SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH

Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

Jahresabschluss zum 31.12.2011
der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

INHALT

BILANZ ZUM 31 DEZEMBER 2011 4

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011 7

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011 9

A ALLGEMEINE ANGABEN 10

B BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE 11

C ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ 14

D ERLÄUTERUNG ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 18

E SONSTIGE ANGABEN 19

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011 22

A GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN 23

B DARSTELLUNG DER LAGE 26

C BERICHT ÜBER DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG SOWIE CHANCEN UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS 30

D BERICHT ÜBER FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG 33

E AUSBLICK 34

F EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG (NACHTRAGSBERICHT) 35

IMPRESSUM 37

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH

Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

BILANZ

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

AKTIVA	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	321.300,00		0	
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen	18.898,00		0	
3. Geschäfts- oder Firmenwert	382,00	340.580,00	0	0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	12.588.212,17		1.718	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.094.561,32		0	
3. Technische Anlagen	3.316,50		0	
4. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	1.583.927,70		280	
5. Fahrzeuge	88.668,00		0	
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.959.690,41	21.318.376,10	94	2.092
III. Finanzanlagen				
Sonstige Finanzanlagen		126.238,76		0
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		124.045,13		64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderung aus Lieferungen und Leistungen	522.186,31		202	
2. Forderung gegen verbundene Unternehmen	3.293.160,00		4.510	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.599.749,29	10.415.095,60	253	4.965
III. Wertpapiere				
Wertpapiere des Umlaufvermögens		994.750,00		0
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.797.982,25		1.303
C. Rechnungsabgrenzungsposten		145.057,64		15
		35.262.125,48		8.440

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

PASSIVA	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	311.000,00		125	
II. Kapitalrücklage	4.450.129,89		4450	
III. Gewinnvortrag	1.572.529,66		4	
IV. Jahresüberschuss	1.835.077,10		1568	
V. Genussrechtskapital	3.522.000,00	11.690.736,65	884	7031
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		140.750,00		678
C. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	58.532,00		0	
II. Sonstige Rückstellungen	677.428,72	735.960,72	236	236
D. Verbindlichkeiten				
I. Anleihen	15.000.000,00			
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.069.538,44		90	
III. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.619.989,83		0	
IV. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	368.303,98		286	
V. Sonstige Verbindlichkeiten	561.546,40		117	
VI. Verwahrgeldkonten	75.299,46	22.694.678,11	0	493
		35.262.125,48		8.440

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH

Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

Gewinn und Verlustrechnung	31.12.2011	
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	7.942.042,75	
2. Sonstige betrieblich Erträge	146.283,86	8.088.326,61
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.863.311,42	
b) Sozialabgaben, Altesversorgung und sonstige Aufwendungen	708.436,84	4.571.748,26
4. Materialaufwand		1.019.211,51
5. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen		458.860,28
6. Steuern, Abgaben, Versicherungen		83.255,10
7. Mieten, Pachten, Leasing		537.942,76
8. Erträge aus Auflösung von Sonderposten		3.000,00
9. Abschreibungen		208.916,79
10. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung		128.563,61
11. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.207.688,49
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		613.660,21
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		5.250,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		104.645,17
15. Vergütungen für Anleihe und Genussrechte		731.162,10
16. Außerordentliche Erträge		2.187.334,35
17. Jahresüberschuss		1.835.077,10

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH

Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

SeniVita Sozial gGmbH
Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

A Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss entspricht den für große Kapitalgesellschaften entsprechenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sowie den Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 und 275 HGB sowie der Pflege-Buchführungsverordnung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Davon-Vermerke werden einheitlich im Anhang angegeben.

Mit notarieller Urkunde vom 29. November 2011 wurden die SeniVita Seniorenhaus St. Anna gemeinnützige GmbH, Waischenfeld, die SeniVita Seniorenhaus St. Elisabeth gemeinnützige GmbH, Pegnitz, die SeniVita Haus St. Elisabeth gemeinnützige GmbH Pottenstein, Pottenstein, die SeniVita Seniorenhaus St. Martin gemeinnützige GmbH, Baiersdorf, die SeniVita Seniorenhaus St. Mauritius gemeinnützige GmbH, Hirschaid, die SeniVita Seniorenhaus St. Michael gemeinnützige GmbH, Gräfenberg und die SeniVita Seniorenhaus Am Miesberg gemeinnützige GmbH, Schwarzenfeld zum 30. Dezember 2011 zu Buchwerten auf die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH verschmolzen. Die Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden ist entsprechend den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Die im Vorjahr unter der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesenen Vermögensgegenstände wurden zur Angleichung an die Pflege-Buchführungsverordnung zum 31. Dezember 2011 unter der Position „Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge“ ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibungen angesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen wurde die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung selbstgeschaffener immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurde Gebrauch gemacht. Die Bewertung erfolgt zu Herstellkosten, d. h. mit den bei der Entwicklung anfallenden Aufwendungen.

Die unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte werden über einen Zeitraum von 15 Jahren seit Erwerb abgeschrieben, da die Anschaffungskosten zur Übernahme der Pflegeeinrichtungen St. Vitus und St. Christophorus für einen langfristigen Betreiberzeitraum aufgewendet wurden und somit auch die betrieblichen Nutzungsdauern einen längeren Zeitraum haben.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- bzw. Herstellkosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Anschaffungskosten enthalten Anschaffungsnebenkosten. Anschaffungskostenminderungen wurden abgesetzt. Den planmäßigen Abschreibungen wurden die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde gelegt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu EUR 150 werden im Jahr der Anschaffung sofort als Aufwand gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen EUR 150 und EUR 1.000 werden in einem Sammelposten eingestellt, der über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben wird.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Vorräte

Die Vorräte sind zu letzten Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Wertpapiere

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren Börsenkurs zum Bilanzstichtag angesetzt.

Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens

In den Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens ist ein Zuschuss zur Errichtung einer Wohngruppe eingestellt. Dieser Abgrenzungsposten wird über die Nutzungsdauer der begünstigten Investition ertragswirksam aufgelöst.
Ein im Vorjahr ausgewiesener Zuschuss wurde im Zuge der durchgeführten Verschmelzung in voller Höhe außerordentlich aufgelöst.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels dem modifizierten Teilwertverfahren errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2005 von Dr. Klaus Heubeck verwendet. In 2011 wird ein von der Deutschen Bundesbank vorgegebener durchschnittlicher Marktzinssatz von 5,14% bei der Bewertung zugrunde gelegt. Gehalts- und Rentenanpassungen wurden mit 0 % berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen nach dem Grundsatz vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert und berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbare Risiken.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

C Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens nach Einzelposten ist aus folgendem Anlagennachweis ersichtlich:

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					
	Stand am 01.01.2011	Zugänge	Zugänge durch Verschmelzung	Umbuchungen	Stand am 31.12.2011	Stand am 01.01.2011	Zugänge	Zugänge durch Verschmelzung	Abgänge	Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte											
und ähnliche Rechte und Werte	0,00	321.300,00	0,00	0,00	321.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321.300,00
2. entgeltlich erworbene Konzessionen,											
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte											
und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten											
und Werte	35.227,64	0,00	148.155,23	0,00	183.382,87	35.221,14	0,00	129.263,73	0,00	164.484,87	18.898,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	551,00	67,00	0,00	0,00	618,00	382,00
Zwischensumme I	36.227,64	321.300,00	148.155,23	0,00	505.682,87	35.772,14	67,00	129.263,73	0,00	165.102,87	340.580,00
II Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche											
Rechte und Bauten einschließlich											
der Bauten auf fremden Grundstücken	1.833.698,79	9.367.736,46	158.547,44	1.518.090,35	12.878.073,04	115.915,79	122.742,64	51.202,44	0,00	289.860,87	12.588.212,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche											
Rechte ohne Bauten	0,00	1.094.561,32	0,00	0,00	1.094.561,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.094.561,32
3. Technische Anlagen und Maschinen	38.951,46	0,00	9.909,00	0,00	48.860,46	38.947,96	0,00	6.596,00	0,00	45.543,96	3.316,50
4. Einrichtungen und											
Ausstattungen ohne Fahrzeuge	842.457,55	743.275,35	2.273.944,18	0,00	3.859.677,08	562.779,05	82.488,35	1.630.481,98	0,00	2.275.749,38	1.583.927,70
5. Fahrzeuge	5.797,32	40.397,80	61.230,91	0,00	107.426,03	5.796,32	3.618,80	9.342,91	0,00	18.758,03	88.668,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	94.292,12	7.383.488,64	0,00	-1.518.090,35	5.959.690,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.959.690,41
Zwischensumme II	2.815.197,24	18.629.459,57	2.503.631,53	0,00	23.948.288,34	723.439,12	208.849,79	1.697.623,33	0,00	2.629.912,24	21.318.376,10
Gesamtsumme	2.851.424,88	18.950.759,57	2.651.786,76	0,00	24.453.971,21	759.211,26	208.916,79	1.826.887,06	0,00	2.795.015,11	21.658.956,10

Der Gesamtbetrag der Entwicklungskosten belief sich im abgelaufenen Jahr auf TEUR 321. Hiervon wurden im Geschäftsjahr Kosten für in der Entwicklung befindliche selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 321 aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist eine Forderung gegenüber der Alleingesellschafterin SeniVita OHG in Höhe von TEUR 2.085 (Vj. TEUR 2.432) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber mittelbar beteiligten Gesellschaftern in Höhe von TEUR 5.952. Die Forderungen werden mit 8 % p.a. verzinst.

Eigenkapital

Die Gesellschafterversammlung vom 29. November 2011 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 186.000,00 zur Durchführung der Verschmelzungen auf EUR 311.000,00 beschlossen.

Das im Eigenkapital ausgewiesene einbezahlte Genussrechtskapital hat je nach Einzahlungszeitpunkt eine Restlaufzeit von 56 bis 60 Monaten.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung enthält die unmittelbare Verpflichtung aus 1 Versorgungsanwartschaft.

Es bestehen Verpflichtungen aus mittelbaren Unterstützungszusagen, die von einer pauschal dotierten Unterstützungskasse erbracht werden. Es wurde vom Wahlrecht nach Artikel 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Der nach Artikel 28 Abs. 2 bzw. Artikel 48 Abs. 6 EGHGB anzugebende Deckungsfehl-

betrag im Zuge der Subsidiärhaftung des Trägerunternehmens der rechtlich selbstständigen Versorungseinrichtung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 307.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 650; Vj. TEUR 208) sowie für ausstehende Rechnungen (TEUR 28; Vj. TEUR 28).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Arten sowie Restlaufzeiten und die dafür gewährten Sicherheiten sind aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel ersichtlich

	Gesamt	**davon mit einer Restlaufzeit**			**gesicherte Beträge**	**Vorjahr**
		bis 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	15.000.000,00	0,00	0,00	15.000.000,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.069.538,44	1.069.538,44	0,00	0,00	0,00	90.478,77
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.619.989,83	486.636,37	1.591.983,75	3.541.369,71	5.619.989,83	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	368.303,98	368.303,98	0,00	0,00	0,00	286.430,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten	561.546,40	441.209,81	100.196,39	20.140,20	0,00	117.019,46
6. Verwahrgeldkonten	75.299,46	75.299,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der Verbindlichkeiten	**22.694.678,11**	**2.440.988,06**	**1.692.180,14**	**18.561.509,91**	**5.619.989,83**	**493.928,57**

Die Anleihen enthalten Schuldverschreibungen, die am 17. Mai 2011 im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 ausgegeben wurden. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre, sofern die Schuldverschreibungen nicht ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt werden. Die Schuldverschreibungen werden mit 6,5 % p.a. verzinst und sind seit dem 17. Mai 2011 in den Handel im Freiverkehr (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

In den Verbindlichkeiten sind TEUR 368 (Vj. TEUR 286) gegenüber der Alleingesellschafterin enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern von TEUR 96 (Vj. TEUR 24) enthalten.

D Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen in Höhe von TEUR 989 aus der Ausgabe und der Platzierung der Anleihe.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge in Höhe von TEUR 570 (Vj. TEUR 352) von verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens beinhalten die Abwertung der Wertpapiere auf den niedrigeren Börsenkurs zum Bilanzstichtag.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen umfassen Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 27 (Vj. TEUR 1).

Der im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesene außerordentliche Ertrag beinhaltet den Verschmelzungsgewinn in Höhe von TEUR 1.653 (Vj. TEUR 1.345) sowie die außerplanmäßige Auflösung des Sonderpostens aus Zuschüssen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens als Korrektur der letztjährigen Verschmelzung in Höhe von TEUR 535.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2011 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Pachtverträgen über Seniorenhäuser mit jährlichen Pachtaufwendungen in Höhe von TEUR 3.091. Die Laufzeiten der Pachtverträge betragen zwischen 8 und 18 Jahren. Hiervon bestehen Pachtverträge gegenüber mittelbaren Gesellschaftern, deren jährliche Pachtzahlung sich auf TEUR 2.635 belaufen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar (einschließlich Umsatzsteuer) beträgt für die Abschlussprüferleistungen TEUR 12 und für sonstige Leistungen TEUR 25, wovon TEUR 25 auf die Erteilung eines Comfort Letters im Zuge der Anleiheemission entfallen.

E Sonstige Angaben

Zum Geschäftsführer ist bestellt:

Dr. Dr. Horst Wiesent, Kaufmann, Bayreuth

Weitere Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahres, getrennt nach Gruppen, zeigt folgende Übersicht:

		2011	2010
männlich		57	6
weiblich		328	35
Gesamt		**385**	**41**

Zu den nahestehenden Unternehmen und Personen, die nicht im Rahmen des Konzernabschlusses konsolidiert werden, bestanden nur Geschäftsbeziehungen aus der Anmietung von Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschafter bzw. diesen nahestehenden Personen stehen, zum Zwecke der Weitervermietung bzw. zur therapeutischen Nutzung.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011 von EUR 1.835.077,10 einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 1.572.529,66 auf neue Rechnung vorzutragen.

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

Bayreuth, im März 2012

Die Geschäftsführung

Horst Wiesent

Dr. Dr. Horst Wiesent

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH

Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

LAGEBERICHT

A GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Entwicklung der Pflegebranche

Die Pflege ist angesichts des immer stärker werdenden demographischen Wandels ein enormer Wachstumsmarkt. Dies sichert ein gewisses Maß an Stabilität, welches meist nur durch gesetzliche Reformen im Gesundheitswesen beeinflusst werden kann. Das Gesundheitswesen einschließlich der Pflege ist nicht länger nur als Kostenfaktor zu betrachten sondern auch als ein wichtiger Arbeitsplatz- und Wirtschaftsfaktor. Mit knapp 5 Millionen Beschäftigten ist die Gesundheitsbranche ein wichtiger Arbeitgeber geworden. Durch den demographischen Wandel wird sich die Beschäftigtenzahl in den nächsten 40 Jahren fast verdreifachen.

Am Pflegemarkt zeichnet sich ein Trend zur professionellen Pflege ab. Im Vergleich zu den Vorjahren können ambulante Dienste ein ansehnliches Wachstum vorweisen. Die Anzahl der in Pflegeheimen vollstationär Versorgten ist um knapp 5 Prozent gestiegen. Auch hier ist ein neuer Trend zu beobachten. Die Nachfrage nach Selbstbestimmung und Individualität wird stärker.

Die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH (SeniVita Sozial) agiert in der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen, in stationärer, teilstationärer und ambulanter Altenpflege, spezialisierten Nischenmärkten wie der Behindertenhilfe und der Intensivbetreuung von schwerstpflegebedürftigen Kindern und Jugendlichen.

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

2. Lage des Unternehmens

Die SeniVita Sozial hat mit Verschmelzungsvertrag vom 29.11.2011 mit Wirkung zum 30. Dezember 2011 folgende sieben SeniVita-Senioreneinrichtungen auf die SeniVita Sozial verschmolzen:

SeniVita Seniorenhaus St. Anna gGmbH, Waischenfeld
SeniVita Seniorenhaus St. Elisabeth gGmbH, Pegnitz
SeniVita Seniorenhaus Haus Elisabeth gGmbH, Pottenstein
SeniVita Seniorenhaus St. Martin gGmbH, Baiersdorf
SeniVita Seniorenhaus St. Mauritius gGmbH, Hirschaid
SeniVita Seniorenhaus St. Michael gGmbH, Gräfenberg
SeniVita Seniorenhaus Am Miesberg, Schwarzenfeld

Die SeniVita Sozial hat damit das in 2010 gesteckte Ziel, die komplexe Struktur im Sektor Pflege zu entzerren, erfolgreich umgesetzt. Im Rahmen der angestrebten Wachstumsstrategie der SeniVita Sozial war das unabdingbar.

Durch die in 2011 erfolgten Verschmelzungen sind die Zahlen des Geschäftsjahres mit denen des Vorjahres nur stark eingeschränkt vergleichbar, da mit notarieller Urkunde vom 16. Dezember 2010 mit Wirkung zum 30. Dezember 2010 bereits folgende vier SeniVita-Einrichtungen verschmolzen worden waren:

SeniVita Luisenhof St. Benedikt gGmbH, Marktredwitz
SeniVita Kinderarche St. Christophorus gGmbH, Hirschaid
SeniVita Seniorenhaus St. Stephanus gGmbH, Eltmann
SeniVita Seniorenhaus St. Vitus gGmbH, Hirschaid.

II. Bericht aus den Unternehmensbereichen

Personal- und Sozialwesen

Nach der Verschmelzung der restlichen sieben gemeinnützigen SeniVita Senioreneinrichtungen beschäftigten wir zum Jahresende 2011 durchschnittlich 830 Mitarbeiter. Die SeniVita Sozial legt großen Wert auf eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit. Wir sehen uns in der Verantwortung gegenüber unserem Personal, tragfähige Lebensgrundlagen, Perspektiven für die Zukunft, Aufstiegsmöglichkeiten und familienfreundliche Arbeitsbedingungen zu schaffen. Darüber hinaus bieten wir durch unsere Bildungseinrichtungen eine Vielzahl an Lehrstellen und Umschulungsmöglichkeiten an. Damit geben wir nicht nur jungen Menschen sondern auch Wiedereinsteigern und Umschülern die Chance auch in strukturschwächeren Gebieten Perspektiven für die Zukunft zu erhalten.

Maßnahmen zur Erhöhung des Qualifizierungsstandes und der Verbesserung von Kommunikation und Zusammenarbeit auf allen Ebenen wurden weiterentwickelt und unternehmensweit durch interne und externe Schulungsmaßnahmen erhöht. Qualitätsführerschaft in solch sensiblen Branchen wie der Altenhilfe, Kinderkrankenpflege und der Bildung ist nur mit zufriedenen, motivierten und gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möglich.

Die größte Herausforderung in der Pflegebranche ist es die gesetzlich vorgeschriebene Fachkraftquote von mindestens 50 Prozent in der allgemeinen Pflege (bis zu 70 Prozent in der gerontopsychiatrischen Pflege) zu gewährleisen. Aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels erfordert dies eine langfristige Planung.

Grundsätzlich kann der durch Fluktuation entstehende Ersatzbedarf an Pflegefachkräften zum größten Teil über die Schulabgänger/innen der SeniVita Berufsfachschule für Altenpflege gedeckt werden. Erfreulicherweise konnten wir auch dieses Jahr wieder mehr als die Hälfte unserer Schulabgänger in unseren Einrichtungen behalten, wo sie dann sofort als Fachkraft eingesetzt werden können. Alle Einrichtungen konnten somit den gesetzlichen Forderungen in vollem Umfang nachkommen.

B DARSTELLUNG DER LAGE

I. ERTRAGSLAGE

Die Aufwendungen und Erträge der sieben in 2011 und der vier in 2010 verschmolzenen Einrichtungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Außerordentliche Erträge“ als Verschmelzungsgewinn in Höhe von TEUR 1.653 (Vj. TEUR 1.345) ausgewiesen. Um realistische Aussagen auch gegenüber dem Vorjahr 2010 treffen zu können, greifen wir an dieser Stelle auf die Kennzahlen der verschmolzenen Einrichtungen zurück.

Die Ertragslage ist für das vergangene Geschäftsjahr als sehr positiv zu bewerten. So können wir für die elf Einrichtungen der SeniVita Sozial eine Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR 1.025 verzeichnen. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Pflegesätze zurück zu führen. Nicht ganz außer Acht lassen dürfen wir in diesem Zusammenhang auch die erfreulich schnelle Belegung des Neubaus im Luisenhof St. Benedikt.

Bei den Aufwendungen stehen an erster Stelle die Anleihekosten, die das Ergebnis des Geschäftsjahres 2011 mit TEUR 989 belastet haben. Die Zinsaufwendungen für die Schuldverschreibungen beliefen sich auf TEUR 605, während für die Verzinsung des Genussrechtskapitals TEUR 126 aufgewendet wurden.

Durch den Kauf der Immobilien in Eltmann und Hirschaid und den Kauf des Grund und Bodens in Marktredwitz konnten im vergangenen Geschäftsjahr TEUR 280 an Mietaufwendungen eingespart werden.

II. FINANZLAGE

Wichtigste Liquiditätsquelle für die operative Geschäftstätigkeit ist die am 17. Mai 2011 platzierte Anleihe im Nennwert von 15 Mio. EUR. Die Laufzeit dieser Schuldverschreibungen beträgt 5 Jahre, sofern die Schuldverschreibungen nicht ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt werden. Die Schuldverschreibungen werden mit 6,5% verzinst und sind seit dem 17. Mai 2011 in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Kontokorrentlinien werden nicht benötigt.

Die Heimentgelte werden immer zum Monatsanfang des laufenden Monats abgerechnet und sofort in Rechnung gestellt. Knapp 60 Prozent dieser Forderungen werden von der Pflegekasse und den

Sozialhilfeträgern bezahlt. Die daraus resultierenden Geldeingänge verbuchen wir bis Mitte desselben Monats. Die Privatrechnungen ziehen wir mittels Einzugsermächtigung bereits einen Tag nach der Rechnungsstellung ein.

Zahlungsverpflichtungen gegenüber Lieferanten kommen wir in der Regel innerhalb der Skontofrist nach.
Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten befinden sich langfristige Kredite in Höhe von 5,6 Mio. EUR aus dem Erwerb von Immobilien und eine Restschuld in Höhe von 384 TEUR für ein Sale and Lease back Geschäft zur Finanzierung von Anlagevermögen für unser SeniVita Seniorenhaus Am Miesberg.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten Darlehen gegenüber mittelbaren Gesellschaftern werden voraussichtlich bis September 2012 zurückgeführt werden können.

III. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme der SeniVita Sozial hat sich insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen, die Verschmelzung von weiteren sieben Pflegeeinrichtungen sowie durch die Emission der Schuldverschreibungen von TEUR 8.440 im Vorjahr auf TEUR 35.262 zum Bilanzstichtag deutlich erhöht.

Von den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen entfallen TEUR 5.501 auf das im Bau befindliche Seniorenhaus St. Florian in Hummeltal, TEUR 3.231 auf den Erwerb des Seniorenhauses St. Vitus und der Kinderarche St. Christophorus in Hirschaid, TEUR 2.603 auf den Erwerb des Seniorenhauses St. Michael, TEUR 2.817 auf den Ankauf des Seniorenheimes St. Stephanus sowie TEUR 1.851 auf den Neubau eines Behindertenwohnheimes in Marktredwitz. Darüber hinaus wurde in Gernlinden, in der Gemarkung Maisach ein unbebautes Grundstück erworben, das mit TEUR 1.095 zum Bilanzstichtag aktiviert wurde.
Trotz des im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschusses von TEUR 1.835 hat sich die wirtschaftliche Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionen in das Sachanlagevermögen von 91,3 % auf 33,6 % verringert, da aufgrund der Verschmelzungen eine Bilanzsummenverlängerung eingetreten und insbesondere die Anleihenemission zu einem Anstieg des Fremdkapitals beigetragen hat.

Die Gesellschafterversammlung vom 29. November 2011 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 186.000,00 zur Durchführung der Verschmelzungen auf EUR 311.000,00 beschlossen.

C BERICHT ÜBER DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG SOWIE CHANCEN UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

I. RISIKO- UND PROGONOSEBERICHT

Das einzige Risiko sehen wir derzeit in dem allgemeinen Fachkräftemangel und dem daraus resultierenden verschärften Wettbewerb bei der Gewinnung von Pflegefachkräften. Die SeniVita Sozial versucht durch intensive persönliche Betreuung, Gesundheitsförderung, Coaching und weitere motivierende Maßnahmen ihre Fachkräfte zu binden.

Durch die in der SeniVita-Gruppe angesiedelten eigenen Schulbetriebe werden pro Schuljahr bis zu 20 Fachkräfte ausgebildet. Eine Vielzahl davon erhält eine Festanstellung als Fachkraft in einer unserer Einrichtungen.

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

II. PROGNOSE SOWIE CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der zukünftige Pflegemarkt

Gestützt durch die demografische Entwicklung und den geringen direkten Einfluss der Konjunktur auf die Entwicklung des deutschen Pflegemarkts, gehen wir von einer stetig steigenden Nachfrage nach professionellen Pflegeleistungen aus.

Dabei kann es auf der Anbieterseite zu Vermischungen zwischen stationären und ambulanten Angeboten kommen. Neben der stationären Pflege durch Pflegeheimträger bestehen Marktchancen für ambulant betreute Wohnformen, sowie Wohn- und Hausgemeinschaftsmodelle, die durch ambulante Pflegedienste, Wohnungsunternehmen oder private Initiative organisiert werden.

Der wachsende Wettbewerb unter den Anbietern von Pflegeleistungen kann zu einer Konsolidierung des Pflegemarktes führen und den größeren Anbietern mit professionalisierten Strukturen neue Marktchancen eröffnen.

Zukünftige Nachfrage

Auf Kundenseite beobachten wir zunehmend eine Veränderung der Bedürfnisse und Ansprüche hin zu mehr Selbstbestimmung und individuell wählbaren Leistungen vom Wohnraum bis zum Pflegedienst. So verzeichnen auch wir eine verstärkte Nachfrage nach Einzelzimmern und Appartements. Diesem Anspruch kommen wir bereits bei der Planung unserer neuen Einrichtungen nach. Bestehende Einrichtungen werden sukzessive umgewandelt.

Zukünftige Ausrichtung

In unserem Neubau St. Florian in Hummeltal, welcher Anfang Mai eröffnet wird, werden wir neben 54 vollstationären Pflegeplätzen auch das Konzept „Altenpflege 5.0“ anbieten. Hierfür werden zusätzlich 19 Wohnungen mit einer angeschlossen Tagespflegeeinrichtung gebaut. Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die sich mehr Wohnraum und Selbstbestimmung wünschen. Ähnlich wird auch das in Maisach, Ortsteil Gernlinden, geplante Seniorenhaus konzipiert.

Personalgewinnung

Zur Gewinnung und Bindung von Pflegefachkräften setzen wir zum einen auf bewährte Modelle, wie die Ausbildung in Kooperation mit unseren in der SeniVita Gruppe angesiedelten Schulbetrieben (Berufsfachschule für Altenpflege, Fachschule für Heilerziehungspflege), Förderung von Fort- und Weiterbildungen, Studienangeboten im Bereich Pflege, Traineeprogramme, Schaffung von Aufstiegsmöglichkeiten, Verbesserung der Arbeitsplatzqualität und ein betriebliches Gesundheitsmanagement.

D BERICHT ÜBER FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Durch die Kooperation mit der privaten Universität für Gesundheitswissenschaften, medizinische Informatik und Technik (UMIT) war es der Unternehmensgruppe SeniVita möglich eine eigene Forschungsabteilung zu schaffen. Derzeit wird erforscht wie die Fachlichkeit in der Altenpflege bei einer zukünftigen Verknappung von Pflegefachpersonal zu erhalten sein kann. Unsere Vermutung, dass dies in der vollstationären Pflege nur durch eine Senkung des Fachkraftschlüssels mit gleichzeitigen Qualifikationsmaßnahmen von Pflegehilfskräften und Hauswirtschaftskräften ermöglicht werden kann wurde mittlerweile bestätigt.

Von dieser Forschungsabteilung wurden bislang zwei von aktuell drei Promotionen begleitet.

SeniVita hat aufbauend auf diesen Forschungsergebnissen und den Erkenntnissen der Promotionen ein Nachfolgemodell für die aktuelle Generation von Pflegeheimen entwickelt. Grundlage des neuen Modells ist die Selbstbestimmung und die Wahlmöglichkeit des pflegebedürftigen Menschen. So werden Bewohner zukünftig selbst über die Wahl des Pflegedienstes, die Intensität der pflegerischen Leistungen und die Inanspruchnahme von hauswirtschaftlichen Leistungen, innerhalb der eigenen altersgerechten Umgebung, entscheiden können. Diese neue Generation der Pflege wurde an mehreren unserer Standorte erprobt und wird in dem neu errichteten Seniorenheim St. Florian erstmalig von Anbeginn an umgesetzt.

Von den im Geschäftsjahr 2011 für das Konzept "Altenpflege 5.0" angefallenen Entwicklungskosten wurden Aufwendungen in Höhe von TEUR 321 als selbst geschaffener immaterieller Vermögensgegenstand aktiviert.

Entwicklungen neuer Konzepte

Die Kooperation mit der UMIT – private Universität für Gesundheitswissenschaften, medizinische Informatik und Technik in Hall (Tirol) werden wir ausbauen. In Zukunft wird sich die Forschungsabteilung auch mit innovativen Konzepten beschäftigen, um einem drohenden Pflegenotstand wirkungsvoll zu begegnen. So werden sowohl Konzepte zur Verringerung des 50prozentigen Fachkräfteanteils bei gleichzeitiger Qualifizierung von Hilfskräften, als auch Konzepte zur stärkeren Einbindung der Familienpflege, Heilerziehungspflege und Hauswirtschaft innerhalb der Altenpflege entwickelt, um zusätzliche Fachkräfte aus diesen Bereichen als Ergänzung zu Pflegefachkräften zu gewinnen.

E AUSBLICK

Für das Geschäftsjahr 2012 erwarten wir eine stabile Auslastung unserer Einrichtungen.

Um auch weiterhin am Pflegemarkt als kompetenter und zuverlässiger Arbeitgeber bestehen zu können, wird die SeniVita Sozial ihre Mitarbeiter weiterhin nach deren Kompetenzen fördern und stets Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Unternehmens anbieten.

Durch dieses verantwortungsbewusste Handeln gegenüber unseren Mitarbeitern sichern wir unseren Bewohnern einen ausgezeichneten Lebensstandard, welcher auf ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt ist.

Durch diese neue überregionale Ausrichtung des Unternehmens und die daraus entstehenden Pflegeplätze ist eine weitere Umsatzsteigerung vorhersehbar.

Die gemeinnützige Ausrichtung der SeniVita Sozial gibt vor, dass erwirtschaftete Überschüsse im Unternehmen verbleiben und nur in andere gemeinnützige Projekte investiert werden dürfen. Dies ermöglicht ein stetiges und stabiles Wachstum wodurch wir eine positive zukünftige Ertrags- und Finanzlage prognostizieren können.

F EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG (NACHTRAGSBERICHT)

Bis zum Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses gab es keine besonderen Ereignisse, die im Nachtragsbericht zu erwähnen wären.

SeniVita®
SOZIAL gemeinnützige GmbH
Dem Leben nicht nur Jahre,
sondern den Jahren Leben schenken.

Bayreuth, im März 2012

Horst Wiesent

Dr. Dr. Horst Wiesent
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 und über den Lagebericht 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 und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht 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 und des Lageberichts. 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. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bayreuth, den 14. Mai 2012

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Jürgen Rosenschon
Wirtschaftsprüfer

ROSENSCHON • STIEFLER • WAHA • Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft • Steuerberatungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-
PRÜFUNGS-
GESELLSCHAFT
SIEGEL
* BAYREUTH *

SeniVita Sozial gGmbH
Parsifalstraße 31
95445 Bayreuth
Tel. 0921 507087-30
Fax 0921 507087-44
info@senivita.de
www.senivita-sozial-ggmbh.de