

25. April 2017

Zwischenabschluss

der

**SeniVita Social Estate AG**  
**Bayreuth**

zum 31. März 2017



## ZWISCHENBILANZ

SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

zum

31. März 2017

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	EUR		EUR	EUR
Übertrag	35.724.505,32	4.881.773,17	Übertrag		51.056.147,12
4. Erhaltene Anzahlungen	427.484,00-		- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
5. geleistete Anzahlungen	<u>610.801,40</u>	35.907.822,72	EUR 2.878,53		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.253,42		EUR 2.788.699,63		
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>47.230,73</u>	55.484,15			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		10.130.915,14			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		80.151,94			
		<u>51.056.147,12</u>			<u>51.056.147,12</u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 31.03.2017

## SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		39.568,80
2. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken		6.028.334,27
3. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		478.741,38
4. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten		4.337.416,32
5. sonstige betriebliche Erträge		14.424,47
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		356.152,95
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	198.139,23	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
- davon für Altersversorgung EUR 13.273,00	<u>50.285,88</u>	248.425,11
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		92.853,31
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		253.918,99
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		716.182,63
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<u>556.119,61</u>
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		7.774.496,63
<b>13. Bilanzverlust</b>		<u><u>7.218.377,02</u></u>



## **SeniVita Social Estate AG, Bayreuth**

Anhang für den Quartalsabschluss vom 1. Januar 2017 bis 31. März 2017

### **Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

Firma: SeniVita Social Estate AG

Sitz: Bayreuth

Registergericht: Bayreuth

HRB: 6137

### **Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses**

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB. Der Quartalsabschluss zum 31. März 2017 ist nach handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Vorschriften des AktG aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Anlagevermögen**

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

#### **Umlaufvermögen**

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



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

#### Rückstellungen

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

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **Erläuterungen zur Bilanz**

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 7.732.811,69 werden durch einen Treuhänder verwaltet und sind daher nur bedingt verfügbar.

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

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



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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 19.245,10 bestehen aus einer Gutschrift gegenüber der SeniVita Social Care und der Aktionärin SeniVita Sozial gGmbH und sind den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit zugehörig.

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

Verbindlichkeitenspiegel zum Stichtag 31.03.2017

Art der Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag Euro	davon mit einer Restlaufzeit		
		von 1 Jahr Euro	von 1 Jahr bis 5 Jahre Euro	mehr als 5 Jahre Euro
1. Anleihe	44.609.000,00		44.609.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	75,33	75,33		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393.459,92	393.459,92		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	19.245,10	19.245,10		
5. Sonstige Verbind- lichkeiten	2.788.699,63	2.788.699,63		
	47.810.479,98	3.201.479,98	44.609.000,00	-

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

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

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

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

### Sonstige Angaben

Durchschnittlich wurden im I.Quartal 2017 zwölf Mitarbeiter beschäftigt.

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

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

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Horst Wiesent, Geschäftsführer der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH ( Vorsitzender)
- Herr Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG ( stellv.Vorsitzender )
- Herr Prof. Dr. Arnold Weissman, selbstständiger Unternehmer



### Erklärung des Vorstands gemäß § 312 AktG

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

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der SeniVita Sozial gGmbH mit Sitz in Bayreuth einbezogen.

Bayreuth, den 25.04.2017



SeniVita Social Estate AG  
Uwe Seifen  
Vorstandsvorsitzender



SeniVita Social Estate AG  
Roland Zeides  
Vorstand

## Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die SeniVita Social Estate AG, Bayreuth

Wir haben den Zwischenabschluss der SeniVita Social Estate AG, Bayreuth, für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. März 2017 einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des Zwischenabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem Zwischenabschluss auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Bayreuth, den 25. April 2017

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Ottmar Stiefler  
Wirtschaftsprüfer



Matthias Waha  
Steuerberater