

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

der

Immovaria Real Estate AG

Alte Jakobstraße 88

10179 Berlin

Testatsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| - Bilanz | Blatt 1 |
| - Gewinn- und Verlustrechnung | Blatt 2 |
| - Anhang | Blatt 3 bis 7 |
| Anlagennachweis (Anlage 1) | Blatt 8 |

II. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Blatt 1 bis 2

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR	PASSIVA	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	201.815,07	36.073,73	II. Gewinnrücklagen		
			1. gesetzliche Rücklage	2.983,54	305,34
			III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	56.687,23	5.801,47
				<u>309.670,77</u>	<u>256.106,81</u>
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	18.887,93	4.233,57
1. unterfertige Leistungen	4.461,60	1.800,00	2. sonstige Rückstellungen	5.600,00	5.808,85
				<u>24.487,93</u>	<u>10.042,42</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	109.583,33	0,00	1. erhaltene Anzahlungen	2.534,94	2.092,32
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>208,97</u>	<u>2.052,51</u>	davon mit einer Restlaufzeit von einem Jahr:		
	<u>109.792,30</u>	<u>2.052,51</u>	EUR 2.534,94 / Vorjahr: EUR 2.092,32		
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.048,53	0,00
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	21.759,94	228.333,71	davon mit einer Restlaufzeit von einem Jahr:		
			EUR 1.048,53 / Vorjahr: EUR 0,00		
			3. sonstige Verbindlichkeiten	86,74	18,40
			davon mit einer Restlaufzeit von einem Jahr:		
			EUR 86,74 / Vorjahr: EUR 18,40		
			davon aus Steuern:		
			EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
			EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00		
				<u>3.670,21</u>	<u>2.110,72</u>
				<u>337.828,91</u>	<u>268.259,95</u>

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009		2008
	EUR		EUR
1. Umsatzerlöse			
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	6.907,52		4.314,66
b) Erlöse aus Verkaufsgrundstücken	0,00		83.512,82
	<u>6.907,52</u>	6.907,52	<u>83.512,82</u>
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		2.661,60	1.800,00
3. sonstige betriebliche Erträge		79.674,99	536,70
4. Materialaufwand			
a) Betriebskosten	7.094,70		2.454,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		18.682,15
	<u>7.094,70</u>	7.094,70	
5. Abschreibungen			
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		845,29	284,12
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		13.461,54	47.660,57
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.584,71	8.029,42
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	887,70
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>54,59</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		77.427,29	28.170,05
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		23.290,33	4.233,57
12. sonstige Steuern		<u>573,00</u>	<u>0,00</u>
13. Jahresüberschuss		53.563,96	23.936,48
14. Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage		-2.678,20	-305,34
15. Gewinnvortrag		<u>5.801,47</u>	<u>-17.829,67</u>
16. Bilanzgewinn		56.687,23	5.801,47

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Der Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt worden. Die Bilanz ist in Kontenform aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. Die in den §§ 266 ff. HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt sind. Die Posten auf der Aktivseite sind nicht mit den Posten auf der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen. Aufwendungen für die Gründung des Unternehmens und für die Beschaffung des Eigenkapitals, sowie für immaterielle Vermögensgegenstände, die nicht entgeltlich erworben wurden, wurden nicht bilanziert. Rückstellungen werden nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet.

2. Bewertungsmethoden

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit den Werten der Schlussbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es wurde vorsichtig bewertet. Namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur dann berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden, Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

C. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses

1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der Anlage 1 (Anlagenspiegel) zu diesem Anhang dargestellt.

Umlaufvermögen

Die Vorräte (unfertige Leistungen) sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die unfertigen Leistungen betreffen die gegenüber den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft ist in 250.000 Aktien im Nennbetrag von je 1,00 Euro eingeteilt. Gemäß § 150 AktG wurde die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 2.678,20 gebildet.

Genehmigtes Kapital besteht in Höhe von TEUR 125. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15.02.2007 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 15.02.2012 um einen Betrag bis zu TEUR 100 zu erhöhen. Es beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch TEUR 50 (genehmigtes Kapital 2007/I). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2008 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 4.11.2013 um einen Betrag bis zu TEUR 75 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2008/I).

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Schätzung ermittelt. Im Jahresabschluss sind unter den sonstigen Rückstellungen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und für sonstige ausstehende Rechnungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben sämtlich Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB bestehen nicht.

2. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

3. Vorstand

Herr Robert Girod, Immobilien-Oec. (ebs), ist zum Vorstand bestellt. Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2009 keine Vergütung.

4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2009:

Frau Andrea Dippacher, Kauffrau,
Herr Dr. Magnus Pohlmann, Rechtsanwalt,
Herr Marc Ruf, Rechtsanwalt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2009 keine Vergütung.

5. Beteiligungen

76,83 % des Aktienkapitals der Gesellschaft werden von der IMMOVARIA Beteiligungen AG, Berlin, gehalten. Der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG des Vorstandes datiert vom 24. März 2010.

6. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

7. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den nach der Einstellung der gesetzlichen Rücklage von EUR 2.678,20 verbleibenden Jahresüberschuss von EUR 50.885,76 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 24. März 2010


.....
der Vorstand
Robert Girod

Immovaria Real Estate AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwert	
	Stand 1.1.2009	Zugänge 31.12.2009	Abgänge 31.12.2009	Stand 1.1.2009	Zugänge 31.12.2009	Abgänge 31.12.2009	Stand 31.12.2009	Restbuchwert 31.12.2009
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	36.357,85	202.091,20	36.357,85	284,12	845,29	853,28	276,13	201.815,07
Summe Anlagevermögen	36.357,85	202.091,20	36.357,85	284,12	845,29	853,28	276,13	201.815,07
								36.073,73

II. Sachanlagen

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Immovaria Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 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 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 und Jahresabschluss 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. 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 der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Berlin, den 29. März 2010

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin



Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer

