

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011**

**der**

**Immovaria Real Estate AG**

**Wartenberger Straße 24**

**13053 Berlin**

Testatexemplar

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

- 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**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011**

	<u>2011</u> <u>EUR</u>	<u>2010</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	18.453,24	14.625,52
b) Erlöse aus Verkaufsgrundstücken	0,00	0,00
	<u>18.453,24</u>	18.453,24
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-508,77	2.180,10
3. sonstige betriebliche Erträge	16.120,05	1.816,00
4. Materialaufwand		
a) Betriebskosten	6.601,52	10.990,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>6.601,52</u>	6.601,52
5. Abschreibungen		
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.461,00	3.460,59
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	52.515,11	19.275,11
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.232,49	4.617,95
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-27.280,62</b>	<b>-10.486,33</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Erstattung)	-1.850,47	0,40
11. sonstige Steuern	1.354,16	1.354,12
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-26.784,31</b>	<b>-11.840,85</b>
13. Gewinnvortrag	44.846,38	56.687,23
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>18.062,07</b>	<b>44.846,38</b>

**Immovaria Real Estate AG, Berlin**  
**Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011**

---

## **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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.

Die Immovaria Real Estate AG, Berlin weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB auf.

## **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.

## **2. Bewertungsmethoden**

Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um nutzungsbedingte planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Unfertigen Erzeugnisse werden zu Herstellungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel werden zum Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen. Forderungen in fremder Währung sind nicht vorhanden.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 HGB).

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

## **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 unfertigen Leistungen betreffen die gegenüber den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind vollständig innerhalb eines Jahres fällig.

#### **Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft wurde durch Bareinlagen im Geschäftsjahr 2011 von TEUR 250 durch Ausgabe von 125.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien auf TEUR 375 erhöht. In Höhe des über den Nennbetrag der ausgegebenen Aktien liegenden Emissionskurses wurde eine Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 127 gebildet.

#### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten haben vollständig 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 2011 keine Vergütung.

### **4. Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2011:

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2011 keine Vergütung.

## **5. Mitteilungspflichten**

Zum Bilanzstichtag werden 84,37 % des Aktienkapitals der Gesellschaft von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten. Davon wurden im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 124.671 Aktien mit einem Emissionsaufschlag von TEUR 127 neu bezogen.

Der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG datiert vom 28. Februar 2012.

## **6. Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

## **7. Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von EUR 26.784,31 mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres zu verrechnen.

Berlin, 28. Februar 2012



der Vorstand

Robert Girod

**Immovaria Real Estate AG, Berlin**

**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Restbuchwert	
	Stand 1.1.2011	Zugänge Abgänge	Stand 1.1.2011	Zugänge Abgänge	Stand 31.12.2011	Restbuchwert 31.12.2011
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	211.243,20	0,00	0,00	0,00	211.243,20	204.045,48
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>211.243,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>211.243,20</b>	<b>204.045,48</b>
						<b>207.506,48</b>

**II. Sachanlagen**

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte  
und Bauten, einschließlich der Bauten  
auf fremden Grundstücken

**Summe Anlagevermögen**

## **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 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Berlin, 14. März 2012

VHL Vahle & Langholz GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Berlin



Peter Vahle  
Wirtschaftsprüfer

