

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

14. Februar 2017

Jahresabschluss der

SeniVita Social Estate AG
Bayreuth

zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	31.12.2016 EUR	Vorjahr TEUR		EUR	31.12.2016 EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	10.000
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.224.983,00		4.553	Bedingtes Kapital: EUR 5.000.000,00			
2. Geleistete Anzahlungen	<u>525.419,53</u>		<u>232</u>	II. Bilanzverlust		-7.774.496,63	-4.683
		4.750.402,53	4.785	B. Rückstellungen			
II. Sachanlagen				1. Steuerrückstellungen	14.986,54		15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		164.595,00	88	2. Sonstige Rückstellungen	<u>510.012,72</u>		<u>129</u>
						524.999,26	144
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Anleihen	44.609.000,00		36.859
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.300.000,00		2.170	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23,48		0
2. Bauvorbereitungskosten	850.323,02		347	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 23,48 (TEUR 0)			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		2.684	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.034,38		840
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	36.309.146,25		8.210	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.252,33		2.546
- Erhaltene Anzahlungen	-561.172,00		0	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 15.252,33 (TEUR 2.546)			
5. Andere Vorräte	1.104,41		3	5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.111.335,53</u>		<u>1.791</u>
6. Geleistete Anzahlungen	<u>11.041,40</u>		<u>5.361</u>	- davon aus Steuern EUR 216.565,03 (TEUR 125)			
		38.890.443,08	18.775	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 3.568,74 (TEUR 1)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.111.335,53 (TEUR 1.791)		47.411.645,72	42.035
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.103,28		37				
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>104.029,38</u>		<u>32</u>				
		109.132,66	70				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.225.216,31	23.770				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		22.358,77	9				
		<u>50.162.148,35</u>	<u>47.496</u>			<u>50.162.148,35</u>	<u>47.496</u>

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	78.472,96		0
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.548.612,56		0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.508.155,63</u>		53
		8.135.241,15	53
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		25.415.065,84	12.868
3. Sonstige betriebliche Erträge		320.390,81	23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.825,81		0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.712.580,08		12.866
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>51.403,66</u>		0
		30.766.809,55	12.866
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	724.396,17		322
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>117.722,74</u>		25
		842.118,91	348
- davon für Altersversorgung EUR 30.369,19 (TEUR 0)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	369.268,82		342
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>886.510,57</u>		0
		1.255.779,39	342
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.123.424,05	2.656
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31,84	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.973.790,49	1.416
- davon an verbundene Unternehmen EUR 108.000,00 (TEUR 96)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8,34	0
		<hr/>	<hr/>
11. Ergebnis nach Steuern		-3.091.201,09	-4.683
		<hr/>	<hr/>
12. Jahresfehlbetrag		3.091.201,09	4.683
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		4.683.295,54	0
		<hr/>	<hr/>
14. Bilanzverlust		7.774.496,63	4.683
		<hr/>	<hr/>

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Firma: SeniVita Social Estate AG

Sitz: Bayreuth

Registergericht: Bayreuth

HRB: 6137

Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist nach handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Vorschriften des AktG aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

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.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Ausweis der Vertriebskosten modifiziert. Im Jahresabschluss 31.12.2016 sind diese in der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Vertriebskosten enthalten. Der Ausweis der Vertriebskosten erfolgte im Vorjahr (31.12.2015) in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position sonstige betriebliche Aufwendungen.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRuGs ergeben sich für die Betrachtung und die Vergleichbarkeit der Umsatzerlöse im Vorjahr keine Änderungen, welche hier zu erläutern wären.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sowie die abnutzbaren Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bewertet. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich entsprechend der voraussichtlichen betrieblichen Nutzungsdauer nach der linearen Methode.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Herstellungskosten oder zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet worden. Die Herstellungskosten enthalten die nach Handelsrecht aktivierungspflichtigen Bestandteile. Auf die Herstellung entfallende 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 notwendigen 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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 4.519.796,84 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.

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 Wandlungsstelle eingereichten Teilschuldverschreibungen ganz, jedoch nicht teilweise, in stimmberechtigende 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 gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 15.252,33 bestehen aus einer Gutschrift gegenüber der SeniVita Social Care (EUR 15.232,00) und der Aktionärin SeniVita Sozial gGmbH (EUR 20,33) und sind den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit zugehörig.

Die Laufzeit der Verbindlichkeiten aus der Anleihe in Höhe von EUR 44.609.000,00 endet am 11. Mai 2020.

Verbindlichkeitspiegel zum Stichtag 31.12.2016

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag Euro	davon mit einer Restlaufzeit		
		von 1 Jahr Euro	von 1 Jahr bis 5 Jahre Euro	mehr als 5 Jahre Euro
1. Anleihe	44.609.000,00		44.609.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	23,48	23,48		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.034,38	676.034,38		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	15.252,33	15.252,33		
5. Sonstige Verbind- lichkeiten	2.111.335,53	2.111.335,53		
	47.411.645,72	2.802.645,72	44.609.000,00	-

Von den Verbindlichkeiten aus der Anleihe sind EUR 39.305.880,00 durch Grundschulden besichert.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

	Gesamt- betrag EUR
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	310.000,00

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

Erläuterungen zur Gewinn und Verlustrechnung

Durch die Änderung der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ist der Ausweis der Vertriebskosten im Vorjahr (31.12.2015) in Höhe von EUR 37.148,94 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 sind die Vertriebskosten in Höhe von EUR 598.750,69 unter der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke verbucht.

In der Position Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ist die vorgenommene Abwertung für ein Grundstück ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 2016 sieben Mitarbeiter beschäftigt.

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Herr Uwe Seifen, Dipl.-Bauingenieur (Vorsitzender vom 30.07. bis 05.09.2016, ab 01.12.2016)
- Herr Roland Zeides, Dipl.-Betriebswirt, MBA (seit 01.12.2016; eingetragen in das Handelsregister am 09.12.2016)
- Herr Dr. Horst Wiesent, Kaufmann (Vorsitzender bis 29.07.2016)
- Herr Eberhard Jach, Kaufmann (bis 05.09.2016)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG (Vorsitzender bis 22.06.2016)
- Herr Dr. Horst Wiesent, Geschäftsführer der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH (Vorsitzender ab 22.06.2016)
- Herr Anton Kummert, Steuerberater - stellvertretender Vorsitzender (ausgeschieden am 22.06.2016)
- 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 Konzernabschluss der SeniVita Sozial gGmbH mit Sitz in Bayreuth einbezogen.

Bayreuth, den 03.02.2017



SeniVita Social Estate AG
Uwe Seifen
Vorstandsvorsitzender



SeniVita Social Estate AG
Roland Zeides
Vorstand

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 und den Lagebericht der SeniVita Social Estate AG, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 und über den Lagebericht 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 und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht 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 und des Lageberichts. 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. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Bayreuth, den 14. Februar 2017

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Ottmar Stiefler
Wirtschaftsprüfer