

28. August 2017

Zwischenabschluss

der

SeniVita Social Estate AG
Bayreuth

zum 30. Juni 2017

ZWISCHENBILANZ

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

zum

30. Juni 2017

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	10.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.059.638,07		4.389.870,66	- davon bedingtes Kapital EUR 5.000.000,00			
2. geleistete Anzahlungen	<u>525.419,53</u>	4.585.057,60	355.886,67	II. Bilanzverlust		7.201.266,16-	6.057.664,00-
II. Sachanlagen				B. Rückstellungen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		230.615,92	107.420,24	1. Steuerrückstellungen	0,00		14.986,54
III. Finanzanlagen				2. sonstige Rückstellungen	<u>414.687,50</u>	414.687,50	74.386,86
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		205.000,00	0,00	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Anleihen	44.609.000,00		44.609.000,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76,10		0,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.300.000,00		2.308.876,33	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 76,10 (EUR 0,00)			
2. Bauvorbereitungskosten	1.322.532,10		326.972,36	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.136.064,21		181.624,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	<u>2.070.546,96</u>		<u>9.881.711,93</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42,57		2.464.538,04
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 42,57 (EUR 2.464.538,04)			
				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>772.935,17</u>	46.518.118,05	609.391,46
				- davon aus Steuern EUR 20.288,04 (EUR 28.308,93)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 61.544,08 (EUR 20.876,21)			
Übertrag	5.693.079,06	5.020.673,52	17.370.738,19	Übertrag		49.731.539,39	51.896.263,68

ZWISCHENBILANZ

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

zum

30. Juni 2017

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	5.693.079,06	5.020.673,52	17.370.738,19	Übertrag	49.731.539,39	51.896.263,68	
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	28.968.283,05		29.664.153,20	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 772.935,17 (EUR 609.391,46)			
5. Erhaltene Anzahlungen	3.626.184,00-		1.158.021,70-				
6. Andere Vorräte	705,60		2.859,84				
7. Geleistete Anzahlungen	<u>3.330.810,00</u>	34.366.693,71	343.133,54				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	124.699,10		0,00				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.406,99		395.608,46				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>66.075,05</u>	197.181,14	9.406,08				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		10.087.969,08	5.237.687,42				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		59.021,94	30.698,65				
		<u>49.731.539,39</u>	<u>51.896.263,68</u>		<u>49.731.539,39</u>	<u>51.896.263,68</u>	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 30.06.2017

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.118,00		0,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.319.763,70		1.794.293,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	912.166,35	11.268.048,05	620.810,21
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		5.270.316,24	28.770.920,59-
3. sonstige betriebliche Erträge		60.610,20	294.670,19
4. aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.838,71		0,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>2.815.321,02-</u>	2.823.159,73	30.059.402,72-
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	435.901,11		215.191,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>91.984,69</u>	527.885,80	47.909,01
- davon für Altersversorgung EUR 21.754,48 (EUR 19.217,40)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		188.526,45	175.905,39
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		504.745,57	890.286,16
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	22,52
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.439.790,29	1.466.385,26
- davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR 54.000,00)			
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 10.000,00)			
Übertrag		574.234,17	1.374.362,53-

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 30.06.2017

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		574.234,17	1.374.362,53-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>5,93</u>
11. Ergebnis nach Steuern		574.234,17	1.374.368,46-
12. sonstige Steuern		<u>1.003,70</u>	<u>0,00</u>
13. Jahresüberschuss		573.230,47	1.374.368,46-
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		<u>7.774.496,63</u>	<u>4.683.295,54</u>
15. Bilanzverlust		<u><u>7.201.266,16</u></u>	<u><u>6.057.664,00</u></u>

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Anhang für den Halbjahresabschluss vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017

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 Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2017 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.

Im Halbjahresabschluss 30.06.2017 wurden die erhaltenen Anzahlungen von den zum Verkauf bestimmten Grundstücken offen abgesetzt. Der Vorjahresausweis wurde angepasst.

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.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 6.406,99 sind den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zugehörig.

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 6.630.687,89 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 42,57 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.

Verbindlichkeitenspiegel zum Stichtag 30.06.2017

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	76,10	76,10		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.136.064,21	1.136.064,21		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	42,57	42,57		
5. Sonstige Verbind- lichkeiten	722.935,17	722.935,17		
	46.468.118,05	1.859.118,05	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.

Sonstige Angaben

Aus Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt EUR 72.389,27.

Durchschnittlich wurden im II. Quartal 2017 dreizehn Mitarbeiter beschäftigt.

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Herr Uwe Seifen, Dipl.-Bauingenieur (Vorsitzender)
- Herr Roland Zeides, Dipl.-Betriebswirt, MBA

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Horst Wiesent, Geschäftsführer der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH (Vorsitzender)
- Herr Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG (stellv.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 Konzernabschluss der SeniVita Sozial gGmbH mit Sitz in Bayreuth einbezogen.

Bayreuth, den 28.08.2017



SeniVita Social Estate AG
Uwe Seifen
Vorstandsvorsitzender



SeniVita Social Estate AG
Roland Zeides
Vorstand

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Senivita Social Estate AG, Bayreuth

Wir haben den Zwischenabschluss der Senivita Social Estate AG, Bayreuth, für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des Zwischenabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem Zwischenabschluss auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden ist oder ein unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht vermittelt. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Prüfung des Zwischenabschlusses vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden ist oder ein unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht vermittelt.

Bayreuth, den 28. August 2017

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Ottmar Stiefler
Wirtschaftsprüfer


Matthias Waha
Steuerberater