den Beträgen des vorhergehenden Geschäftsjahres nur eingeschränkt vergleichbar.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Bilanz Erläuterungen

Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sowie die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der aufgelaufenen Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig entsprechend der voraussichtlichen betrieblichen Nutzungsdauer grundsätzlich nach der linearen Methode.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Herstellungskosten bewertet. Sie enthalten die nach Handelsrecht aktivierungspflichtigen Bestandteile. Auf die Herstellung entfallende Fremdkapitalzinsen wurden aktiviert. Alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen wurden aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände, die sämtlich auf EUR lauten, sind zum Nennwert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um alle erkennbaren Risiken abzudecken.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 23.071.114,31 werden durch einen Treuhänder verwaltet und sind daher nur bedingt verfügbar.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 10.000.000,00 und ist eingeteilt in 10.000.000 nennbetragslose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber und haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Aufgrund des von der Hauptversammlung und Aufsichtsrats vorgelegten Beschlussvorschlags wurde das Grundkapital am 25.03.2015 gegen Barleinlage um EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von 5.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien erhöht. Der Ausgabebetrag wurde auf EUR 1,00 festgesetzt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 07.04.2015.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 08.04.2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 01.04.2020 gegen Bar- und / oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

Ab dem 12. Mai 2015 wurden Wandelanleihen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 ausgegeben. Die Wandelanleihen haben einen Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00. Die Anleiheschuldnerin gewährt jedem Anleihegläubiger das Recht an jedem Geschäftstag des Ausübungszeitraums jede Teilschuldverschreibung oder die aufaddierten Nominalwerte der Anzahl bei der Wandlungssstelle eingereichten Teilschuldverschreibungen ganz, jedoch nicht teilweise, in stimmberechtigten Stammaktien (Stückaktien) der Anleiheschuldnerin mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals der Anleiheschuldnerin von EUR 1,00 zu wandeln.

Der Wandlungspreis je Aktie beträgt EUR 10,00 vorbehaltlich einer Anpassung. Das Wandlungsrecht kann durch einen Anleihegläubiger ab und einschließlich dem 1. Oktober 2018 bis einschließlich zum 31. Januar 2020 ausgeübt werden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber einem mittelbaren Gesellschafter in Höhe von EUR 504,80. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.546.191,01 enthalten eine Darlehensverbindlichkeit in Höhe von EUR 1.800.000,00 gegenüber der Aktionärin SeniVita Sozial gGmbH die mit 6 % verzinst wird. Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten gegenüber der Aktionärin SeniVita Sozial gGmbH in Höhe von EUR 740.395,59 in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber der Aktionärin Ed. Züblin AG in Höhe von EUR 38.069,49 sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Aktionärin SeniVita Sozial gGmbH in Höhe von EUR 19.511,10 enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 839.685,96, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.546.191,01 sowie die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.790.536,75 haben sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Von den Verbindlichkeiten aus der Anleihe sind EUR 23.600.00,00 durch Grundschulden besichert.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

	Gesamt- betrag EUR
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	309.998,36

Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsobligo sind derzeit nicht ersichtlich.

Sonstige Angaben

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Herr Dr. Horst Wiesent, Kaufmann (Vorsitzender)
- Herr Eberhard Jach, Kaufmann
- Herr Uwe Seifen, Kaufmann (seit 01.09.2015; eingetragen in das Handelsregister am 10.09.2015)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG (Vorsitzender)
- Herr Anton Kummert, Steuerberater (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Prof. Dr. Arnold Weissman, selbstständiger Unternehmer

Erklärung des Vorstands gemäß § 312 AktG

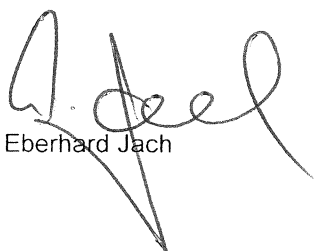
Die SeniVita Social Estate AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Die Gesellschaft wird in den freiwilligen simulierten Gruppenabschluss der SeniVita OHG mit Sitz in Bayreuth einbezogen.

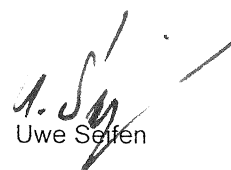
Bayreuth, 16. Februar 2016



Dr. Horst Wiesent



Eberhard Jach



Uwe Seifen

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die SeniVita Social Estate AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der SeniVita Social Estate AG, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

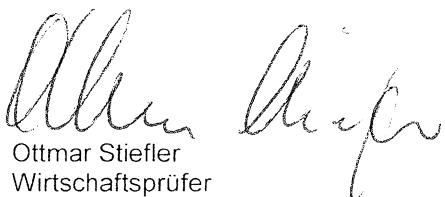
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Bayreuth, den 16. Februar 2016

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Ottmar Stiefler
Wirtschaftsprüfer


Matthias Waha
Steuerberater