

Jahresabschluss
der
SeniVita
Social Estate AG
Bayreuth

zum 31. Dezember 2018

Bilanz

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.489.759,00		3.894
2. geleistete Anzahlungen	525.419,53		526
	2.015.178,53		4.420
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.219.330,18		11.519
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.307,00		223
	11.346.637,18		11.742
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00		250
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	234.000,00		0
	534.000,00		250
	13.895.815,71		16.412
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.235.748,18		2.809
2. Bauvorbereitungskosten	1.759.315,22		1.523
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Baute	1.396.376,21		2.166
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	12.765.113,76		9.491
5. erhaltene Anzahlungen	-646.600,00		-455
6. geleistete Anzahlungen	7.146.517,53		9.090
	25.656.470,90		24.624
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.283,15		1
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.081.534,94		1.139
3. sonstige Vermögensgegenstände	138.793,28		123
	1.227.611,37		1.263
III. Wertpapiere			
sonstige Wertpapiere	1.090.000,00		0
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstiuten			
	915.043,28		6.372
	28.889.125,55		32.259
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		18.815,50	58
D. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG		10.325.083,84	0
	53.128.840,60		48.729

PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital			
Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00		10.000
Bedingtes Kapital: EUR 5.000.000,00			
II. Bilanzverlust			
davon nicht gedeckt	-20.325.083,84		-9.965
	10.325.083,84		
	-10.000.000,00		0
	0,00		35
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen	1.555.526,42		464
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	44.609.000,00		44.609
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74,42		0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	619.888,94		232
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.101.030,05		47
5. sonstige Verbindlichkeiten	5.243.320,77		3.342
davon aus Steuern: EUR 10.579,48 (Vj. TEUR 228)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 18.938,86 (Vj. TEUR 1)			
	51.573.314,18		48.230
	53.128.840,60		48.729

Gewinn- und Verlustrechnung

	2018 EUR	2017 TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,00	1
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.069.654,00	18.544
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.460.022,63	1.876
	7.529.676,63	20.421
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.504.510,50	-11.024
3. Sonstige betriebliche Erträge	679.578,23	117
	10.713.765,36	9.514
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	113.688,81	18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.301.904,75	3.214
	7.415.593,56	3.232
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	904.353,33	906
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 20.123,89 (Vj. TEUR 40)	141.700,11	192
	1.046.053,44	1.098
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.764.959,71	2.501
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	3.892.309,28	400
	6.657.268,99	2.901
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.008.924,29	1.565
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens	2.253,70	0
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.253,70 (Vj. TEUR 0)		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	124.741,34	0
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	50.000,00	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.018.799,64	2.907
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,80	0
13. Ergebnis nach Steuern	-10.355.880,32	-2.189
14. Sonstige Steuern	3.763,59	2
15. Jahresergebnis	-10.359.643,91	-2.191
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-9.965.439,93	-7.774
17. Bilanzverlust	-20.325.083,84	-9.965

Anhang zum Jahresabschluss

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sowie die abnutzbaren Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen bewertet. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 2.076 vorgenommen. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich entsprechend der voraussichtlichen betrieblichen Nutzungsdauer nach der linearen Methode. Im Vorjahr wurden bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Aufgrund von dauernden Wertminderungen wurden auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 50 außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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 nicht aktiviert, mit Ausnahme bei einem Objekt im Vorjahr.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände, die sämtlich auf EUR lauten, sind zum Nennwert angesetzt. Zudem sind bei Forderungen für erkennbare Einzelrisiken Wertberichtigungen gebildet worden. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Eigenkapital

Der Verlustvortrag aus dem Vorjahr beträgt EUR 9.965.439,93 (VJ: TEUR 7.774).

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.

Die zurückerworbenen Anleihen sind mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 16. Auf Grund der Verlustsituation der Tochtergesellschaften in Oberbayern wurden zum 31.12.2018 Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 3.893 vorgenommen.

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 556.623,17 (VJ: TEUR 3.760) werden durch einen Treuhänder verwaltet und sind daher nur bedingt verfügbar. Als Sicherheit für ein Avalkonto sind TEUR 300 verpfändet.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 10.000.000,00 und ist eingeteilt in 10.000.000 nenn- betraglose 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 sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 46), für Gewährleistungen (TEUR 1) sowie für Verwaltungskosten (TEUR 1.508).

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

Verbindlichkeitspiegel zum Stichtag 31.12.2018

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 (VJ: 44.609.000,00)		44.609.000,00 (VJ: 44.609.000,00)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74,42 (VJ: 77,82)	74,42 (VJ: 77,82)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	619.888,94 (VJ: 231.900,45)	619.888,94 (VJ: 231.900,45)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.101.030,05 (VJ: 46.757,00)	101.030,05 (VJ: 46.757,00)	1.000.000,00 (VJ: 0,00)	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.243.320,77 (VJ: 3.342.262,18)	2.243.320,77 (VJ: 2.182.262,18)	3.000.000,00 (VJ: 1.160.000,00)	
	51.573.314,18 (VJ: 48.229.997,45)	2.964.314,18 (VJ: 2.460.997,45)	48.609.000,00 (VJ: 45.769.000,00)	

Die Verbindlichkeiten aus der Anleihe sind in Höhe von EUR 44.609.000,00 durch Grundschulden besichert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sämtliche Umsatzerlöse werden im Inland erzielt.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Zuschreibung zum Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 412 enthalten.

Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 2.076.

Es sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 3.893 in den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens enthalten.

In den Abschreibungen auf Finanzanlagen sind Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 50 enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestand eine gesamtschuldnerische Haftung aus dem Schuldbeitritt bezüglich der Forderungen der SeniVita Social Care gGmbH an unsere Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 10.000. Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsobligo sind derzeit nicht ersichtlich.

Sonstige Angaben

Aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 1-5 Jahren von insgesamt EUR 373.807,25.

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 2018 sechszehn Mitarbeiter beschäftigt.

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Herr Uwe Seifen, Ingenieur, Vorstandsvorsitzender (bis 05.07.2018)
- Herr Roland Zeides, Kaufmann (bis 05.07.2018)
- Herr Peter Dressendörfer, Vorstandsvorsitzender (28.06.2018 bis 24.07.2018)
- Dr. Horst Wiesent, Kaufmann, Vorstandsvorsitzender (ab 24.07.2018)
- Herr Manfred Vetterl, Rechtsanwalt (ab 28.06.2018)

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

- Dr. Horst Wiesent, Kaufmann, (Vorsitzender und Mitglied bis 22.02.2018)
- Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG (Vorsitzender vom 23.02.2018 bis 18.06.2018, stellvertretender Vorsitzender ab 18.06.2018)
- Herr Hartmut Koschyk, selbstständiger Unternehmensberater (Mitglied ab 17.12.2018, Vorsitzender ab 19.12.2018)
- Herr Anton Kummert, Steuerberater (Mitglied ab 23.02.2018, Vorsitzender vom 18.06.2018 bis 19.12.2018)
- Herr Jörn Beckmann, Vorstand der Ed. Züblin AG (Mitglied vom 09.11.2017 bis 17.12.2018)

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Konditionen bestehen nicht.

Nachtragsbericht

Aufgrund der Verlustsituation hat die Hauptversammlung im Februar 2019 eine vereinfachte Kapitalherabsetzung gemäß §§ 229 ff. AktG beschlossen, mit der das Grundkapital der SSE AG im Verhältnis 5:1 herabgesetzt wurde. Durch die Kapitalherabsetzung ändert sich das derzeitige Beteiligungsverhältnis nicht, lediglich der Betrag des Grundkapitals und die Anzahl der Aktien verringerten sich von EUR 10,0 Mio. auf EUR 2,0 Mio. Das genehmigte Kapital und das bedingte Kapital bleiben bei der Kapitalherabsetzung unverändert. Somit erhalten genehmigtes und bedingtes Kapital ein höheres Gewicht (Verfünffachung), das ganz oder teilweise zur Schaffung eines zusätzlichen wirtschaftlichen Anreizes zur Ausübung von Wandlungsrechten genutzt werden kann. Damit wird vor dem Hintergrund des geplanten Börsengangs in 2019 die Möglichkeit für eine Verbesserung des Wandlungsverhältnisses zugunsten der Inhaber der Wandelanleihe geschaffen. Die potenzielle Beteiligungsquote der Anleihegläubiger würde sich bei Anpassung des Wandlungsverhältnisses im Verhältnis zu den derzeitigen Aktionären erhöhen, da die Anleihegläubiger dann anteilig mehr Aktien beziehen könnten. Der Vorstand ist ermächtigt, ein Wandlungsfenster in 2019 festzulegen, in dem solche verbesserten Wandlungen möglich sind.

Im Hinblick auf die Vermarktung des Pflegekonzeptes 5.0 als Franchisegeber wurden die Kosten für die Erstellung dieses Konzeptes in Höhe von 0,5 Mio. EUR aktiviert und sind in der Bilanz 2018 als geleistete Anzahlungen auf immaterielle Anlagengüter ausgewiesen. Da in 2019 voraussichtlich noch nicht mit nachhaltigen Geschäftsaktivitäten gerechnet werden kann, wird die Gesellschaft diese Position mit dem nächsten Halbjahresabschluss gemäß dem Grundsatz des Vorsichtsprinzips auf null wertberichtigen.

Bestandsgefährdende Risiken

Am Bilanzstichtag besteht eine bilanzielle Überschuldung von rd. TEUR 10.325. Zum Zeitpunkt der Aufstellungen des Anhangs wurde die bilanzielle Überschuldung durch Einlage von Forderungen an Tochtergesellschaften i.H.v. TEUR 15.000 beseitigt. Außerdem bestehen stille Reserven in den zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten von rd. TEUR 6.920. Der Liquiditätsbestand zeigt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Anhangs einen Bestand von rd. TEUR 1.939. Der weiterhin bestehende Liquiditätsbedarf wird durch verschiedene Maßnahmen (Einzelheiten hierzu siehe die Ausführungen im Lagebericht) gedeckt. Daher wird von der Unternehmensfortführung ausgegangen. Hinsichtlich der bestandsgefährdenden Risiken wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

Bayreuth, den 20.07.2019



SeniVita Social Estate AG

Dr. Horst Wiesent

Vorstandsvorsitzender



SeniVita Social Estate AG

Manfred Vetterl

Vorstand

Lagebericht

31.12.2018

SeniVita Social Estate AG

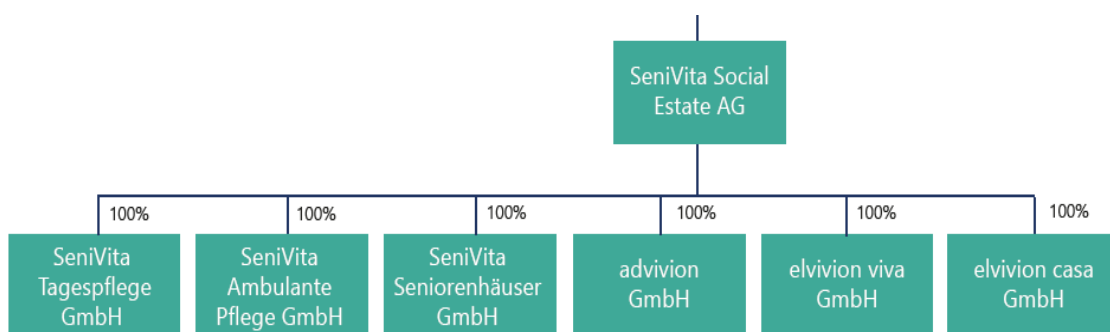
Gliederung

I.	<u>Grundlagen des Unternehmens</u>	15
II.	<u>Steuerungsinstrumente</u>	16
III.	<u>Wirtschaftsbericht</u>	16
1.	<u>Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen</u>	16
2.	<u>Geschäftsverlauf</u>	17
3.	<u>Ertragslage</u>	18
4.	<u>Finanzlage</u>	19
5.	<u>Vermögenslage</u>	20
6.	<u>Finanzielle und nicht finanzielle Kennzahlen</u>	21
7.	<u>Zusammenfassung der Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage</u>	21
8.	<u>Schlussklärung des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG</u>	22
IV.	<u>Chancen- und Risikobericht</u>	22
1.	<u>Risikobericht</u>	22
2.	<u>Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten</u>	25
3.	<u>Chancenbericht</u>	25
V.	<u>Unternehmensfortführung</u>	27
VI.	<u>Prognosebericht</u>	29

I. Grundlagen des Unternehmens

Die SeniVita Social Estate AG (SSE) ist ein erfahrener Entwickler hochwertiger Pflegewohnimmobilien. Neben der Planung, Projektierung, Realisation und Vermarktung der Immobilien organisiert die SSE über ihre Tochtergesellschaften die Vermietung und Verpachtung, das Facility Management sowie den Betrieb von Tages- und ambulante Pflegen. Im Bereich Immobilien profitiert die SSE von der Kompetenz ihres Ankeraktionärs, der Ed. Züblin AG, der als Generalunternehmer die Erstellung der Pflegeeinrichtungen von der Planung bis zur Schlüsselübergabe begleitet, organisiert und durchführt. Einen wichtigen Bestandteil der Vermarktung der Immobilien stellt die Sicherstellung des Betriebs der mit den Pflegeeinrichtungen verbundenen Tagespflegen und Ambulante Pflegen dar, die auf Basis des zukunftsweisenden Konzepts Altenpflege 5.0 gestaltet sind und von eigens hierzu gegründeten Tochtergesellschaften der SSE oder mit kompetenten externen Servicepartnern betrieben werden. Das Modell Altenpflege 5.0 vereint die Bausteine seniorenrechtliches Wohnen, ambulante Pflege und moderne Tagespflege in einem innovativen Wohn- und Pflegekonzept, das laufend unter Einbeziehung unserer Erkenntnisse aus der Praxis sowie neuer Technologien optimiert wird. Damit wird dem Wunsch vieler Menschen im Alter erfüllt: Selbstbestimmtes Wohnen im eigenen Apartment in Kombination mit einer Altenpflege für alle Pflegegrade, die ein hohes Maß an Individualität, Menschlichkeit und Sicherheit ermöglicht.

Die SeniVita Social Estate Gruppe besteht neben der SSE aus sechs weiteren Gesellschaften, die zu 100 % zur SeniVita Social Estate AG gehören. Aufgrund ihrer Unterschreitung der Größenkriterien gemäß § 293 HGB ist die SeniVita Social Estate AG von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit, Ihre Geschäftsmodelle werden zum besseren Verständnis nachfolgend kurz erläutert.



Die Tochtergesellschaften organisieren und stellen den Betrieb der Pflegeeinrichtungen auf der operativen Ebene sicher.

Die Tochtergesellschaften SeniVita Tagespflege gGmbH und SeniVita Ambulante Pflege gGmbH betreiben die Tagespflegeeinrichtungen und ambulanten Dienste der Sozialimmobilien, soweit keine andere, externen Pflegedienste vor Ort vorhanden sind. Als externe Partner stehen leistungsstarke Pflegedienste wie zum Beispiel das Bayerische Rote Kreuz oder Diakonien zur Seite.

Die SeniVita Seniorenhäuser GmbH ist zurzeit ohne operativen Geschäftsbetrieb und damit ruhend.

Die advivion GmbH nimmt für ausgewählte Pflegeeinrichtungen in Oberbayern Hausverwaltungsfunktionen wahr.

Die Tochtergesellschaften elvicion viva GmbH und elvicion casa GmbH haben gleiche Funktionen wie die SeniVita Tagespflege und SeniVita Ambulante Pflege, jedoch für ausgewählte Pflegeeinrichtungen in der Region Oberbayern.

Die SSE bietet an und erbringt Shared Services im Bereich der Verwaltung, Verhandlungen und Leistungsabrechnung mit Pflegekassen sowie Personal- und Buchhaltungsservices sowohl für ihre Tochtergesellschaften als auch für fremde dritte Unternehmen.

Die Zahlungsabwicklung sowie die Finanzierung der Tochtergesellschaften erfolgt ferner zentral durch die SSE mittels Cash-Pooling.

II. Steuerungsinstrumente

Die Steuerung der SeniVita Social Estate AG erfolgt im Wesentlichen auf den übergeordneten finanziellen Kennzahlen: Jahresüberschuss, Eigenkapital sowie Finanzmittelfonds. Ferner finden quantitative und qualitative Angaben zur Standortentwicklung als nicht finanzielle Kenngröße Einfluss in die Steuerung des Unternehmens.

III. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die SeniVita Social Estate AG agiert mit Ihrem Geschäftsmodell in einem Wachstumsmarkt, der in den kommenden Jahren durch die stetige Zunahme älterer und älter werdenden Menschen geprägt ist. Ferner nehmen die Ansprüche dieser Personengruppe an das wohnliche Umfeld und die Pflegedienstleistungen kontinuierlich zu. Während das Umfeld und der Betrieb herkömmlich konzipierter Seniorenhäuser oft noch dem Klinikbetrieb von Krankenhäusern ähnelt, konzipiert und erstellt die SSE Pflegeimmobilien, die den Wünschen der anspruchsvoller werdenden Menschen deutlich besser entgegenkommt und schließt damit eine Marktlücke. D. h., es werden in den von der SSE erstellten Pflegeimmobilien den Bewohnern mehr Wohnfläche je Appartement, modernste Ausstattung sowie attraktiv gestaltete Gemeinschaftsflächen für den täglichen Aufenthalt sowie für therapeutische Betreuung angeboten. Ebenso findet das Pflegepersonal nach modernsten Kriterien gestaltete Funktionsflächen vor, die eine ebenso effiziente wie dienstleistungsorientierte Betreuung der älteren Menschen in angenehmer Umgebung erlaubt.

Im Jahr 2017 waren ca. 3,4 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI). Im Jahr 2017 lebten ca. 24 % der Pflegebedürftigen in Pflegeheimen oder ähnlichen Einrichtungen. Mehr als zwei Drittel (76 %) bzw. ca. 2,65 Mio. der Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt. Davon erhielten ca. 1.760.000 Pflegebedürftige ausschließlich Pflegegeld. Das bedeutet, sie wurden in der Regel zu Hause allein durch Angehörige gepflegt. Weitere ca. 830.000 Pflegebedürftige lebten ebenfalls in Privathaushalten. Bei ihnen erfolgte die Pflege jedoch zusammen mit oder vollständig durch ambulante Pflegedienste.

Aufgrund einer Verschiebung der Altersstruktur der Pflegebedürftigen hin zu den Älteren und des Grades der Behinderung hin zu den Schwerpflegebedürftigen bei zunehmendem Ausfall, bzw. Nichtvorhandensein eines familiären Pflegepotentials, kann dementsprechend von einer starken Zunahme des Versorgungsbedarfs für die Pflege außerhalb des gewohnten Wohnumfeldes ausgegangen werden. Mit zunehmendem Alter steigt dabei die Wahrscheinlichkeit deutlich an, dass ältere Menschen pflegebedürftig werden. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft von 2018 wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland 2035 gegenüber 2015 um ein Drittel auf etwas mehr als vier Millionen steigen. Am höchsten wird der prozentuale Zuwachs dabei in Bayern sein, dem Kernmarkt der SSE AG.

Bedingt durch die Pflegestärkungsgesetze, welche die ambulante bzw. teilstationäre Versorgung besser fördern, ist mit einem Rückgang der Nachfrage nach vollstationären Pflegeplätzen zu rechnen. Mit dem von SeniVita entwickelten Konzept „AltenPfleger 5.0“ wird dazu eine Alternative geboten, die selbstbestimmtes Wohnen und Pflege in allen Graden in einer Einrichtung bieten. Auch die Möglichkeit, nur einzelne Bausteine, wie etwa die Tagespflege, in Anspruch zu nehmen, schafft weitere Nachfrage nach Einrichtungen, wie sie die SSE baut.

Dabei kommen im Durchschnitt 70 Prozent der Bewohner einer Pflegeeinrichtung aus demselben Ort bzw. aus einem Umkreis von rund sechs Kilometern. Auch dem Wunsch pflegebedürftiger Menschen nach einer wohnortnahen und dezentralen Versorgung kommt das SeniVita Konzept optimal entgegen.

Daher ist für die nächsten Jahre von einem überproportional wachsenden Markt für die Dienstleistung „Betreutes Wohnen plus+“ und darauf ausgerichtete Pflegewohnanlagen der SSE AG zu rechnen.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 der SeniVita Social Estate AG war im Wesentlichen durch folgende Geschäftsvorfälle und Sondereffekte geprägt:

- Höhere Gesamtleistung 10,0 Mio. EUR (VJ: 9,4 Mio. EUR)
- Höherer Aufwand für Verkaufsgrundstücke 7,3 Mio. EUR (VJ: 3,2 Mio. EUR)
- Höherer betrieblicher Aufwand 3,0 Mio. EUR (VJ: 1,6 Mio. EUR)

- Saldo aus Wertberichtigungen und Zuschreibungen im Bereich des Anlagevermögens und der materiellen Vermögensgegenstände sowie im Umlaufvermögen in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. EUR (VJ: 2,5 Mio. EUR)
- Aufwendungen für den geplanten Börsengang 0,3 Mio. EUR (VJ: 0,4 Mio. EUR)
- Sondereffekte von insgesamt -5,9 Mio. EUR (VJ: -2,9 Mio. EUR), die i. W. aus Forderungswertberichtigungen und der Neubewertung von Immateriellen Vermögensgegenständen und den Aufwendungen für den geplanten Börsengang bestehen.

Vor diesem Hintergrund kam es bei der SSE im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 10,4 Mio. EUR (VJ: 2,2 Mio. EUR), mit deutlicher Auswirkung auf das Eigenkapital der SSE, das sich von 35 TEUR im Vorjahr auf -10,3 Mio. EUR reduzierte.

Im vierten Quartal 2018 wurde die Pflegewohnanlage in Kemnath in der Oberpfalz Termingerechtfertiggestellt und nahm mit 48 barrierefreien Appartements sowie modernen Tagespflegeeinrichtungen ihren Betrieb auf. Der ursprünglich noch für 2018 geplante Verkauf konnte jedoch erst mit Beginn des Jahres 2019 realisiert werden, so dass sich die Erträge aus diesem Verkauf in Höhe von 1,7 Mio. EUR in das neue Geschäftsjahr verschoben hatten.

Der Verkauf eines unbebauten Grundstücks in Bad Wiessee wurde im 4. Quartal 2018 notariell abgeschlossen, aber die vollständige Umsatzrealisierung kann erst mit Genehmigung des Bebauungsplans in 2019 erfolgswirksam bilanziert werden. Daraus wird sich ein Ertrag in Höhe von 0,5 Mio. EUR ergeben.

Aktuell befinden sich für 2019 vier Projekte in der Realisierungsphase, an zwei Standorten wurde bereits im ersten Halbjahr 2019 mit dem Bau begonnen.

Umfangreiche Maßnahmen zur Stützung der Finanzlage und des Eigenkapitals wurden bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr beschlossen und eingeleitet. Diese umfassten u. a. eine personelle Neuaufstellung des Vorstands sowie eine Reorganisation von Vertriebs- und Verwaltungsstrukturen. Ferner wurden Darlehen der Großaktionäre zur Finanzierung des laufenden Betriebs gewährt.

3. Ertragslage

Der Umsatz der SSE beläuft sich im abgelaufenen Berichtsjahr auf 7,5 Mio. EUR und blieb damit deutlich unter Vorjahr (20,4 Mio. EUR) und unter unseren Erwartungen. Allerdings konnte die Gesamtleistung von 9,4 Mio. EUR um 0,6 Mio. EUR auf 10,0 Mio. EUR gesteigert werden. Im Wesentlichen führten Verzögerungen bei Bauprojekten sowie ein verzögerter Abverkauf von bereits fertiggestellten Pflegewohnappartements, zu der Umsatzabweichung. Im Gegenzug erhöhte sich der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Bauten um 2,5 Mio. EUR, was in der Gewinn- und Verlustrechnung die Position Bestandsveränderung positiv beeinflusste (VJ: 0 Mio. EUR). Die Bestandsveränderung enthält gemäß dem Aktivierungsverbot der HGB-Bilanzierung aber keine Gewinnmargen, so dass sich diese in 2018 nicht mehr auf das Jahresergebnis auswirken konnten.

Die höheren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 7,3 Mio. EUR (VJ: 3,2 Mio. EUR) resultieren zwar aus einer gegenüber dem Vorjahr höheren Bautätigkeit, spiegeln aber auch die gestiegenen Herstellungskosten aufgrund des hoch ausgelasteten und preislich angespannten Bausektors wider. Die SSE ist bestrebt, diese Preissteigerungen im Markt weiterzugeben.

Die deutliche Zunahme des sonstigen betrieblichen Aufwands um 1,4 Mio. EUR auf 3,0 Mio. EUR (VJ: 1,6 Mio. EUR) resultiert aus gestiegenen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Vorstandswechsel und Restrukturierungsberatung der SSE sowie für Dienstleistungen, die im Bereich Personal- und allgemeine Verwaltungstätigkeiten, erst ab November 2018 mit eigenem Personal erbracht wurden, das von der SeniVita Sozial gGmbH übernommen wurde. 0,3 Mio. EUR (VJ: 0,4 Mio. EUR) wurden für den geplanten Börsengang aufgewendet.

Hauptursache der Ergebnisbelastung in 2018 stellen die erheblichen Bewertungskorrekturen im Bereich der immateriellen Wirtschaftsgüter und des Umlaufvermögens dar. So wurden die aktivierten Anschaffungskosten für die Marke „Pflegekonzept 5.0“ um insgesamt 2,1 Mio. EUR wertberichtigt. Ferner wurden Wertberichtigungen auf Forderungen mit verbundenen Unternehmen in Höhe von 3,9 Mio. EUR vorgenommen. Diese Bewertungskorrekturen haben einmaligen Charakter und werden ebenfalls zur besseren Vergleichbarkeit der operativen Ergebnisse im zeitlichen Längsschnitt als Sondereffekt betrachtet. Insgesamt belaufen sich die Sondereffekte in 2018 auf 5,9 Mio. EUR (VJ: 2,9 Mio. EUR).

Damit erzielte die SeniVita Social Estate AG im abgelaufenen Wirtschaftsjahr einen Jahresfehlbetrag von 10,4 Mio. EUR (VJ: 2,2 Mio. EUR). Der realisierte Jahresfehlbetrag liegt damit deutlich unter dem erwarteten Jahresfehlbetrag von 2,3 Mio. EUR. Vor den genannten Sondereffekten von 5,9 Mio. EUR würde das bereinigte Jahresergebnis -4,5 Mio. EUR (VJ: 0,7 Mio. EUR) betragen. Die operative Ergebnisverschlechterung in 2018 ist i. W. auf einen verzögerten Abverkauf der Pflegeeinrichtungen, eine unter Plan liegende Hochlaufkurve bei der Auslastung der neuen Pflegeeinrichtungen und hohen Beratungs- und Dienstleistungskosten zurückzuführen. Die Verlustsituation führte zum Bilanzstichtag zu einer bilanziellen Überschuldung. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag beläuft sich zum 31.12.2018 auf 10,3 Mio. EUR. Vorstand und Aufsichtsrat haben bereits im abgelaufenen Wirtschaftsjahr umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Ergebnisses eingeleitet, weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Eigenkapitals sowie zur Sicherung der Liquidität befinden sich in der Umsetzung und werden in 2019 noch fortgesetzt (siehe dazu Abschnitt "Unternehmensfortführung").

4. Finanzlage

Die Finanzlage der SSE AG war im Berichtszeitraum durch die oben beschriebene Verlustsituation angespannt. Die Bedienung der laufenden Zahlungsverpflichtungen konnte jedoch mit Unterstützung der Hauptaktionäre durch Gewährung von Nachrangdarlehen im Volumen von insgesamt 2,6 Mio. EUR sichergestellt werden. Die Bedienung der Zinszahlungen gegenüber den Wandelanleihe-Gläubigern (rund 3,0 Mio. EUR) erfolgte ebenfalls plangemäß.

Die Verbindlichkeiten aus der 2015 begebenen Wandelschuldverschreibung belaufen sich unverändert auf 44,6 Mio. EUR. Die Anleihen sind in voller Höhe durch Grundschulden besichert.

Diese Grundschulden werden gemäß Sicherheitentreuhandvertrag vom 08.04.2015 durch die RB Treuhand GmbH für die Anleihegläubiger gehalten und verwaltet. Die Wandelschuldverschreibung wird am 12. Mai 2020 zur Rückzahlung fällig.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Hinblick auf die 2019 geplanten Bauprojekte auf 0,6 Mio. Euro (VJ: 0,2 Mio. Euro) an.

Nennenswerte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden am Bilanzstichtag nicht (74,42 EUR; VJ: 77,82 EUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 1,1 Mio. EUR (VJ: 0,05 Mio. EUR).

Das Finanzmanagement ist grundsätzlich darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen. Forderungen werden zumeist innerhalb der Zahlungsziele vereinnahmt.

Der Cashflow aus dem operativen Geschäftsbetrieb betrug im Geschäftsjahr -4,0 Mio. EUR, der Cashflow aus der Investitionstätigkeit -0,3 Mio. EUR und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -1,1 Mio. EUR. Für das Vorjahr konnten keine vergleichbaren Werte ermittelt werden, sodass deren Angabe hier unterbleibt. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente haben sich von 6,3 Mio. EUR zu Beginn des Geschäftsjahres um 5,4 Mio. EUR auf 0,9 Mio. EUR zum 31.12.2018 reduziert.

Insgesamt war die Liquiditätslage aufgrund der schwierigen Ertragslage als deutlich angespannt zu bezeichnen und es kam im abgelaufenen Geschäftsjahr zu temporären Liquiditätsengpässen und Zahlungsverzögerungen. Dennoch wurden alle Zahlungsverpflichtungen der SSE in 2018 uneingeschränkt erfüllt.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der SSE hat sich von 48,7 Mio. EUR im Vorjahr um 4,4 Mio. EUR auf 53,1 Mio. EUR erhöht.

Das Anlagevermögen reduzierte sich von 16,4 Mio. EUR um 2,5 Mio. EUR auf 13,9 Mio. EUR, i. W. durch die Wertberichtigung der Immateriellen Vermögensgegenstände bedingt. Das Umlaufvermögen verringerte sich um 3,4 Mio. EUR auf 28,9 Mio. EUR (VJ: 32,3 Mio. EUR), dies ist vor allem auf den Rückgang der liquiden Mittel in Höhe von 5,5 Mio. EUR zurückzuführen. Wesentlicher Treiber für die Erhöhung der Bilanzsumme stellt der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag in Höhe von 10,3 Mio. EUR dar.

Aufgrund der aktuellen Verlustsituation der Tochtergesellschaften der elvion-Gruppe sowie der Neuausrichtung des ambulanten Dienstes in den Pflegeeinrichtungen in Oberbayern mussten im Berichtszeitraum Wertberichtigungen in Höhe von 3,9 Mio. EUR auf die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gebildet werden. Die entsprechende Bilanzposition belief sich zum Stichtag auf 1,1 Mio. Euro (VJ: 1,1 Mio. EUR).

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 7,3 TEUR (VJ: EUR 1,3 TEUR). Die liquiden Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten beliefen sich zum Ende des Berichtszeitraums auf 0,9 Mio. EUR (VJ: 6,4 Mio. EUR). Kontokorrentlinien bestehen nicht. Auf der Passivseite sind die sonstigen Rückstellungen um 1,1 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR (VJ: 0,5 Mio. EUR) gestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich um 1,1 Mio. EUR, aus der Übertragung von Wandelanleihen (1,1 Mio. EUR) auf 1,1 Mio. EUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten um 1,9 Mio. EUR auf 5,2 Mio. EUR erhöht.

6. Finanzielle und nicht finanzielle Kennzahlen

Die finanziellen Kennzahlen Jahresüberschuss, Eigenkapital sowie Finanzmittelfonds haben sich gegenüber dem Vorjahr sowie gegenüber Plan wie folgt entwickelt:

In Mio. EUR	Ist 2018	Ist 2017	Prognose in 2017 für 2018
Jahresergebnis	- 10,4	- 2,2	- 2,3
Eigenkapital	- 10,3	0,04	-
Finanzmittelfonds	0,9	6,4	-

Die nicht finanziellen Steuerungsgrößen haben sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert. In 2018 wurden im Vergleich zu 2017 deutlich mehr Standorte projektiert, aber noch nicht realisiert.

7. Zusammenfassung der Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

Durch operative Fehlentwicklung und bilanzielle Sondereffekte ist das Jahresergebnis der SSE mit Mio. EUR 10,4 negativ und hat zu einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von Mio. EUR 10,3 geführt. Mit dieser Entwicklung verschlechterte sich auch der Cashflow und der Bestand des Zahlungsmittelfonds und nahm im Verlauf des Jahres deutlich ab. Trotz temporären Zahlungsverzögerungen kam die SSE allen Zahlungsverpflichtungen in 2018 uneingeschränkt nach. Maßnahmen zur Verbesserung des Eigenkapitals und der Liquidität wurden z. T. bereits vollzogen, weitere befinden sich aktuell in der Umsetzung (siehe dazu Abschnitt „Unternehmensfortführung“).

8. Schlusserklärung des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG

Die SeniVita Social Estate AG unterhält Geschäftsbeziehungen zu Ihren Hauptaktionären, der Ed. Züblin AG und SeniVita Sozial gGmbH. Hierzu erklärt der Vorstand der SeniVita Social Estate AG folgendes:

„Wir erklären, dass die SeniVita Social Estate AG bei Rechtsgeschäften und Maßnahmen mit der SeniVita Sozial gGmbH und der Ed. Züblin AG nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen oder die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt worden ist.“

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Die SSE ist als Projektentwickler verschiedenen strategischen Risiken ausgesetzt, wie etwa grundsätzlich dem Mangel an Bauland und freien Kapazitäten der Bauunternehmen. Diesen allgemeinen Risiken begegnet die SSE durch eine enge Kooperation mit Ihrem Großaktionär, der Ed. Züblin AG, der über große Kompetenzen und Baukapazitäten verfügt.

Während der Bauphasen der einzelnen Standorte sind die üblichen Risiken eines Bauträgers, wie insbesondere durch verschiedene Faktoren (Baurecht, Altlasten am Standort, technische Probleme) bedingte Verzögerungen oder Qualitätsprobleme gegeben. Durch die Aufgabenteilung und Kompetenzen der SSE und der Ed. Züblin AG lassen sich jedoch die Umsetzungsrisiken, insbesondere aus der Projektierung, dem Zugriff auf Bauressourcen und dem Bau begrenzen.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Gesamtmarktes Pflege ist stark von regulatorischen Einflüssen geprägt. Während Pflegeleistungen und deren Kostenübernahme im bundesweit geltenden Sozialversicherungsgesetzbuch geregelt sind, obliegt die Gesetzgebung der Betriebsgenehmigung und die Ausstattung von Einrichtungen für ältere oder pflegebedürftige Menschen den Bundesländern. Entsprechend regeln Länder-Heimgesetze die Einstufung einer Pflegeeinrichtung als stationär oder ambulant. Hierdurch wird die Leistungsabrechnung maßgeblich beeinflusst. So erfolgt die Abrechnung bei Tagespflegeleistungen (teilstationär) und ambulanten Pflege modular und nach Inanspruchnahme. Änderungen in den jeweiligen Ländergesetzen können sich daher auf die Einnahmesituation der Pflegebetriebe auswirken. Darüber hinaus könnte die SSE von politischen bzw. regulatorischen Veränderungen betroffen sein, sofern das Konzept "Betreutes Wohnen plus+" als stationärer Pflegebetrieb eingestuft wird. Dem Risiko veränderter politischer Auslegung des Konzeptes "Altenpflege 5.0/6.0" und damit einhergehender schlechterer Vermarktungschancen der Wohnungen und Tagespflegen begegnet die SSE unter anderem durch Kooperationen mit externen Betreibern.

Die Umsatz- und Ertragsentwicklung der SSE AG unterliegt generell für Projektentwickler typischen teilweise starken Schwankungen. Durch Verzögerungen beim Abverkauf von Wohneinheiten, bei der Projektierung und/oder beim Bau kann es sowohl zu Verschiebungen bei Umsatz bzw. der Gesamtleistung sowie auch bei Ergebnissen in Folgeperioden kommen. Darüber hinaus könnte der Verkauf von Wohneinheiten durch ein sich veränderndes Zinsumfeld und eine somit geringere Marktliquidität negativ beeinflusst werden.

Auch besteht das Risiko, dass die Nachfrage nach Pflegeappartements am jeweiligen Standort bei der Planung falsch eingeschätzt wurde. Der jeweilige Standort kann auch trotz ursprünglich richtiger Einschätzung nachträglich durch äußere Einflüsse an Attraktivität verlieren oder die Nachfrage nach Pflegeappartements kann außerplanmäßig sinken, weil im Einzugsbereich der Wohnanlage eine Konkurrenzeinrichtung eröffnet oder weil die Finanzierungszinsen für potenzielle Apartmentkäufer steigen.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass für ein neues Projekt kein renommierter und finanzkräftiger Betreiber gefunden wird oder dass der ausgewählte Betreiber seine Tätigkeit später kurzfristig beenden muss. Sollte der Betreiber kurzfristig wegfallen, muss sich die SSE AG um einen neuen Betreiber kümmern, damit der operative Betrieb weitergeführt werden kann. Verzögert sich die Auswahl des (neuen) Betreibers muss die SSE gegebenenfalls Mietausfälle und auch Reputationsschäden verkraften. Eine bereits bestehende Belegung kann gefährdet werden. Das Fehlen oder Scheitern eines Betreibers kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Pflegeimmobilie haben.

Die SSE übernimmt über ihre Tochtergesellschaften die Rolle des Betreibers war. Das bedeutet allerdings auch, dass die SSE-Gruppe selbst anstelle eines externen Betreibers das Risiko trägt, dass die Pflegeimmobilie nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Entscheidend für die Kalkulation des Betreibers sind unter anderem die Auslastung der Tagespflegeeinrichtung und der Pflegesatz, den er für jeden Nutzer der Tagespflegeeinrichtung erhält. Dieser wird individuell zwischen dem Betreiber, den Pflegekassen und den Sozialhilfeträgern verhandelt. Der Pflegesatz schließt nicht die Kosten für Investitionen in die Immobilie, das Inventar und die vorhergesehenen Instandhaltungs- oder Reparaturkosten mit ein. Diese müssen über die Mietzahlungen der Apartmentbewohner und einen von den Nutzern der Tagespflegeeinrichtung zu tragenden Investitionskostenanteil erwirtschaftet werden. Letzteres ist im Falle von Belegungsschwierigkeiten oder eines plötzlichen Belegungsrückgangs möglicherweise nicht gewährleistet. Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SSE AG auswirken.

In Deutschland wird es immer schwieriger, Pflegefachkräfte zu rekrutieren. Damit ambulante Pflegedienste und Wohnanlagen-Betreiber als Kooperationspartner das „AltenPflege 5.0“-Konzept umsetzen können, ist es entscheidend, dass neben den leichter verfügbaren Betreuungs- und Pflegehelfern ausreichend Fachkräfte zum Einsatz kommen. Auch die SSE AG selbst ist vom Fachkräftemangel unmittelbar betroffen – zum einen, weil sie über Tochtergesellschaften teilweise selbst als Betreiber der „AltenPflege 5.0“-Wohnanlagen tätig wird und vereinzelt auch die ambulante Pflege über Tochtergesellschaften statt über Kooperationspartner organisiert, zum anderen, weil auch ihr originäres Tätigkeitsfeld, Projektierung, Planung, Bau und Facility

Management von für das Konzept „AltenPflege 5.0“ geeigneten Immobilien, ein Spezialwissen erfordert.

Der geplante Ausbau der Geschäftstätigkeit der SSE erfordert eine dem Wachstum entsprechende (Weiter-)Entwicklung angemessener interner Organisations-, Risikoüberwachungs- und Managementstrukturen, die eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglichen. Darüber hinaus soll der Personalbestand deutlich ausgebaut und ganze Abteilungen bzw. Strukturen unterhalb der Vorstandsebene etabliert werden. Dies umfasst neben dem Aufbau des für die Ausweitung des Geschäftes notwendigen Know-hows im Unternehmen unterhalb der Vorstandsebene auch die Einstellung verschiedener hochqualifizierter Mitarbeiter. Eine Ausweitung des Geschäftsbetriebs sowie der Ausbau der internen und externen Organisationen sind unter anderem mit finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Sollten sich in der fortlaufenden Praxis Lücken oder Mängel des bestehenden Risikoüberwachungs- und Managementsystems zeigen oder sollte es der Unternehmensleitung nicht gelingen, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum zeitnah angemessene Strukturen und Systeme zu schaffen sowie die anstehenden Personalaufstockungen durch Gewinnung entsprechend qualifizierter Mitarbeiter zeitgerecht und ohne unvorhergesehene (Integrations-) Schwierigkeiten umzusetzen, könnten dies zu Einschränkungen der Fähigkeit führen, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern. Möglich ist auch, dass die SSE durch unvorhergesehene Ereignisse oder Verzögerungen später als erwartet Umsätze generiert und es dadurch, verbunden mit dem hohen (Vor-)Finanzierungsbedarf, den die Projekte der SSE haben, zu negativen finanziellen Folgen kommt.

Unternehmensspezifische Risiken bestehen derzeit vor allem in der schwachen Kapitalausstattung und hinsichtlich der Rückzahlung der Wandelanleihe im Mai 2020. Für 2019 sind diverse Kapitalmaßnahmen geplant, welche die Kapitalisierung verbessern sowie die Attraktivität zur Wandlung der Anleihe in Aktien erhöhen und damit das derzeit eingeschränkte Innenfinanzierungspotenzial deutlich verbessern sollen. Die Risiken für eine ausreichende Liquiditätsausstattung und damit eine deutliche Verbesserung des Finanzprofils liegen zugleich in einer erfolgreichen und planmäßigen Umsetzung der laufenden und geplanten Maßnahmen.

Die SSE AG verfügt derzeit über ein insgesamt eingeschränktes Innenfinanzierungspotenzial. Zur Sicherstellung der Liquidität werden derzeit differente Maßnahmen verfolgt, die auf drei Stoßrichtungen basieren:

- Liquiditätsbereitstellung durch Maßnahmen der Hauptaktionäre
- Liquiditätsgenerierung durch Fremdfinanzierung (z. B. Sale-and-Lease-Back oder Hypothekendarlehen)
- Liquiditätsbeschaffung durch Kapitalmarktmaßnahmen

Details hierzu sind unter dem Punkt V „Unternehmensfortführung“ ausgeführt.

Zum Management und zur Quantifizierung dieser Risiken hat die SSE AG ein eigenes Risikomanagement-System aufgebaut. Es wurden dazu Risikobeauftragte benannt, die regelmäßig geschult werden und in monatlichen Sitzungen mögliche Risiken besprechen. Für den

Umgang mit Risiken und zum Management der damit verbundenen Prozesse wurde darüber hinaus ein Risikohandbuch erarbeitet.

2. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die SSE verwendet weder Derivate noch alternative Formen von Finanzinstrumenten im Geschäftsbetrieb. Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen fast ausschließlich Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt über ein Erlösmodell mit etablierten Geschäftskontakten und solventen Endkunden. Forderungsausfälle sind von daher eine Ausnahme. Das Finanzmanagement ist grundsätzlich darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen. Forderungen werden zumeist innerhalb der Zahlungsziele vereinnahmt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten verteilen sich auf mehrere Adressen, Kontokorrentlinien bestehen nicht.

3. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Pflegeplätzen korreliert grundsätzlich mit der demografischen bzw. altersstrukturellen Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland. Allen Prognosen zufolge wird der Pflegebedarf mittelfristig stark zunehmen. Dabei werden klassische Pflegekonzepte immer stärker durch neue Modelle zwischen ambulanter und stationärer Pflege ersetzt. Dies wird durch die Gesetzgebung, welche eine Stärkung der ambulanten und teilstationären Pflege vorsieht, sowie durch den Wunsch der Versicherten getrieben, möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können. Für die SSE, die auf das Angebot entsprechender Pflegeimmobilien spezialisiert ist, eröffnet dies gute Marktchancen.

Mittel- bis langfristig werden hier durchschnittliche Wachstumsraten zwischen 3 und 4 Prozent pro Jahr erwartet. Derzeit sind etwa 3,4 Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Rund 76 Prozent der Pflegebedürftigen werden durch Angehörige zu Hause gepflegt bzw. zusammen mit oder ausschließlich von ambulanten Pflegediensten. Bis zum Jahr 2030 wird unter Zugrundelegung stabiler Pflegequoten (Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung) infolge der Altersstruktur der Bevölkerung mit einem Anstieg der pflegebedürftigen Menschen auf etwa 3,7 Millionen und bis 2060 auf etwa 4,8 Millionen gerechnet. Die demografische Entwicklung wird dabei auch durch einen Strukturwandel und eine bessere gesundheitliche Versorgung unterstützt.

Wachstumstreiber für die Nachfrage nach Pflegeimmobilien ist darüber hinaus die regulatorische Rahmensetzung. Immer mehr Bundesländer, wie jüngst etwa Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und das Saarland, schaffen dabei die Grundlagen für eine stärkere Förderung von Pflegewohnkonzepten wie Altenpflege 5.0 oder „Betreutes Wohnen plus+“.

Dies sollte den Neubau von entsprechenden Pflegeimmobilien fördern und eröffnet für die SSE zusätzliche Wachstumschancen.

Auf der anderen Seite steigt die Nachfrage insbesondere seitens ausländischer Investoren nach Pflegeimmobilien als Kapitalanlage. So wächst das Transaktionsvolumen in diesem Segment des

Immobilienmarktes mit rund 20 Prozent jährlich sehr dynamisch. Experten gehen davon aus, dass die Nachfrage vor dem Hintergrund des erwarteten Anstiegs pflegebedürftiger Personen sowie eines insgesamt hohen Interesses an Betreiberimmobilien weiter anhalten wird. Dabei weisen 85 Prozent der Transaktionen ein Volumen von bis zu 20 Mio. EUR auf, dies ist eine Objektgröße, auf die auch die SSE spezialisiert ist und daher gut positioniert ist, um von diesen hohen Zuwächsen zu profitieren.

Nachhaltiges Ziel der SSE ist es darüber hinaus, sich durch innovative Konzepte und Versorgungsformen von Wettbewerbern zu differenzieren und vor allem durch eine hohe Attraktivität ihrer Angebote weiter zu wachsen. Die über Jahrzehnte gesammelten Erfahrungen in der SeniVita-Gruppe sind dabei ein Alleinstellungsmerkmal und können eine höhere Durchdringung des Wachstumsmarktes Altenpflege im gesamten Bundesgebiet unterstützen.

Die SSE AG will sich dabei insbesondere in Süddeutschland (Bayern, Baden- Württemberg) als Projektentwickler von Immobilien für seniorengerechtes betreutes Wohnen stärker etablieren. Im Modell Altenpflege 6.0 wurden die Wohnungsgrößen und der Platzbedarf in den Tagespflegen nochmals optimiert und die Effizienz damit weiter verbessert. Die Standortauswahl erfolgt nach genau definierten Kriterien, wobei Städte/Gemeinden mit rund 3.000 bis 7.000 Einwohnern bevorzugt angesprochen werden, da sie erfahrungsgemäß einen Bedarf von etwa 40 bis 60 Pflegeplätzen haben und in den meisten Fällen noch keine Altenpflege-Einrichtungen aufweisen. Auf diesen Investitionsbereich sind die SSE-Angebote spezialisiert und profitieren daher vom steigenden Bedarf in diesen Kommunen, die oft auch durch eine Überalterung der Bevölkerung sowie den Wegzug junger Familien charakterisiert sind.

Unternehmen, die wie die SSE aufgrund ihrer Erfahrung über ein breites Netzwerk von Kontakten zu kommunalen Entscheidungsträgern sowie Bauunternehmen verfügen, haben dabei Wettbewerbsvorteile.

Ein erfolgreicher Börsengang im Jahr 2019 wird voraussichtlich die Kapitalausstattung des Unternehmens signifikant verbessern und für den notwendigen finanziellen Spielraum für das geplante Wachstum sorgen. Insbesondere erhöhen sich mit einer vermehrten Liquidität auch die Chancen auf eine Beschleunigung des Wachstums durch den verstärkten Bau von Pflegewohnanlagen.

Durch das zwischenzeitlich ausgearbeitete Franchisekonzept ergibt sich ein neues und zugleich exklusives Geschäftsfeld, das zur weiteren Verstärkung der Bautätigkeiten führen kann. Gleichzeitig werden zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten im Immobilien-Management erschlossen.

V. Unternehmensfortführung

Obwohl sich die SeniVita Social Estate AG mit ihrem Geschäftsmodell im weitesten Sinne in einem konjunkturell unabhängigen Wachstumsmarkt der Altenpflege bewegt und in diesem Marktsegment mit ihrem neuartigen Wohn- und Betreuungskonzept eine Vorreiterstellung einnimmt, ist das Jahresergebnis durch operative Fehlentwicklung und Sondereffekte mit 10,4 Mio. EUR negativ und hat zu einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag von 10,3 Mio. EUR geführt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellungen des Lageberichts wurde die bilanzielle Überschuldung durch verschiedene Transaktionen innerhalb der SeniVita-Gruppe, die im Wesentlichen Forderungsübertragungen mit Verzicht auf Gegenleistungen zum Gegenstand hatten beseitigt. Diese stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Zum 28.06.2019 haben die SeniVita Sozial gGmbH auf Darlehensforderungen von 1,0 Mio. EUR und die WKK Dienstleistungen GmbH & Co. KG auf Darlehensforderungen von 1,5 Mio. EUR verzichtet. Ferner hat zum 28.06.2019 die SeniVita Sozial gGmbH auf Teile einer Kaufpreisforderung in Höhe von 2,5 Mio. EUR verzichtet. Alle Forderungsverzichte sind mit einem Besserungsschein versehen.

Mit Wirkung zum 28.06.2019 wurden innerhalb der SeniVita-Gruppe Forderungsabtretungen und Forderungsverzichte erklärt. In letzter Konsequenz hat die SeniVita Sozial gGmbH (Hauptaktionär der SSE) Forderungen gegenüber den mittelbaren Tochterunternehmen, die SeniVita Tagespflege gGmbH und die SeniVita ambulante Pflege gGmbH, in Höhe von 10,0 Mio. EUR an die SSE verkauft. Auf die Kaufpreisforderung in Höhe von 10,0 Mio. EUR hat die SeniVita Sozial gGmbH verzichtet. Dieser Forderungsverzicht erfolgte ebenfalls mit Besserungsschein.

Durch diese Kapitalmaßnahmen wurde das Eigenkapital um insgesamt 15 Mio. EUR erhöht und die bilanzielle Überschuldung beseitigt.

Außerdem bestehen schätzungsweise stille Reserven in den zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten von rd. 6,5 Mio. EUR die im 1. Halbjahr 2019 durch den Verkauf der Objekte Kemnath, Gernlinden und Maisach mit 2,0 Mio. EUR realisiert wurden. Der Liquiditätsbestand zeigt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts einen Bestand von rd. 1,9 Mio. EUR.

Der operative Geschäftsbetrieb sowie die Vollendung die in 2019 begonnenen und im Juli 2019 noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben in Weidenberg und Königsberg ist durch den geplanten laufenden Abverkauf bereits fertiggestellter Pflegewohnappartements sowie des geplanten Verkaufs der Pflegewohnanlage in Niederaichbach im August 2019 sichergestellt. Zum 30.6.2019 ergibt sich ein vorläufiges Halbjahresergebnis von -3,3 Mio. EUR und ein vorläufiges Eigenkapital von 1,4 Mio. EUR.

Der Vorstand ist von der Trag- und Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells der SSE überzeugt und geht zum heutigen Zeitpunkt davon aus, dass die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen

erfolgreich umgesetzt werden können, insbesondere um die Wandelanleihe in Höhe von 44,6 Mio. EUR im Mai 2020 bedienen und eine Liquiditätslücke von 15,7 Mio. EUR vermeiden zu können.

Strategische Maßnahmen:

Als strategische Maßnahmen hat die SSE die Vermietung von im Eigentum befindlichen Tagespflegen sowie die Errichtung und der Verkauf von Pflegeimmobilien festgesetzt.

Durch die Vermietung von im Eigentum befindlichen Tagespflegen wird mit jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von rd. 0,7 Mio. EUR geplant.

Ferner ist geplant, die in 2019 begonnenen und im Juli 2019 noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben in Weidenberg und Königsberg Anfang 2020 fertigzustellen und zu veräußern, damit die geplanten Veräußerungserlöse in Höhe von ca. 21 Mio. EUR rechtzeitig vor Fälligkeit der Wandelanleihe am 12. Mai 2020 vereinnahmt werden können. Für die Folgejahre ist geplant, die Projekte Grettstadt, Bayreuth-Saas, Hof sowie Himmelkron mit geplanten Herstellungskosten von ca. 34,7 Mio. EUR zu errichten und in den Jahren 2021 und 2022 zu geplanten Umsatzerlösen von ca. 42,0 Mio. EUR zu veräußern.

Operative Maßnahmen

Zur Durchführung der geplanten Projekte beauftragt SSE als GU die ZÜBLIN Bau GmbH, Bayreuth, so dass der operative eigene Geschäftsbetrieb sich auf die Vermarktung der Projekte sowie der Leistungserbringung im Bereich Verwaltung an die Tochtergesellschaften beschränkt.

Finanzierung

Die Liquidität zur Finanzierung dieser Projekte und des eigenen operativen Geschäftsbetriebes, d.h. zur wachstumsorientierten Fortsetzung des Geschäftsmodells und zur Bedienung der Wandelanleihe soll durch folgende Maßnahmen sichergestellt werden:

- Generierung von liquiden Mitteln in Höhe von bis zu 6,7 Mio. EUR im Wege einer Bankfinanzierung oder Sale-and-Lease-Back Konstruktion der im Anlagevermögen enthaltenen Grundstück und Gebäude (Tagespflegen und Sozialstationen). Entsprechende Gespräche mit Kreditinstituten und Leasinggebern befinden sich in Vorbereitung und sollen nach Genehmigung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat unverzüglich aufgenommen werden.
- Die SeniVita Social Estate AG befindet sich in konkreten Vorbereitungsarbeiten für einen Börsengang, der noch im Herbst 2019 erfolgen soll. Begleitet wird die SSE von einer namhaften Investmentbank. Es ist geplant, neben der Wandlung der Anleihe neue Aktien auszugeben und parallel dazu eine weitere Anleihe zu platzieren. Der Vorstand erwartet nach eigener Einschätzung und einschlägigen Gesprächen mit Kapitalmarktspezialisten einen Liquiditätsrückfluss aus dieser Maßnahme in Höhe von rd. 10 bis 15 Mio. EUR.
- Realisierung der zusätzlich in Planung befindlichen Kapitalmaßnahmen mit einem Liquiditätspotential von bis zu 3,6 Mio. EUR, die durch den weiteren Großaktionär getragen werden sollen. Entsprechende Gespräche und Verhandlungen befinden sich in

Vorbereitung. Beschlüsse liegen zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses allerdings noch nicht vor.

- Kapitalisierung des Konzepts und der Marke AltenPflege 5.0 im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back Konstruktion mit einem Volumen in Höhe von bis zu 15 Mio. EUR (Einschätzung des Vorstandes). Die Möglichkeit wird aktuell geprüft, entsprechende Vorgespräche wurden bereits vom Vorstand geführt, konkrete Zusagen liegen aktuell jedoch noch nicht vor.

Aufgrund der mit Planungen systemimmanent einhergehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Realisierungswahrscheinlichkeit von Art, Umfang und Zeitpunkt der geplanten Maßnahmen, besteht das Risiko, dass diese Maßnahmen nicht, nicht vollständig und/oder nicht fristgerecht umgesetzt werden können und damit die Fortführung der Unternehmenstätigkeit über den Zeitpunkt des 12. Mai 2020 hinaus gefährdet ist und die SeniVita Social Estate AG möglicherweise nicht in der Lage sein wird, ihre Vermögenswerte zu realisieren sowie ihre Schulden zu begleichen.

VI. Prognosebericht

Aufgrund der konzeptionellen Änderungen und Entwicklungen im Berichtsjahr und dem Aufstellungszeitraum nimmt der Vorstand von der im Lagebericht des Vorjahres kommunizierten Prognose abstand.

Für das Geschäftsjahr 2019 geht der Vorstand, eine Grundstabilität der Rahmenbedingungen vorausgesetzt, aus heutiger Sicht für die SSE von einem nochmals leicht negativen, aber deutlich über Vorjahr liegenden Jahresergebnis aus.

Ebenso erwarten wir, dass durch die geplanten Maßnahmen auch das Eigenkapital positiv bleiben wird. Der Finanzmittelfonds wird voraussichtlich deutlich über dem Vorjahr liegen.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen und die Folgewirkung der Umsetzungen erwarten wir über das Jahr 2019 hinaus eine wieder deutlich positive Geschäftsentwicklung.

Die nicht finanzielle Steuerungsgröße „Standortentwicklung“ in Ausprägung „Anzahl der Neubauprojekte“ wird sich weiterhin positiv entwickeln, da mit den o. g. Kapitalmarktmaßnahmen ausreichend Liquidität für die Neubauvorhaben zur Verfügung stehen wird.

Die zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen basieren auf den heutigen Erwartungen und Annahmen und auf der Prämisse einer weiterhin stabilen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der erfolgreichen Umsetzung des Maßnahmenkataloges zur Liquiditätsbeschaffung. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von den Erwartungen und Annahmen abweichen können.

Bayreuth, den 20.07.2019

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SeniVita Social Estate AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der SeniVita Social Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen

Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben zur Unternehmensfortführung im Anhang (Abschnitt „bestandsgefährdende Risiken“) sowie im Lagebericht (Abschnitt V „Unternehmensfortführung“), in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass die Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 bilanziell überschuldet ist und sich in einer angespannten Liquiditätssituation befindet. Im Lagebericht werden daher die Maßnahmen dargestellt, die bis zum 30. Juni 2019 zur Beseitigung der bilanziellen Überschuldung und zur Aufrechterhaltung der Liquidität geführt haben. Des Weiteren werden dort die geplanten strategischen, operativen und finanziellen Maßnahmen aufgezeigt, durch die der Vorstand die Unternehmensfortführung sicherstellen und eine wachstumsorientierte Unternehmensentwicklung umsetzen will. Es wird dargestellt, dass diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hindeuten, die nach unserer Auffassung bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellen können. Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieser Sachverhalte nicht modifiziert. Wesentliche Unsicherheiten bestehen vor allem hinsichtlich folgender geplanter Maßnahmen:

- Kapitalisierung des Konzepts und der Marke AltenPfleger 5.0 im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back Konstruktion mit einem Volumen in Höhe von bis zu Mio. EUR 15.
- Generierung von liquiden Mitteln in Höhe von bis zu Mio. EUR 6,7 im Wege einer Bankfinanzierung oder Sale-and-Lease-Back Konstruktion der im Anlagevermögen enthaltenen Tagespflegen,
- Planmäßige Errichtung und Veräußerung der vorgesehenen Projekte in Weidenberg und Königsberg und rechtzeitige Vereinnahmung der Veräußerungserlöse in Höhe von Mio. EUR 21,0 vor Fälligkeit der Wandelanleihe am 12. Mai 2020,

- Planmäßige Durchführung der vorgesehenen Platzierung der Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse mit einem Liquiditätsrückfluss zwischen Mio. EUR 10,0 und Mio. EUR 15,0 zur Finanzierung der Projekte, des Geschäftsbetriebes und Bedienung der im Mai 2020 fälligen Wandelanleihe,
- Realisierung der zusätzlich in Planung befindlichen Kapitalmaßnahmen mit einem Liquiditätspotential von bis zu Mio. EUR 3,6, die durch den weiteren Großaktionär getragen werden sollen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen

im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

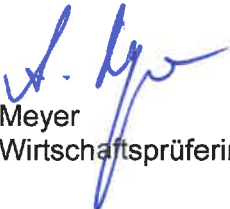
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Nürnberg, 20. Juli 2019

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Meyer
Wirtschaftsprüferin



Bauer
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstands der SeniVita Social Estate AG überwacht. Während des gesamten Jahres wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in mündlichen und schriftlichen Berichten regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 den Vorstand in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und ihn bei der Führung der Geschäfte sorgfältig und kontinuierlich überwacht. Die aktuelle operative und strategische Geschäftsentwicklung war stets regelmäßiger Bestandteil aller Sitzungen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Begleitend zur regelmäßigen Berichterstattung durch den Vorstand über die Lage und Entwicklung des Unternehmens wurden in den Sitzungen Chancen und Risiken, die Auswirkungen auf den operativen und strategischen Geschäftsverlauf der Gesellschaft haben könnten, ausführlich erörtert. Vom Vorstand eingeleitete Maßnahmen zur Vermeidung/Abmilderung solcher Risiken respektive zur Ergreifung von Chancen wurden wiederkehrend überwacht und laufend überprüft. Dazu wurde das Aufsichtsratsgremium vom Vorstand, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen, regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements ausführlich unterrichtet.

Darüber hinaus wurden in einzelnen Sitzungen ausgewählte Themen separat behandelt und tiefergehend erörtert.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen der SeniVita Social Estate AG statt, an denen stets alle Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen haben. Ausschüsse des Aufsichtsrats wurden weder gebildet noch bestanden welche in diesem Zeitraum.

In der ersten Sitzung des Jahres am 23. Februar 2018 wurden der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Tesche und sein Stellvertreter Herr Anton Kummert gewählt. Ferner wurden der regelmäßige Bericht der Geschäftsentwicklung vorgestellt sowie die relevanten Fragen der Umsetzung des Risikomanagements diskutiert.

Die Junisitzung beinhaltete neben dem Bericht des Vorstandes über die laufende Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements auch Erläuterungen zum Stand der Prüfung des Jahresabschlusses 2017. Insbesondere wurde die Liquiditätsplanung für 2018 ausführlich erörtert und im Gesamtplenium kontrovers diskutiert. Die dargestellte Liquiditätsplanung der Vorstände wurde vom Aufsichtsrat sehr kritisch hinterfragt. Als Ergebnis dieser Diskussion wurde der Vorstand vom Aufsichtsrat aufgefordert die Planung einem Review zu unterziehen im Detail zu überarbeiten und zeitnah erneut vorzulegen. Der Aufsichtsrat bat um eine enge Berichterstattung zu diesem Prozess. Ferner sollten die Vorstände die Verkaufsbemühungen intensivieren und die Liquiditätslage deutlich verbessern.

Ferner wurde in dieser Sitzung, aus anlassbezogenen Gründen, über Vorstandspersonalia diskutiert, was in Konsequenz zur Abberufung der amtierenden Vorstände führte. Der Aufsichtsrat sah sich nach der Sitzung gezwungen die Vorstände aufgrund ihrer Pflichtverletzungen abuberufen und die Dienstverhältnisse außerordentlich zu kündigen. Unter anderem unternahmen die ehemaligen Vorstände nichts bzw. nur Ungenügendes in einer angespannten finanziellen Situation. Offensichtlich hielten die bisherigen Vorstände insoweit auch rechtswidrig erhebliche Informationen gegenüber dem Aufsichtsrat zurück. Des Weiteren musste der Aufsichtsrat den Vorständen weitere Pflichtverletzungen zulasten legen, so etwa den Abschluss von Verträgen zulasten der Gesellschaft, auch die Verursachung hoher Beraterkosten jeweils ohne Zustimmung des Aufsichtsrates sowie Unstimmigkeiten bei von den Vorständen vorgenommenen Auszahlungen von Beiträgen zur betrieblichen Altersversorgung an sich

selbst. Insgesamt war der Aufsichtsrat der Überzeugung, dass die Fortsetzung der Vorstandstätigkeit nicht mehr zumutbar und die Abberufung sowie sofortige Beendigung der Dienstverhältnisse zwingend erforderlich war.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen und verantwortlichen Weiterführung der Gesellschaft bestellte der Aufsichtsrat am 18. Juni 2018 Herrn Manfred Vetterl und am 05. Juli 2018 Herrn Dr. Dr. phil. Horst Wiesent zum Vorstand.

In der Augustsitzung wurde im Beisein der Abschlussprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ROSENSCHON. STIEFLER. WAHA. Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft der vorläufige Stand des Jahresabschlusses 2017 dargelegt und im Plenum ausführlich erörtert. Ein weiterer wesentlicher Punkt der Sitzung war die strategische Fortführung der Gesellschaft sowie die Vorstellung der Liquiditätsplanung bis 2020 durch den Vorstand. Der Aufsichtsrat bat den Vorstand, den erstellte Business- und Liquiditätsplan zur stetigen Prüfung der Gesellschaft und ihrer finanziellen Lage dem Protokoll der Sitzungen stets angehängt werden sollte, damit Veränderungen nachvollziehbar und kontrollierbar sind. Das Gremium ermächtigte im Zuge der Diskussion über die strategische Weiterführung der Gesellschaften den Vorstand, den vorgeschlagenen Börsengang einzuleiten und durchzuführen.

Die Sitzung im September 2018, die unmittelbar vor einer außerordentlichen Hauptversammlung stattfand, beinhaltete neben dem Bericht über den Geschäftsverlauf auch eine umfangreiche Erörterung der Investitions- und Projektvorhaben für das laufende Geschäftsjahr 2018. Ferner erbat der Aufsichtsrat vom Vorstand die Vorlage einer Fortbestehungsprognose.

Die anschließende außerordentliche Hauptversammlung setzte sich mit der Nachfolgeplanung des Aufsichtsratsgremiums auseinander. Von der Hauptversammlung wurden die Herren Anton Kummert, Dr. Alexander Tesche und Jörn Beckmann zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestimmt.

Die Sitzung im Oktober enthielt neben den regelmäßigen Tagesordnungspunkten weitere Erläuterungen zum Risikomanagement der Gesellschaft und der Neubesetzung des Aufsichtsrates. Ferner wurde der nahezu fertiggestellte Jahresabschluss erörtert. Der Aufsichtsrat wies hierbei ausdrücklich auf die Beachtung der Ad-hoc Pflichten hin.

Die letzte Aufsichtsratssitzung im Jahr 2018 tagte am 17. Dezember 2018 unmittelbar vor der ordentlichen Hauptversammlung der SeniVita Social Estate AG. In dieser Sitzung wurde nach ausführlicher Beratung der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 festgestellt. Bestandteil der Sitzung war die regelmäßige Berichtserstattung über den Geschäftsverlauf. Schwerpunktmäßig wurde der Businessplan der SeniVita Social Estate AG, sowie die gewünschte Fortbestehungsprognose vom Vorstandsvorsitzenden vorgestellt und mit dem Aufsichtsrat erörtert. In der anschließenden ordentlichen Hauptversammlung wurde Herr Hartmut Koschyk zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Herr Jörn Beckmann schied mit dem Ende der Hauptversammlung am 17. Dezember 2018 aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat wirkte im Rahmen seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Zuständigkeiten bei allen relevanten Entscheidungen durch Beschlussfassung mit und ließ sich vom Vorstand regelmäßig über das Risikomanagement bei der SeniVita Social Estate AG berichten.

Der Jahresabschluss und Lagebericht der SeniVita Social Estate AG zum 31. Dezember 2018 wurde nach HGB-Grundsätzen aufgestellt und von der durch die Hauptversammlung am 17. Dezember 2018 gewählten und mit darauffolgendem Schreiben des Aufsichtsratsvorsitzenden beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 20. Juli 2019 versehen.

Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch die Abschlussprüfer an und stellte ihn als Resümee seiner eigenen Prüfung fest, nachdem ihm die Unterlagen rechtzeitig vom Vorstand übergeben worden sind, wonach keine Einwendungen zu erheben sind. Dabei erkannte der Aufsichtsrat die wesentlichen dargestellten Unsicherheiten und Hinweise des Abschlussprüfers und nahm sie auf. Das Gremium sorgte mit dem Vorstand zusammen für die Beachtung der Hinweise. Die Prüfberichte der Abschlussprüfer lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden unter Teilnahme der Abschlussprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichteten, umfassend erörtert. In der Sitzung vom 20.08.2019 billigte der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der SeniVita Social Estate AG. Der Jahresabschluss wurde damit gemäß § 172 AktG ordnungsgemäß festgestellt.

Der Vorstand hat den Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) für das Geschäftsjahr 2018 erstellt.

Der Aufsichtsrat unterzog den Abhängigkeitsbericht einer eingehenden Prüfung. Auf Grund dieser Prüfung kam er zu dem Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands erhoben werden.

Der Lagebericht, der durch den Vorstand erstellt wurde, wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG, Nürnberg geprüft. Der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer Beurteilung der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse bestätigen wir,

dass der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklungen zutreffend dar.“

Der Aufsichtsrat unterzog den vom Vorstand erstellten Lagebericht einer eingehenden Prüfung auf Grundlage der Ergebnisse des Abschlussprüfers. Aufgrund dieser Prüfung stimmte er der Beurteilung des Prüfungsergebnisses zu und kam zu dem Resultat, dass keine Einwendungen zu erheben sind.

Der Aufsichtsrat würdigt die Leistungen des Unternehmens in einem sehr schwierigen Umfeld und spricht dem amtierenden Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft Dank und Anerkennung aus.

Bayreuth, im August 2019

Hartmut Koschyk
Vorsitzender des Aufsichtsrats