

30. Dezember 2014

Jahresabschluss der

SeniVita Bau GmbH
Bayreuth

zum 31. Dezember 2013

PASSIVA

	EUR	31.12.2013 EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100
II. Gewinnvortrag		30.869,60	-91
III. Jahresüberschuss		0,00	122
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	14.986,54		15
2. Sonstige Rückstellungen	<u>12.376,32</u>		<u>6</u>
		27.362,86	21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.500,51		573
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 914.500,51 (TEUR 573)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.500.000,00		0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.500.000,00 (TEUR 0)			
3. Erhaltene Anzahlungen	1.575.917,98		0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.575.917,98 (TEUR 0)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,55		0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,55 (TEUR 0)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.515.635,22		7.282
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.515.635,22 (TEUR 7.282)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>61.043,90</u>		<u>7</u>
- davon aus Steuern EUR 51.009,70 (TEUR 4)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 61.043,90 (TEUR 9)			
		6.567.098,16	7.862
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
		6.725.330,62	8.014
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>

SeniVita Bau GmbH, Bayreuth

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

	EUR	31.12.2013 EUR	Vorja TEL
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.410,00	1
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		15.590,00	2
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	263.205,76		79
2. Unfertige Bauten auf fremden Grund und Boden	2.427.480,59		70
3. Geleistete Anzahlungen	5.445.758,66		4.78
- Erhaltene Anzahlungen	<u>-8.136.445,01</u>		(
		0,00	6.28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	300.000,00		(
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.146.755,57		1.43
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>70.140,56</u>		6
		6.516.896,13	1.50
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		183.358,49	18
C. Rechnungsabgrenzungsposten		76,00	1
		<u>6.725.330,62</u>	<u>8.014</u>

SeniVita Bau GmbH, Bayreuth

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Verkauf von Grundstücken	10.163.466,60		6.168
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.941,32</u>		<u>1</u>
		10.172.407,92	6.169
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		1.190.020,74	-3.320
3. Sonstige betriebliche Erträge		7.482,57	5
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		8.712.662,18	1.919
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	71.571,57		99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>19.288,00</u>		<u>21</u>
		90.859,57	120
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.049,49	8
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		296.833,28	604
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		116.307,13	83
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 115.435,10 (TEUR 82)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>274.586,78</u>	<u>149</u>
- davon an verbundene Unternehmen EUR 260.391,78 (TEUR 149)			
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.102.227,06	137
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-263,71	15
12. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		2.102.490,77	0
13. Jahresüberschuss		<u>0,00</u>	<u>122</u>

SeniVita Bau GmbH, Bayreuth

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 ist nach handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Bilanz Erläuterungen**Anlagevermögen**

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Herstellungskosten bewertet. Sie enthalten die nach Handelsrecht aktivierungspflichtigen Bestandteile.

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Anzahlungen bestehen in Höhe von EUR 5.779.589,90 gegenüber dem verbundenen Unternehmen SeniVita Sozial gGmbH.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten in Höhe von EUR 6.131.603,55 Forderungen gegenüber Gesellschaftern sowie in Höhe von EUR 15.152,02 Forderungen, die den sonstigen Vermögensgegenständen zurechenbar sind.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.515.636,22 sind sämtlich den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zugehörig und enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von EUR 2.102.490,77.

Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.500.000,00 sind durch Grundschulden gesichert.

Sonstige Angaben

Geschäftsführer im abgelaufenen Geschäftsjahr waren:

- Herr Dr. Horst Wiesent, Kaufmann
- Herr Werner Bitterer, Mitglied des Vorstandes der SeniVita Verwaltung AG, ausgeschieden am 14.03.2013
- Frau Ingeborg Lehnert, Verwaltungsdirektorin, ausgeschieden am 14.03.2013

Entsprechend dem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag vom 22. November 2013 wurde der Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 2.102.490,77 an die SeniVita OHG in voller Höhe abgeführt.

Bayreuth, im Juni 2014



Dr. Horst Wiesent

Lagebericht 2013

SeniVita Bau GmbH

Gliederung

- I. Grundlagen des Unternehmens
 - 1. Geschäftsmodell des Unternehmens
 - 2. Forschung und Entwicklung
- II. Wirtschaftsbericht
 - 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 2. Geschäftsverlauf
 - 3. Lage
 - 4. Finanzielle Leistungsindikatoren
- III. Nachtragsbericht
- IV. Prognosebericht
- V. Chancen- und Risikobericht
 - 1. Risikobericht
 - 2. Chancenbericht
 - 3. Gesamtaussage
- VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten
- VII. Bericht über Zweigniederlassungen

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die SeniVita Bau GmbH plant, baut und verwaltet Pflegeimmobilien. Dies geschieht hauptsächlich für die SeniVita Sozial gmbH, ein Schwesterunternehmen innerhalb der SeniVita-Gruppe.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die SeniVita Bau GmbH sind weiterhin als sehr positiv zu bezeichnen.

Die Nachfrage nach professioneller Pflege ist aufgrund der demographischen Entwicklung weiterhin gegeben. Engpassfaktor ist sicherlich der Bereich Personal.

Politisch ist eine Weiterentwicklung des Pflegeangebotes ausdrücklich gewollt. Das zeigt auch die Stärkung des Grundsatzes ambulant vor stationär.

In diesem Umfeld ist die SeniVita-Gruppe mit Ihrem neuen Konzept Altenpflege 5.0 strategisch gut aufgestellt. Für die eigene Gruppenexpansion aber auch für Dritte ist insgesamt in der Pflegebranche ein großes Potential für Baumaßnahmen gegeben zur Bedienung der Nachfrage nach Pflegeplätzen, insbesondere in alternativen neuen Formen.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2013 ist positiv verlaufen.

Das bereits in 2012 begonnene Bauprojekt „Gernlinden“ wurde erfolgreich abgeschlossen und wie geplant an die SeniVita Sozial gmbH verkauft.

Ebenso wurden die Außenanlagen der Pflegeeinrichtung St. Florian fertiggestellt und übergeben. Aus der Fertigstellung dieser Bauprojekte resultiert eine Betriebsleistung von TEUR 11.370, die mit TEUR 8.516 über dem Vorjahr liegt. Nach Abzug der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (TEUR 8.713) und den Sachaufwendungen ergibt sich ein Betriebsergebnis von TEUR 2.260 (Vj. TEUR 203).

Aufgrund des seit dem 1. Januar 2013 wirksamen Ergebnisabführungsvertrags wurde der Jahresüberschuss von TEUR 2.102 an die Muttergesellschaft abgeführt.

3. Lage

Die Lage des Unternehmens stellt sich sehr positiv dar.

a) Ertragslage

Unsere wesentliche Ergebnisquelle basiert im Geschäftsjahr 2013 auf dem Verkauf von Immobilien an das Schwesterunternehmen SeniVita Sozial gGmbH.

Die Ertragslage ist für das Geschäftsjahr 2013 als sehr gut zu bewerten. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir eine Umsatzsteigerung von TEUR 4.003 verzeichnen. Dies entspricht einem Prozentsatz von 64,9 %. Bei den Sachaufwendungen konnten wir gegenüber dem Vorjahr TEUR 307 einsparen.

b) Finanzlage

Unsere Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht. Den Gesamtverbindlichkeiten von TEUR 6.567 stehen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt TEUR 6.700 gegenüber. Kontokorrentlinien bestehen nicht.

Durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft hat sich das positive Jahresergebnis nicht im Eigenkapital niedergeschlagen.

c) Vermögenslage

Unsere Bilanzsumme hat sich auf TEUR 6.725 vermindert. Dies resultiert auf der Aktivseite vorwiegend durch die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 8.136, die von den Vorräten offen abgesetzt wurden und auf der Passivseite, durch um TEUR 4.766 im Vergleich zum Vorjahr verringerte Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Umsatzrendite, EBIT und den cash flow heran.

Die Umsatzrendite berechnen wir mit dem EBITDA im Verhältnis zu den Umsatzerlösen, den EBIT aus Gewinn vor Ergebnisabführung und Zinsen, den cash flow aus der Summe aus Jahresergebnis (vor EAV), Abschreibungen und Dotierung (bzw. Auflösung) von Rückstellungen.

Die Umsatzrendite ist im Vergleich zum Vorjahr um 18,9 % gestiegen und beträgt im Geschäftsjahr 22,31 %. Der EBIT beläuft sich auf TEUR 2.260 und

ist um TEUR 2.057 höher als im Vorjahr. Der cash flow beträgt TEUR 2.111 und ist damit um TEUR 1.981 höher als im Vorjahr.

Unsere wirtschaftliche Lage kann insgesamt als sehr gut bezeichnet werden.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

IV. Prognosebericht

Um die positive Entwicklung des Unternehmens zu unterstützen, planen wir im Folgejahr auch ein Bauprojekt zusammen mit einem fremden Dritten.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik geplant.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv.

Für das Geschäftsjahr 2014 planen wir im Wesentlichen zwei Bauprojekte fertigzustellen, so dass sich die Umsatzerlöse im Vergleich zu 2013 deutlich erhöhen werden. Aufgrund der deutlich höheren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke erwarten wir einen signifikant niedrigeren Jahresüberschuss in 2014.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Ein Risiko besteht während der Bauphasen. Hier können die üblichen Risiken eines Bauträgers auftreten. Es kann zu Verzögerungen, zu Qualitätsproblemen und zu Kostenrisiken kommen.

Ein Risiko für den Verkauf der Immobilie besteht eher weniger, da die Immobilien auftragsbezogen errichtet werden. Hier sind wir über die Bonität des Kunden informiert und das Risiko eines Forderungsausfalls ist sehr gering.

Aufgrund der stabilen Ertragskraft sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Pflege im Alter steigt stetig an. Dies wirkt sich auch auf den Bedarf nach Pflegeimmobilien aus.

Durch das innovative Pflegekonzept „Altenpflege 5.0“ unserer Schwesterfirma SeniVita Sozial gGmbH, für die wir hauptsächlich die Immobilien bauen, haben auch wir einen Vorteil. Wir können die Immobilie direkt den neuen Ansprüchen anpassen.

3. Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir eine positive Entwicklung, da wir in diesem Jahr zwei Immobilien fertigstellen und verkaufen können. Wir gehen wieder von einem positiven Betriebsergebnis aus.

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt mit dem Schwesterunternehmen SeniVita Sozial gGmbH über einen solventen Hauptkunden. Forderungsausfälle haben sich bisher nicht ergeben und sind aktuell nicht absehbar.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft, wenn notwendig überwiegend mittels Lieferantenkrediten und über Ausleihungen von verbundenen Unternehmen.

Zur Absicherung von Liquiditätsrisiken wird für jedes Projekt ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -egänge vermittelt.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Bayreuth, im Juni 2014

SeniVita Bau GmbH
Dr. Horst Wiesent
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SeniVita Bau GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.


Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bayreuth, den 30. Dezember 2014

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Ottmar Stiefler
Wirtschaftsprüfer


Matthias Waha
Steuerberater