

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft . Steuerberatungsgesellschaft

20. Juni 2013

Jahresabschluss der

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH
Bayreuth

zum 31. Dezember 2012

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	31.12.2012 EUR	Vorjahr TEUR		EUR	31.12.2012 EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				1. Gezeichnetes Kapital	311.000,00		311
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	421.300,00		321	2. Rücklagen	4.450.129,89		4.450
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.425,00		19	3. Gewinnvortrag	3.407.606,76		1.573
3. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>85.660,00</u>		<u>0</u>	4. Jahresüberschuss	1.000.155,96		1.835
		519.385,00	341	5. Genussrechtskapital	<u>8.462.440,00</u>		<u>3.522</u>
II. Sachanlagen						17.631.332,61	11.691
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	21.924.924,03		12.588	B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Anlagevermögens			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.152.881,67		1.095	Sonderposten aus nicht-öffentlicher Förderung für Investitionen		137.750,00	141
3. Technische Anlagen	2,50		3	C. Rückstellungen			
4. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	1.872.853,47		1.584	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		59
5. Fahrzeuge	84.421,00		89	2. Sonstige Rückstellungen	<u>811.615,82</u>		<u>677</u>
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>908.732,50</u>		<u>5.960</u>			811.615,82	<u>736</u>
		25.943.815,17	21.318	D. Verbindlichkeiten			
III. Finanzanlagen				1. Anleihen	15.000.000,00		15.000
Sonstige Finanzanlagen		252.942,84	126	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00			
B. Umlaufvermögen				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439.582,17		1.070
I. Vorräte				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 439.582,17			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		139.151,66	124	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.183.366,10		5.620
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 709.388,92			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	761.438,50		522	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	786.257,58		368
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 786.257,58			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.681.591,61		3.293	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.050.812,98		562
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00				- davon aus Steuern EUR 135.819,93 (TEUR 96)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.443.917,34</u>		<u>6.600</u>	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 667,47 (TEUR 1)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 888.559,48			
		16.886.947,45	10.415	6. Verwahrgeldkonten	<u>94.191,35</u>		<u>75</u>
III. Wertpapiere				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 94.191,35		30.554.210,18	<u>22.695</u>
Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	995	E. Rechnungsabgrenzungsposten		16.705,78	0
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		5.329.093,67	1.798				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		80.278,60	145				
		<u>49.151.614,39</u>	<u>35.262</u>			<u>49.151.614,39</u>	<u>35.262</u>

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß Pflege VG	16.040.558,13		4.616
2. Erträge nach SGB V und aus Betreuungsgleistungen	<u>142.414,80</u>		<u>0</u>
3. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	4.506.458,90		1.011
4. Erträge aus Zusatzleistungen nach PflegeVG	2.413.572,76		1.509
5. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	3.105.722,77		805
6. Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	4.230,96		0
7. Sonstige betriebliche Erträge	<u>740.543,35</u>	26.953.501,67	<u>146</u> 8.088
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.826.592,03		3.863
b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen	<u>2.362.384,54</u>		<u>708</u>
- davon für Altersversorgung EUR 50.255,34 (TEUR 20)		15.188.976,57	4.572
9. Materialaufwand			
a) Lebensmittel	1.115.168,40		231
b) Aufwendungen für Zusatzleistungen	2.809,53		2
c) Wasser, Energie, Brennstoffe	752.684,48		239
d) Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf	1.807.364,17		547
e) Bezogene Leistungen	3.557,75		0
10. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	1.349.899,56		459
11. Steuern, Abgaben, Versicherungen	295.177,51		83
12. Mieten, Pachten, Leasing	<u>2.594.192,24</u>	<u>7.920.853,64</u>	<u>538</u> <u>2.099</u>
Zwischenergebnis		3.843.671,46	1.417
		<u>3.843.671,46</u>	<u>1.417</u>

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
		3.843.671,46	1.417
13. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten		3.000,00	3
14. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	764.101,73		209
b) Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37.510,95		0
15. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	511.177,54		129
16. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>754.910,62</u>	<u>2.067.700,84</u>	<u>1.208</u> <u>1.545</u>
Zwischenergebnis		1.778.970,62	-125
17. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	946.197,66		614
18. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		5
19. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	416.825,87		105
20. Vergütungen für Anleihe und Genussrechte	<u>1.310.936,45</u>	<u>781.564,66</u>	<u>731</u> <u>227</u>
21. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		997.405,96	-352
22. Außerordentliche Erträge	2.750,00		2.187
23. Außerordentliches Ergebnis		2.750,00	2.187
24. Jahresüberschuss		<u><u>1.000.155,96</u></u>	<u><u>1.835</u></u>

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth **Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012**

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 zum Teil 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, 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 der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Vorjahresbeträgen ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen 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 erfolgte 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.

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

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 Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu EUR 150 werden im Jahr der Anschaffung sofort als Aufwand gebucht.

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.

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.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

Anlagennachweis für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Stand am 31.12.2011	
	Stand am 01.01.2012	Zugänge	Urbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2012		Stand am 01.01.2012	Zugänge	Urbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2012		Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen														
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>														
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	321300,00	100.000,00	0,00	0,00	421300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421300,00	321300,00	
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	183.382,87	0,00	0,00	0,00	183.382,87	184.484,87	6.473,00	0,00	0,00	170.957,87	15.746,84	12.425,00	18.898,00	
3. Geschäfts- oder Firmenwert	1000,00	100.406,84	0,00	0,00	101406,84	618,00	15.128,84	0,00	0,00	15.746,84	0,00	85.690,00	382,00	
Zwischensumme I	505.682,87	200.406,84	0,00	0,00	706.089,71	185.102,87	2160184	0,00	0,00	186.704,71	0,00	519.395,00	340.590,00	
II. <u>Sachanlagen</u>														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.878.073,04	3.456.636,06	6.284.104,07	625,00	22.618.188,17	289.860,87	401583,22	1820,05	0,00	693.264,14	0,00	21924.924,03	12.588.212,17	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1094.56132	58.320,35	0,00	0,00	1152.88167	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1152.88167	1094.56132	
3. Technische Anlagen und Maschinen	48.860,46	0,00	-11730,05	0,00	37.130,41	45.543,96	0,00	-8.415,05	0,00	37.127,91	0,00	2,50	3.316,50	
4. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	3.859.677,08	610.726,38	9.909,00	67102	4.479.64144	2.275.749,38	325.119,61	6.596,00	67102	2.606.787,97	0,00	1872.853,47	1583.927,70	
5. Fahrzeuge	107.426,03	11566,06	0,00	0,00	118.982,09	18.758,03	15.803,06	0,00	0,00	34.56109	0,00	84.42100	88.668,00	
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.959.690,41	1231325,11	-6.282.283,02	0,00	908.732,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	908.732,50	5.959.690,41	
Zwischensumme II	23.948.288,34	5.368.563,96	0,00	1296,02	29.316.556,28	2.629.912,24	742.499,89	0,00	67102	3.3717411	0,00	25.943.815,17	21318.376,10	
III. <u>Finanzanlagen</u>														
Bausparguthaben	126.238,76	126.704,08	0,00	0,00	252.942,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.942,84	126.238,76	
Gesamtsumme	24.580.209,97	5.695.674,88	0,00	1296,02	30.274.588,83	2.795.015,11	764.1173	0,00	67102	3.558.445,82	0,00	26.716.143,01	21785.194,86	

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

Der Gesamtbetrag der Entwicklungskosten belief sich im abgelaufenen Jahr auf TEUR 100. Hiervon wurden im Geschäftsjahr Kosten für in der Entwicklung befindliche selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 100 aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist eine Forderung gegenüber der Alleingesellschafterin SeniVita OHG in Höhe von TEUR 1.937 (Vj. TEUR 2.085) enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 704, von denen TEUR 358 auf die Alleingesellschafterin entfallen. Zusätzlich beinhalten sie Forderungen aus Darlehen und aufgelaufenen Zinsen gegen mittelbar beteiligten Gesellschaftern in Höhe von TEUR 3.893.

Die Forderungen werden mit 8 % p.a. verzinst.

Eigenkapital

Das im Eigenkapital ausgewiesene einbezahlte Genussrechtskapital hat je nach Einzahlungszeitpunkt eine Restlaufzeit von 44 bis 72 Monaten.

Rückstellungen

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 Deckungsfehlbetrag im Zuge der Subsidiärhaftung des Trägerunternehmens der rechtlich selbstständigen Versorgungseinrichtung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.445.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 728; Vj. TEUR 650) sowie für ausstehende Rechnungen (TEUR 84; Vj. TEUR 28).

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Arten sowie Restlaufzeiten und die dafür gewährten Sicherheiten sind aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel 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	15.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439.582,17	439.582,17	0,00	0,00	0,00	1069.538,44
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.183.366,10	709.388,92	2.548.843,03	9.925.184,15	13.183.353,55	5.619.989,83
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	786.257,58	786.257,58	0,00	0,00	0,00	368.303,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1050.812,98	888.559,48	148.003,90	14.249,60	0,00	561546,40
6. Verwehrgeldkonten	94.19135	94.19135	0,00	0,00	0,00	75.299,46
	30.554.210,18	2.917.979,50	2.696.846,93	24.939.383,75	13.183.353,55	22.694.678,11

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 gegenüber verbundenen Unternehmen sind TEUR 368 (Vj. TEUR 368) gegenüber der Alleingesellschafterin enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 68, von denen TEUR 60 auf die Alleingesellschafterin entfallen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge in Höhe von TEUR 910 (Vj. TEUR 570) von verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen umfassen Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 30 (Vj. TEUR 27).

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2012 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Pachtverträgen über Seniorenhäuser mit jährlichen Pachtaufwendungen in Höhe von TEUR 2.321. Die Laufzeiten der Pachtverträge betragen zwischen 9 und 17 Jahren. Hiervon bestehen Pachtverträge gegenüber mittelbaren Gesellschaftern, deren jährliche Pachtzahlung sich auf TEUR 1.865 belaufen. Zusätzlich bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus zum Bilanzstichtag vergebenen Aufträgen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen für die Einrichtung St. Nikolaus in Gernlinden in Höhe von rund TEUR 8.750 und für die Einrichtung St. Florian in Hummeltal in Höhe von TEUR 900.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr berechnete Honorar (einschließlich Umsatzsteuer) beträgt für die Abschlussprüferleistungen TEUR 18 und für Steuerberaterleistungen TEUR 3.

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:

	2012	2011
männlich	188	57
weiblich	705	328
Gesamt	893	385

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.

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Anhang für das Geschäftsjahr 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 .

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012 von EUR 1.000.155,96 einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 3.407.606,76 auf neue Rechnung vorzutragen.

Versicherung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung versichert, dass nach bestem Wissen und Gewissen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt.

Bayreuth, im April 2013

Die Geschäftsführung

Dr. Dr. Horst Wiesent

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH (SeniVita Sozial) verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke. Gegenstand unserer Gesellschaft ist insbesondere die Errichtung und der Betrieb von Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie der Betrieb von Einrichtungen der Kinderkrankenpflege und Behindertenhilfe. Die Gesellschaft unterhält hierzu zurzeit 12 Einrichtungen.

2. Forschung und Entwicklung

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden die gewonnen Erkenntnisse im Konzept der „Altenpflege 5.0“ weiterentwickelt und überarbeitet. Der Gesamtbetrag der hierfür aufgewendeten Entwicklungskosten von TEUR 100 wurde aktiviert.

Grundgedanke ist dabei die Selbstbestimmung und Wahlmöglichkeit des pflegebedürftigen Menschen. Die Bewohner sollen nach diesen Überlegungen und Erkenntnissen in Zukunft selbst über den behandelten Pflegedienst, die Art und den Umfang der pflegerischen Leistungen und die Inanspruchnahme von hauswirtschaftlichen Leistungen innerhalb einer eigenen altersgerechten Umgebung entscheiden können.

Durch die Eröffnung des Hauses St. Florian im Mai 2012 konnte das Konzept von Beginn an in die Praxis umgesetzt werden.

Dabei erkannte Schwachstellen wurden neu überdacht und optimiert. Wichtigster Gesichtspunkt dabei ist die Sicherung der bestmöglichen Pflege für die Bewohner.

Zusätzlich wurden neue Aspekte in die Umsetzung des Konzepts eingearbeitet. So wurde zum Beispiel die Anbindung der Wohnungen an ein Notrufsystem verbessert, die Erstellung von Dienstplänen koordiniert, die Mitarbeiter auf das neue Konzept geschult und in die geänderten Abrechnungsformen eingearbeitet.



II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

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.

Die 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.

Im Jahr 2012 beschäftigte die SeniVita Sozial durchschnittlich rd. 890 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 die Bildungseinrichtungen innerhalb der SeniVita-Gruppe 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 vollstationären allgemeinen Pflege (bis zu 70 Prozent in der gerontopsychiatrischen Pflege) zu erfüllen. 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

2. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2012 wurde die Pflegeeinrichtung St. Florian, Hummeltal eröffnet, so dass nun 12 Einrichtungen von der SeniVita Sozial betrieben werden.

Durch die im Jahr 2011 erfolgten Verschmelzungen von sieben SeniVita Einrichtungen mit der SeniVita Sozial sind die Zahlen der Geschäftsjahre 2011 und 2012 nur stark eingeschränkt vergleichbar.

Die Erlöse des Geschäftsjahres 2012 beliefen sich auf TEUR 26.213. Die Personalaufwendungen blieben mit 56,4 % der Gesamterlöse nahezu konstant auf dem Niveau des Vorjahres (Vj. 56,5%).

Das Betriebsergebnis beläuft sich auf TEUR 2.087. Setzt man das Betriebsergebnis ins Verhältnis zu den Gesamterlösen, so hat sich die Betriebsergebnisquote von 11,9 % auf 7,7 % geringfügig verringert.

3. Lage

a. Ertragslage

Die Aufwendungen und Erträge der sieben in 2011 verschmolzenen Einrichtungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in 2011 unter dem Posten „Außerordentliche Erträge“ als Verschmelzungsgewinn ausgewiesen.

Um realistische Aussagen auch gegenüber dem Vorjahr treffen zu können, greifen wir an dieser Stelle wieder auf die Kennzahlen der verschmolzenen Einrichtungen zurück.

Die Ertragslage ist für das vergangene Geschäftsjahr, wie auch schon im Vorjahr, als sehr positiv zu bewerten. So können wir für die elf Einrichtungen der SeniVita Sozial eine Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von fast 1,4 Mio. verzeichnen.

Bei den Aufwendungen konnte im Jahr 2012 ein großer Posten reduziert werden. Durch die Verschmelzung der SeniVita Einrichtungen auf die SeniVita Sozial gGmbH konnten in der zentralen Verwaltung Kosten in den Bereichen Marketing, Geschäftsführung und Hauswirtschaftsleitung eingespart werden. Im Jahr 2011 verursachte Rechtskosten in Folge der Verschmelzung sind im aktuellen Wirtschaftsjahr ebenfalls entfallen. Im Bereich Rechnungswesen konnten durch eine erhebliche technische Weiterentwicklung der Softwareprogramme ebenfalls Kosten gesenkt werden. So konnten die Aufwendungen für Zentrale Dienste in Form der Umlage an die SeniVita OHG im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 280 verringert werden. Die Zinsaufwendungen für die Schuldverschreibungen beliefen sich auf TEUR 975, während für die Verzinsung des Genussrechtskapitals TEUR 336 aufgewendet wurden.

Durch den Kauf der Immobilie in Gräfenberg konnten im vergangenen Geschäftsjahr wieder rund TEUR 280 an Mietaufwendungen eingespart werden.

b. Finanzlage

Rund 60 Prozent der Umsatzerlöse werden von den Pflegekassen und den Sozialhilfeträgern beglichen. Die zum Monatsanfang in Rechnung gestellten Heimentgelte werden somit in der Regel bis zur Monatsmitte beglichen.

Durch Lastschriftinzugsverfahren gewährleisten wir einen sicheren Zahlungseingang der privat in Rechnung gestellten Heimentgelte. Diese werden bereits einen Tag nach Rechnungsstellung eingezogen.

Durch die dadurch gewonnene Liquidität konnten die Lieferantenverbindlichkeiten innerhalb der Skontofrist beglichen werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Jahr 2012 um 7,6 Mio. auf 13,2 Mio. Die Erhöhung resultiert aus der Darlehensaufnahme bei der Sparkasse Fürstfeldbruck sowie der LB Bayern. Die in Anspruch genommenen Darlehen dienen der Finanzierung des Neubaus des Hauses St. Florian in Hummeltal (Eröffnung im Mai 2012) und des Neubaus des Hauses St. Nikolaus in Gernlinden, das am 01.06.2013 eröffnet wird.

Von den bereits in 2011 bestehenden Darlehen konnten im aktuellen Wirtschaftsjahr bereits TEUR 309 getilgt werden.

Das Darlehen für den Mietkauf des Anlagevermögens für unser Seniorenhaus Am Miesberg konnte um fast TEUR 178 verringert werden.

Kontokorrentlinien werden weiterhin nicht benötigt.

c. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der SeniVita Sozial hat sich insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen sowie durch die Emission weiterer Genussrechte von TEUR 35.262 im Vorjahr auf TEUR 49.152 zum Bilanzstichtag weiterhin deutlich erhöht.

Von den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen entfallen TEUR 1.280 auf das neu errichtete und im Mai 2012 eröffnete Haus St. Florian in Hummeltal, TEUR 2.074 auf den Erwerb des Grundstücks Münchner Straße 21 in Bad Wiessee sowie TEUR 835 auf den Erwerb des Flößerhofes in Marktrodach. Darüber hinaus wurden im Seniorenhaus St. Mauritius zwei Wohnungen für TEUR 165 erworben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Eigenkapitalquote wieder etwas angehoben werden. Das Verhältnis zwischen Eigen- und Gesamtkapital konnte um 2,72 % auf 35,87 % verbessert werden. Grund dafür ist der hervorragende Gewinn, sowie die herausragende Entwicklung der Genussrechte.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Eigenkapitalrendite, Umsatzrendite und den Cashflow heran.

Die Eigenkapitalrendite berechnen wir mit dem EBIT im Verhältnis zum Eigenkapital. Die Umsatzrendite berechnen wir mit dem EBITDA im Verhältnis zu den Umsatzerlösen, den Cashflow aus der Summe aus Jahresergebnis und Abschreibungen.

Die Eigenkapitalrendite beträgt 11,8 % und damit 3,6 %-Punkte mehr als im Vorjahr. Die Umsatzrendite liegt aufgrund gestiegener Umsätze mit 10,9% etwas unter dem Vorjahreswert mit 14,7 %. Der Cashflow beträgt TEUR 1.761 (Vj. TEUR – 146).

III. Nachtragsbericht

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

IV. Prognosebericht

Die Gesundheitsbranche ist ein Markt mit zukünftigem Wachstum.

Auch in Zukunft wird die Gesundheitsbranche an Größe gewinnen. Die Nachfrage an Pflege im Alter steigt kontinuierlich an. Dabei wird die eigene Selbstbestimmung immer wichtiger.

Um diesem Markt und der aufkommenden Nachfrage gerecht zu werden, müssen die Anbieter umdenken und umstrukturieren.

Sie SeniVita Sozial ist dabei der Konkurrenz einen Schritt voraus und hat mit ihrem Pflegekonzept Altenpflege 5.0 eine wichtige Weiche für die Zukunft gestellt.

Wie schon jetzt festzustellen ist, ändern sich die Wünsche, Bedürfnisse und auch Ansprüche der Kunden. Sie wünschen sich mehr Selbstbestimmung, auch im Alter.

So wurde auf diese Bedürfnisse bereits in unserer neuen Einrichtung St. Florian in Hummeltal eingegangen und es wurde eine Vielzahl von Einzelzimmer und auch Apartments geschaffen.

V. Chancen und Risikobericht

1. Risikobericht

Ein Risiko besteht weiterhin in Form des drohenden Fachkräftemangels. Auch in absehbarer Zeit wird es immer schwerer werden fachlich gut ausgebildetes, geschultes, qualifiziertes und engagiertes Personal zu finden.

Die SeniVita Sozial setzt auch weiterhin verstärkt auf die eigene Ausbildung seiner Mitarbeiter.

So werden auch in Zukunft eine Vielzahl von zukünftigen Mitarbeitern in den eigenen Schulbetrieben der SeniVita-Gruppe aus- und weitergebildet.

Auch die Gewinnung von Qualifikationen durch fremde Bildungsstätten wird von der SeniVita Sozial gern angenommen und großzügig unterstützt.

Ein weiteres Problem in der Zukunft wird die vollstationäre Versorgung von pflegebedürftigen Menschen sein. Die SeniVita Sozial versucht dem aktiv entgegen zu wirken. Das im Frühjahr 2012 neu eröffnete Haus St. Florian in Hummeltal hat im 2. Obergeschoss bereits 19 Wohnungen für das Pflegekonzept Altenpflege 5.0 vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Kombination aus drei Bausteinen, die ineinandergreifen: Seniorengerechtes Wohnen, Pflege in der Wohnung und Tagespflege in einem Gebäudekomplex. Unser neues Konzept eröffnet pflegebedürftigen Menschen, die nicht mehr im eigenen Zuhause versorgt werden können eine Vielzahl an Möglichkeiten, um selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben.

2. Chancenbericht

In den kommenden Jahren werden wir einen Teil der bestehenden vollstationären Einrichtungen so umbauen, dass wir das Konzept der Altenpflege 5.0 dort umsetzen können. Neue Einrichtungen werden nur noch das neue Konzept umfassen.

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.

3. Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir weiterhin eine stabile Auslastung unserer Einrichtungen bis hin zu einer Verbesserung des Betriebsergebnissen durch die Umsetzung unserer „Altenpflege 5.0“.

In den folgenden Wirtschaftsjahren wird das Unternehmen weiter wachsen und investieren und so sehen wir den Eröffnungen unserer neuen Einrichtungen SeniVita St. Nikolaus im Juni 2013 in Gernlinden sowie der PWS-Einrichtung SeniVita Flößerhof St. Nepomuk im Herbst 2013 in Marktrodach positiv entgegen.

Auch weiterhin sieht sich die SeniVita Sozial in der Pflicht, gegenüber seinen Mitarbeitern verantwortungsbewusst zu handeln und seinen Bewohnern einen mehr als ausgezeichneten Lebensstandard zu gewährleisten.

Durch die Gemeinnützigkeit werden die erwirtschafteten Überschüsse auch in Zukunft im Unternehmen verbleiben und in weitere gemeinnützige Projekte investiert werden. Dies sichert ein kontinuierliches Wachstum mit einer sicheren und positiven Ertrags- und Finanzlage.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die SeniVita verfügt über einen solventen Kundenstamm. Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme.

Zur Absicherung von Liquiditätsrisiken wird für jedes nennenswerte Handelsgeschäft ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einzüge vermittelt.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der SeniVita nicht unterhalten.

Bayreuth, im April 2013

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 2012 bis 31. Dezember 2012 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 20. Juni 2013

ROSENSCHON . STIEFLER . WAHA . Partnerschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Jürgen Rosenschon
Wirtschaftsprüfer

