

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

der

Immovaria Real Estate AG

Wartenberger Straße 24

13053 Berlin

Testatsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

I. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| - 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 2010

AKTIVA	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR	PASSIVA	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Anlagevermögen			I. gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
I. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	207.506,48	201.815,07	1. gesetzliche Rücklage	2.983,54	2.983,54
			III. Bilanzgewinn	44.846,38	56.687,23
				<u>297.829,92</u>	<u>309.670,77</u>
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	0,00	18.887,93
1. unterfertige Leistungen	6.641,70	4.461,60	2. sonstige Rückstellungen	6.300,00	5.600,00
				<u>6.300,00</u>	<u>24.487,93</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	109.583,33	1. erhaltene Anzahlungen		
2. sonstige Vermögensgegenstände	385,76	208,97	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 5.590,77 / Vorjahr: EUR 2.534,94	5.590,77	2.534,94
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 381,79 / Vorjahr: EUR 1.048,53	381,79	1.048,53
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	97.737,88	21.759,94	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 282,60 / Vorjahr: EUR 0,00	282,60	0,00
			4. sonstige Verbindlichkeiten		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 1.886,74 / Vorjahr: EUR 86,74	1.886,74	86,74
			davon aus Steuern:		
			EUR 636,74 / Vorjahr: EUR 0,00		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
			EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00		
				<u>8.141,90</u>	<u>3.670,21</u>
				<u>312.271,82</u>	<u>337.828,91</u>

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	14.625,52	6.907,52
b) Erlöse aus Verkaufsgrundstücken	0,00	0,00
	<u>14.625,52</u>	14.625,52
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		2.180,10
3. sonstige betriebliche Erträge		1.816,00
		79.674,99
4. Materialaufwand		
a) Betriebskosten	10.990,20	7.094,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
	<u>10.990,20</u>	10.990,20
5. Abschreibungen		
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.460,59
		845,29
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		19.275,11
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.617,95
		9.584,71
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00
		0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00
		0,00
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10.486,33	77.427,29
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,40
		23.290,33
12. sonstige Steuern		1.354,12
		573,00
13. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-11.840,85	53.563,96
14. Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage		0,00
		-2.678,20
15. Gewinnvortrag		56.687,23
		5.801,47
16. Bilanzgewinn	44.846,38	56.687,23

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 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.

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden gem. Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

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

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 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. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt (§ 253 Abs. 1 HGB).

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 beträgt 250.000 Euro und ist in 250.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Aufgrund des Jahresfehlbetrags war eine gesetzliche Rücklage nicht zu bilden.

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 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 2010 keine Vergütung.

4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2010:

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2010 keine Vergütung.

5. Mitteilungspflichten

76,83 % des Aktienkapitals der Gesellschaft werden von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten. Der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG des Vorstandes datiert vom 18. Februar 2011.

6. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

7. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von EUR 11.840,85 mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres zu verrechnen.

Berlin, 18. Februar 2011



.....
der Vorstand

Robert Girod

Immovaria Real Estate AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen		Restbuchwert					
	Stand 1.1.2010	Stand 31.12.2010	Stand 1.1.2010	Stand 31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009				
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Euro	Euro				
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	202.091,20	9.152,00	0,00	211.243,20	276,13	3.460,59	0,00	3.736,72	207.506,48	201.815,07
Summe Anlagevermögen	202.091,20	9.152,00	0,00	211.243,20	276,13	3.460,59	0,00	3.736,72	207.506,48	201.815,07

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 2010 bis zum 31. Dezember 2010 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, den 28. Februar 2011

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin



Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer

