

Zwischenabschluss

der

SeniVita Social Estate AG  
Bayreuth

zum 30.06.2018

## ZWISCHENBILANZ

## SeniVita Social Estate AG Projektierung, Planung, Finanzierung, Bau und, Bayreuth

zum

30. Juni 2018

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	10.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.892.916,77		4.059.638,07	- davon bedingtes Kapital EUR 5.000.000,00			
2. geleistete Anzahlungen	<u>525.419,53</u>	4.418.336,30	525.419,53	II. Bilanzverlust		11.897.149,97-	7.201.266,16-
II. Sachanlagen				nicht gedeckter Fehlbetrag		<u>1.897.149,97</u>	<u>0,00</u>
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.518.686,93		0,00	buchmäßiges Eigenkapital		0,00	2.798.733,84
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>193.632,31</u>	11.712.319,24	230.615,92	<b>B. Rückstellungen</b>			
III. Finanzanlagen				1. sonstige Rückstellungen		496.522,53	414.687,50
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		250.000,00	205.000,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Anleihen	44.609.000,00		44.609.000,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		76,10
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.808.929,79		2.300.000,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 76,10)			
	<u>2.808.929,79</u>		<u>2.300.000,00</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.713,79		1.136.064,21
Übertrag	2.808.929,79	16.380.655,54	7.320.673,52	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		42,57
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 42,57)			
				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.213.451,26</u>	47.996.165,05	772.935,17
				Übertrag		<u>48.492.687,58</u>	<u>49.731.539,39</u>

## ZWISCHENBILANZ

## SeniVita Social Estate AG Projektierung, Planung, Finanzierung, Bau und, Bayreuth

zum

30. Juni 2018

## AKTIVA

## PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	2.808.929,79	16.380.655,54	7.320.673,52	Übertrag	48.492.687,58	49.731.539,39	
2. Bauvorbereitungskosten	2.245.149,41		1.322.532,10	- davon aus Steuern			
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.166.474,88		2.070.546,96	EUR 15.100,91 (EUR 20.288,04)			
4. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit fertigen Bauten	6.493.148,83		28.968.283,05	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
5. Erhaltene Anzahlungen	840.116,00-		3.626.184,00-	EUR 22.031,88 (EUR 61.544,08)			
6. Andere Vorräte	0,00		705,60	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
7. Geleistete Anzahlungen	<u>11.832.156,71</u>	24.705.743,62	3.330.810,00	EUR 1.093.525,56 (EUR 772.935,17)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				EUR 2.111.784,73 (EUR 0,00)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	921.263,69		124.699,10				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	832.622,40		6.406,99				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>237.608,73</u>	1.991.494,82	66.075,05				
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.427.041,24	10.087.969,08				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		90.602,39	59.021,94				
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		1.897.149,97	0,00				
		<u>48.492.687,58</u>	<u>49.731.539,39</u>		<u>48.492.687,58</u>	<u>49.731.539,39</u>	

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2018 bis 30.06.2018

**SeniVita Social Estate AG Projektierung, Planung, Finanzierung, Bau und, Bayreuth**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,00		518,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.876.859,50		10.319.763,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	767.772,36	4.644.631,86	947.766,35
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		2.672.101,12	5.270.316,24
3. sonstige betriebliche Erträge		29.178,26	60.610,20
4. aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	39.028,83		8.894,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	591.362,45-		2.814.265,03-
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>477,24</u>	630.868,52	0,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	431.147,42		436.349,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>77.817,12</u>	508.964,54	91.536,31
- davon für Altersversorgung	EUR 13.787,05		
(EUR 21.754,48)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		400.755,21	188.526,45
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		937.561,41	504.745,57
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.074,92	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.475.406,94	1.439.790,29
Übertrag		<u>1.930.772,70-</u>	<u>574.234,17</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2018 bis 30.06.2018

**SeniVita Social Estate AG Projektierung, Planung, Finanzierung, Bau und, Bayreuth**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		1.930.772,70-	574.234,17
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,40</u>	<u>0,00</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		1.930.773,10-	574.234,17
12. sonstige Steuern		<u>936,94</u>	<u>1.003,70</u>
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>		1.931.710,04	573.230,47-
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		<u>9.965.439,93</u>	<u>7.774.496,63</u>
<b>15. Bilanzverlust</b>		<u><u>11.897.149,97</u></u>	<u><u>7.201.266,16</u></u>

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

Anhang für den Halbjahresabschluss vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 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 Halbjahresabschluss zum 30. Juni 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. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich entsprechend der voraussichtlichen betrieblichen Nutzungsdauer nach der linearen Methode.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

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

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

## Eigenkapital

Der Verlustvortrag 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.

## **Erläuterungen zur Bilanz**

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 832.622,40 ergeben sich aus Forderungen aus dem Betriebsübergang der Einrichtungen in Oberbayern sowie ausgereichte Darlehen an die advivion GmbH mit TEUR 440, der elvion casa GmbH mit TEUR 630 und der elvion viva GmbH mit TEUR 270. Aufgrund der Verlustsituation der Tochtergesellschaften wurden zum 31.12.2017 Abschreibungen in Höhe von TEUR 400 vorgenommen.

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 2.197.112,24 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 TEUR 2.080 sind in den sonstigen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Das Darlehen der Ed. Züblin AG wurde über TEUR 1.500 gewährt und wird mit 5,0% jährlich verzinst. Die Ed. Züblin AG hat die Nachrangigkeit des Darlehens erklärt. Das Darlehen der WKK Dienstleistungen GmbH & Co. KG wurde über TEUR 1500 gewährt und wird mit 5,0% jährlich verzinst. Die WKK Dienstleistungen GmbH & Co. KG hat einen qualifizierten Rangrücktritt für das Darlehen erklärt.

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

#### Verbindlichkeitspiegel zum Stichtag 30.06.2018

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		44.609.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	0,000	0,00		



3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.713,79	173.713,79		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.845.671,16	765.671,16	2.080.000,00	
	47.628.384,95	939.384,95	46.689.000,00	-

Von den Verbindlichkeiten aus der Anleihe sind EUR 44.609.000,00 durch Grundschulden besichert.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

	Gesamt- betrag EUR
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	300.000,00

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

### Sonstige Angaben

Aus Miet- u. Leasingverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 1-5 Jahren von insgesamt EUR 434.954,01.

Durchschnittlich wurden im II. Quartal 2018 zwölf Mitarbeiter beschäftigt.

Als Vorstände waren im Berichtszeitraum bestellt:

- Herr Uwe Seifen, Dipl.-Bauingenieur ( Vorsitzender bis 05.07.2018 )
- Herr Roland Zeides, Dipl.-Betriebswirt, MBA ( bis 05.07.2018 )
- Herr Peter Dressendörfer, Vorstandsvorsitzender ( 28.06.2018 – 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:

- Herr Dr. Horst Wiesent, Geschäftsführer der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH ( Vorsitzender und Mitglied bis 22.02.2018 )
- Herr Dr. Alexander Tesche, Vorstand der Ed. Züblin AG ( Vorsitzender vom 23.02.2018 bis 18.06.2018, stellvertretender Vorsitzender ab 18.06.2018 )
- Herr Anton Kummert, Steuerberater ( ab 23.02.2018, Vorsitzender ab 18.06.2018 )
- Herr Jörn Beckmann, Vorstand der Ed. Züblin AG

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 gmbH mit Sitz in Bayreuth einbezogen.

Bayreuth, den 20.11.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Wiesent', written over a horizontal line.

SeniVita Social Estate AG  
Dr. Horst Wiesent  
Vorstandsvorsitzender

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Vetterl', written over a horizontal line.

SeniVita Social Estate AG  
Manfred Vetterl  
Vorstand