

Konzernabschluss
zum 30.06.2015 der
SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH
Bayreuth

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Konzernbilanz zum 30. Juni 2015

AKTIVA			PASSIVA		
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			1. Gezeichnetes Kapital	313.000,00	
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19,00		2. Rücklagen	5.128.200,99	
2. Geschäfts- oder Firmenwert	161.580,03		3. Gewinnvortrag	5.209.322,71	
3. Geleistete Anzahlungen	36.095,09		4. Ergebnis	-3.309.641,24	
		197.694,12	5. Genussschein-/Genussschuldkapital Eigene Genussscheine	38.482.575,00 <u>-288.206,56</u>	45.535.250,90
II. Sachanlagen			B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	47.738.055,49		Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen		130.250,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	167.194,32		C. Rückstellungen		
3. Technische Anlagen	110.475,04		Sonstige Rückstellungen		2.667.574,71
4. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	1.536.181,25		D. Verbindlichkeiten		
5. Fahrzeuge	46.289,58		1. Anleihen	13.677.000,00	
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	187.015,41		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 13.677.000,00		
		49.785.211,07	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.073.899,21	
III. Finanzanlagen			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 1.073.899,21		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.607.271,37		3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.297.469,35	
2. Sonstige Finanzanlagen	717.106,29		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.079.444,95		
		4.324.377,66	4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.204.902,79	
B. Umlaufvermögen			- davon aus Steuern EUR 248.444,91		
I. Vorräte			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.872,32		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		175.686,20	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 937.193,16		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. Verwahrgeldkonten	12.516,93	34.265.788,28
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.206.304,93		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 12.516,93		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00			E. Rechnungsabgrenzungsposten		16.940,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.034.939,40				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00					
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.366.645,22				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 622.000,00		25.607.889,55			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.213.868,45			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		311.077,61			
		82.615.804,66			82.615.804,66

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

	EUR	EUR
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß PflegeVG	10.277.354,14	
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	2.136.864,94	
3. Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen nach PflegeVG	132.961,16	
4. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	1.408.258,14	
5. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.539.392,49</u>	15.494.830,87
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.474.398,27	
b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen	<u>1.308.382,17</u>	9.782.780,44
- davon für Altersversorgung EUR 20.702,50		
7. Materialaufwand		
a) Lebensmittel	573.287,27	
b) Aufwendungen für Zusatzleistungen	1.260,22	
c) Wasser, Energie, Brennstoffe	449.580,82	
d) Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf	1.023.720,34	
8. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	538.567,50	
9. Steuern, Abgaben, Versicherungen	177.056,18	
10. Mieten, Pacht, Leasing	<u>1.548.595,20</u>	<u>4.312.067,53</u>
Zwischenergebnis		1.399.982,90
11. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten		1.500,00
12. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	649.266,23	
13. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	260.305,89	
14. Sonstige ordentliche Aufwendungen	<u>423.661,16</u>	<u>1.333.233,28</u>
Zwischenergebnis		68.249,62
15. Zinsen und ähnliche Erträge	552.140,32	
	<u>552.140,32</u>	<u>68.249,62</u>

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, BayreuthKonzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

	EUR	EUR
	552.140,32	68.249,62
16. Verluste aus assoziierten Unternehmen	1.392.728,63	
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	248.671,23	
18. Vergütungen für Anleihen und Genussrechte	<u>2.288.631,32</u>	<u>3.377.890,86</u>
19. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-3.309.641,24
		<hr/>
20. Ergebnis		-3.309.641,24
		<hr/> <hr/>

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth **Konzernanhang für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015**

Allgemeine Angaben

Die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth (SeniVita Sozial gGmbH) hat erstmals zum 30.06.2015 einen Konzernabschluss aufgestellt. Auf die Angabe der Vorjahresbeträge wurde verzichtet.

Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 290 bis 314 HGB unter Beachtung der Verordnung über die Rechnungs- und Buchführungspflichten der Pflegeeinrichtungen (Pflege-Buchführungsverordnung - PBV) aufgestellt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss ist neben der SeniVita Sozial gGmbH die SeniVita Social Estate AG, Bayreuth (SeniVita Social Estate AG; Kapitalanteil 50 %) als assoziiertes Unternehmen einbezogen worden.

Konsolidierungstichtag

Das Mutterunternehmen und das in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen haben den 31. Dezember als Abschlussstichtag.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen wurden durch folgende Konsolidierungsbuchungen zum Konzernabschluss umgeformt:

Die SeniVita Sozial gGmbH hält zum 30.06.2015 50,00 % der Stammaktien an der SeniVita Social Estate AG. Die SeniVita Social Estate AG wurde als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode erstmalig in den Konzernabschluss zum 30.06.2015 der SeniVita Sozial gGmbH einbezogen. Seit Inkrafttreten des BilMoG ist gemäß § 312 HGB durch die Neubewertungsmethode ein etwaiger Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert der Beteiligung und dem anteiligen buchmäßigen Eigenkapital der SeniVita Social Estate AG zu ermitteln. Im vorliegenden Fall entspricht der Buchwert der Beteiligung dem anteiligen buchmäßigen Eigenkapital, so dass sich kein Unterschiedsbetrag errechnet. Lediglich der anteilige Jahresfehlbetrag ist als Abschreibung auf den Beteiligungsbuchwert in Verluste aus assoziierten Unternehmen auszuweisen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Anlagevermögen

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

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Konzernanhang für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

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 sowie zur Übernahme der Tagespflege und des ambulanten Pflegedienstes der ACASA St. Michael gGmbH 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 Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu EUR 150 werden im Jahr der Anschaffung sofort als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen ist mit den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der sich nach der Equity-Methode ergebenden Änderung angesetzt.

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. Zudem sind bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen für erkennbare Einzelrisiken Wertberichtigungen gebildet worden.

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

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 belief sich zum 31.12.2014 auf TEUR 1.450.

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.

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Konzernanhang für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem nachfolgenden Anlagenspiegel ersichtlich:

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Anhang für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

Anlagenspiegel für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

	Historische Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Um-	Stand am	Stand am	Zugänge	Abgänge	Um-	Stand am	Stand am	Stand am
	01.01.2015			buchungen	30.06.2015	01.01.2015			buchungen	30.06.2015	30.06.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werte	171.645,49	0,00	0,00	0,00	171.645,49	171.626,49	0,00	0,00	0,00	171.626,49	19,00	19,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	237.534,75	0,00	0,00	0,00	237.534,75	61.340,75	14.613,97	0,00	0,00	75.954,72	161.580,03	176.194,00
3. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	36.095,09	0,00	0,00	36.095,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.095,09	0,00
Zwischensumme I	409.180,24	36.095,09	0,00	0,00	445.275,33	232.967,24	14.613,97	0,00	0,00	247.581,21	197.694,12	176.213,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	49.010.509,17	64.175,77	0,00	1.209.821,04	50.284.505,98	2.059.544,11	486.906,38	0,00	0,00	2.546.450,49	47.738.055,49	46.950.965,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	167.194,32	0,00	0,00	0,00	167.194,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.194,32	167.194,32
3. Technische Anlagen	133.783,44	0,00	0,00	0,00	133.783,44	18.164,44	5.143,96	0,00	0,00	23.308,40	110.475,04	115.619,00
4. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	3.926.978,04	193.502,22	0,00	0,00	4.120.480,26	2.451.924,53	132.374,48	0,00	0,00	2.584.299,01	1.536.181,25	1.475.053,51
5. Fahrzeuge	128.646,01	0,00	0,00	0,00	128.646,01	72.129,01	10.227,44	0,00	0,00	82.356,45	46.289,56	56.517,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	529.855,91	866.980,54	0,00	-1.209.821,04	187.015,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.015,41	529.855,91
Zwischensumme II	53.896.966,89	1.124.658,53	0,00	0,00	55.021.625,42	4.601.762,09	634.652,26	0,00	0,00	5.236.414,35	49.785.211,07	49.295.204,80
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	5.025.000,00	25.000,00	0,00	5.000.000,00	0,00	1.392.728,63	0,00	0,00	1.392.728,63	3.607.271,37	0,00
2. Sonstige Finanzanlagen	627.646,29	89.460,00	0,00	0,00	717.106,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	717.106,29	627.646,29
Zwischensumme III	627.646,29	5.114.460,00	25.000,00	0,00	5.717.106,29	0,00	1.392.728,63	0,00	0,00	1.392.728,63	4.324.377,66	627.646,29
Gesamtsumme	54.933.793,42	6.275.213,62	25.000,00	0,00	61.184.007,04	4.834.729,33	2.041.994,86	0,00	0,00	6.876.724,19	54.307.282,85	50.099.064,09

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth Anhang für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist eine Forderung gegenüber der Alleingesellschafterin SeniVita OHG in Höhe von TEUR 18.235 enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.628, von denen TEUR 1.516 auf die Alleingesellschafterin entfallen.

Die Forderungen werden mit 8 %, 7 %, 6 % bzw. 2 % p.a. verzinst.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Darlehen haben in Höhe von TEUR 522 eine Laufzeit über einem Jahr.

Eigenkapital

In der Gesellschafterversammlung vom 15. Dezember 2014 wurde die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 2.000,00 auf EUR 313.000,00 beschlossen.

Das im Eigenkapital ausgewiesene einbezahlte Genussrechtskapital hat je nach Einzahlungszeitpunkt eine Restlaufzeit von 14 bis 72 Monaten.

Das ebenfalls im Eigenkapital ausgewiesene Genussscheinkapital in Höhe von TEUR 25.000 hat eine Mindestlaufzeit von 60 Monaten und kann erstmals zum Ablauf des 26. Mai 2019 wirksam gekündigt werden.

Die SeniVita Sozial gGmbH hält eigene Genussscheine in Höhe von TEUR 288, die offen von dem Posten abgesetzt sind.

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
		bis	zwischen	über	
		1 Jahr	1 und 5 Jahren	5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	13.677.000,00	13.677.000,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.073.899,21	1.073.899,21	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.297.469,35	1.079.444,95	4.284.152,85	12.933.871,55	18.297.469,35
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.204.902,79	937.183,16	258.779,63	8.940,00	0,00
5. Verwahrgeldkonten	12.516,93	12.516,93	0,00	0,00	0,00
	34.265.788,28	16.780.044,25	4.542.932,48	12.942.811,55	18.297.469,35

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.

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth **Anhang für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015**

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 68.

Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge in Höhe von TEUR 545 von verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Zinsaufwendungen an Kreditinstitute in Höhe von TEUR 245.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß DRS 2 erstellt. Auf die Angabe von Vorjahreszahlen wurde gemäß DRS 2.56 verzichtet.

In den Finanzmittelfond wurden nur Zahlungsmittel einbezogen. Der Finanzmittelfond beinhaltet den Bilanzposten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Bankverbindlichkeiten.

Erläuterungen zum Eigenkapitalpiegel

Der Eigenkapitalpiegel wurde gemäß DRS 7 erstellt.

Das Ergebnis des Mutterunternehmens SeniVita Sozial gGmbH für das 1. Halbjahr 2015 beträgt TEUR -1.917.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 30. Juni 2015 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Pachtverträgen über Seniorenhäuser mit jährlichen Pachtaufwendungen in Höhe von TEUR 1.297. Die Laufzeiten der Pachtverträge betragen zwischen 6 und 20 Jahren. Hiervon bestehen Pachtverträge gegenüber mittelbaren Gesellschaftern, deren halbjährliche Pachtzahlung sich auf TEUR 881 belaufen. Zusätzlich bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus einem ab 2014 geltenden, über eine feste Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossenen Mietvertrag mit einem Gesamtbetrag von TEUR 5.200 (ab 2015 121.311,36 EUR jährlich, wenn Umbau komplett abgeschlossen 259.953,- EUR jährlich).

Die Aufwendungen für Mieten und Leasing für Einrichtungen und Ausstattungen betragen im Geschäftsjahr 01. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 EUR 191.008,16 wovon EUR 87.617,52 auf die Gesellschafterin entfallen.

Sonstige Angaben

Geschäftsführer des Mutterunternehmens SeniVita Sozial gGmbH:
Dr. Dr. Horst Wiesent, Kaufmann, Bayreuth

Bezüglich der Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 a HGB zu den Bezügen der Mitglieder der Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB analog Gebrauch gemacht.

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth
Anhang für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

Weitere Angaben

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

	1. Halbjahr 2015	
männlich	127	
weiblich	776	
Gesamt	903	

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 September 2015

Die Geschäftsführung



Dr. Dr. Horst Wiesent

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Konzern-Kapitalflussrechnung für das 1. Halbjahr 2015

	1. Hj. 2015 EUR
1. Ergebnis	-3.309.641,24
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.041.994,86
3. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.500,00
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	25.000,00
5. Zunahme/Abnahme des Umlaufvermögens sowie Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist	-2.185.929,65
6. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen ist	3.117,60
7. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.426.958,43
8. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.124.658,53
9. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-36.095,09
10. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.114.460,00
11. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.275.213,62
12. Einlagen der Gesellschafter	125.000,00
13. Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-477.570,35
14. Auszahlungen für den Erwerb eigener Genussscheinen/-rechten	-288.206,56
15. Einzahlungen aus der Ausgabe von Genussscheinen/-rechten	4.840.000,00
16. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.199.223,09
17. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.502.948,96
18. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.615.665,27
19. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.112.716,31

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:	30.06.2015 EUR	01.01.2015 EUR
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.213.868,45	7.615.665,27
Kurzfristige Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-101.152,14	0,00
	<u>2.112.716,31</u>	<u>7.615.665,27</u>

SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH, Bayreuth

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das 1. Halbjahr 2015

	Mutterunternehmen					Konzern-eigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	kumuliertes übriges Konzernergebnis	Ausgleichs-posten aus der Währungs-umrechnung	andere neutrale Trans-aktionen		Eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR
Stand am 01.01.2015	313.000,00	43.855.098,70	0,00	0,00	44.168.098,70	44.168.098,70	
Gewinnausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Übrige Veränderungen	0,00	4.676.793,44	0,00	0,00	4.676.793,44	4.676.793,44	
Konzernergebnis	0,00	-3.309.641,24	0,00	0,00	-3.309.641,24	-3.309.641,24	
Übriges Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Konzerngesamtergebnis	0,00	-3.309.641,24	0,00	0,00	-3.309.641,24	-3.309.641,24	
Stand am 30.06.2015	313.000,00	45.222.250,90	0,00	0,00	42.225.609,66	45.535.250,90	

Konzernlagebericht zum Halbjahresabschluss per 30.06.2015 der SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH

I. Grundlagen der Unternehmen

1. Geschäftsmodell der Unternehmen

Die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH (SeniVita Sozial) verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke. Gegenstand der 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 derzeit 14 Standorte. Zwei weitere Standorte werden im Rahmen von Beteiligungen zusammen mit Partnern geführt. Weiterhin werden die üblichen Nebenleistungen wie Gebäudereinigung, Essensversorgung und Wäschereidienstleistungen erbracht.

Die Geschäftstätigkeit der SeniVita Social Estate AG besteht in der Projektierung neuer Standorte für das Pflegekonzept „AltenPflege 5.0“. In diesem Rahmen plant und baut die SeniVita Social Estate AG neue Wohnanlagen für Pflegebedürftige, bzw. baut diese um, vermietet oder verkauft die Wohnungen an Kapitalanleger und tritt als Franchise-Geber für das neue Pflegekonzept „AltenPflege 5.0“ gegenüber Dritten auf. Daneben betreibt sie das Facility Management und die Hausverwaltung dieser Wohnanlagen.

Mit Wirkung zum 01.01.2015 wurde die SeniVita Bau GmbH mit der SeniVita Management GmbH verschmolzen und zur SeniVita Social Estate AG umfirmiert.

Zum gleichen Zeitpunkt wurde eine Kaufpreisforderung der SeniVita Sozial gGmbH als Sacheinlage eingebracht, wodurch das Stammkapital von TEUR 100 um TEUR 4.900 auf TEUR 5.000 erhöht wurde.

Im Wege der Barkapitalerhöhung wurden die Ed. Züblin AG mit EUR 4.600.000 und die grosso holding Gesellschaft mbH mit EUR 400.000 an der SeniVita Social Estate AG beteiligt. Das

Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Durchführung der Barkapitalerhöhung EUR 10 Mio.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, betriebliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Pflege ist angesichts des immer stärker werdenden demographischen Wandels ein weiterhin steigender Wachstumsmarkt. Dies sichert ein gewisses Maß an Stabilität, welches meist nur durch gesetzliche Reformen im Gesundheitswesen beeinflusst wird. Zum 01.01.2015 trat das Pflegestärkungsgesetz I in Kraft. Dieses brachte für die zu Pflegenden deutliche Verbesserungen in der finanziellen Unterstützung. Mit dem Pflegestärkungsgesetz II ab 2016 wird die finanzielle Förderung der zu Pflegenden nochmals verbessert. Es erfolgt aber auch die Umstellung von 3 Pflegestufen auf 5 Pflegegrade. Hier liegt eine hohe Herausforderung für die Anbieter, insbesondere stationär, nicht finanzielle Nachteile tragen zu müssen. Das Gesundheitswesen, einschließlich der Pflege, ist nicht nur länger mehr Kostenfaktor sondern wird auch als ein wichtiger Arbeitsplatz- und Wirtschaftsfaktor angesehen. Mit rund 5 Millionen Beschäftigten ist die Gesundheitsbranche ein bedeutender Arbeitgeber. Bedingt durch den demographischen Wandel soll sich die Beschäftigtenzahl in den nächsten Jahrzehnten fast verdreifachen. Inwieweit hier der Einsatz technischer Möglichkeiten (z. B. AAL Systeme) zu einer gegenläufigen Entwicklung führen wird, bleibt zu beobachten, ist aber auch gleichzeitig Herausforderung und Chance für die Pflegebranche. Die SeniVita Sozial ist Anbieter in der Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen in stationärer, teilstationärer und ambulanter Pflege, spezialisierten Nischenmärkten wie der Behindertenhilfe und der Intensivbetreuung von schwerstpflegebedürftigen Kindern und Jugendlichen.

Im ersten Halbjahr 2015 beschäftigte die SeniVita Sozial durchschnittlich 903 Mitarbeiter.

Auf eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit legt die SeniVita Sozial viel Wert. Wir sehen uns in der Verantwortung gegenüber unserem Personal, hier tragfähige Lebensgrundlagen, Perspektiven für die Zukunft, Aufstiegsmöglichkeiten und familiengerechte Arbeitsbedingungen bereitzustellen. Dem Gesundheitsmanagement am Arbeitsplatz muss

ein zunehmendes Augenmerk gewidmet werden um die Menschen im Rahmen der besonderen physischen und psychischen Belastungen in der Erhaltung ihrer Arbeitsmöglichkeiten zu unterstützen. Dies bedeutet aber auch eine große Herausforderung auch in finanzieller Hinsicht, ohne das zu erwarten ist, dass sich das in den Pflegesätzen refinanziert.

In der Pflegebranche ist eine der größten Herausforderungen die Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Fachkraftquote. Alle Einrichtungen konnten den gesetzlichen Forderungen in vollem Umfang nachkommen. Aufgrund des weiter zunehmenden Fachkräftemangels erfordert dies eine langfristige Planung. Grundsätzlich kann der durch Fluktuation entstehende Ersatzbedarf an Pflegefachkräften zu einem guten Teil durch die Schulabgänger/innen der SeniVita Berufsfachschule für Altenpflege gedeckt werden. Des Weiteren legen wir Wert auf eine permanente Aus- und Weiterbildung bis hin zur Unterstützung von Studienmöglichkeiten.

Maßnahmen zur Erhöhung des Qualifizierungsstandes und der Verbesserung von Kommunikation und Zusammenarbeit auf allen Ebenen des Unternehmens werden stets weiterentwickelt. Unternehmensweit werden dazu interne und externe Schulungsmaßnahmen durchgeführt. Qualitätsführerschaft in solch sensiblen Branchen wie der Pflege, der Kinderkrankenpflege und der Behindertenhilfe ist nur mit gut ausgebildeten, zufriedenen und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möglich, bedarf aber auch eines finanziellen Aufwandes.

2. Geschäftsverlauf

Die SeniVita Sozial verzeichnet aufgrund des steigenden Bedarfs an individueller Lebensgestaltung bis ins hohe Alter eine weiter gute Nachfrage nach ihren Einrichtungen und Dienstleistungen der neuesten Pflegegeneration. Dementsprechend wurden auch im Jahr 2015 unsere Angebote diesbezüglich weiter ausgebaut. Nach der Umstellung verschiedener Standorte in 2014 wurde im 1. Halbjahr 2015 der Standort Eltmann von klassischer vollstationärer Pflege auf unser innovatives Pflegekonzept Altenpflege 5.0, bestehend aus den drei Bausteinen Wohnen, ambulante Pflege und Tagespflege, umgestellt. Diese Umstellung ist weitestgehend inzwischen abgeschlossen, sodass ab 2016 nach neuem

Konzept gearbeitet wird. Darüber hinaus laufen bereits die Vorplanungen für weitere Standortveränderungen in 2016 sowie Planungen für neue Standorte.

Durch die Umstellung und Vorplanungen entstehen erneut einmalige Aufwendungen, denen jedoch in den nächsten Berichtsperioden höhere Erlöse gegenüber stehen werden. Die Gesamterlöse im 1. Halbjahr 2015 betragen TEUR 15.495.

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 9.783. Der Umstellungsprozess in weiteren Einrichtungen wird auch die nächsten Jahre mit Einmalkosten belasten, denen jedoch eine deutlich steigende Erlössituation bei den bereits umgestellten Einrichtungen im Rahmen des Belegungswachstums gegenübersteht.

Des Weiteren wurden ab 2015 die Mitarbeiter der zentralen Verwaltung in die SeniVita Sozial gGmbH übernommen. Im Gegenzug sanken dafür die Umlagekosten für die bisherigen Verrechnungen.

3. Lage

a. Ertragslage

Bedingt durch den weiteren Ausbau ihrer Einrichtungen konnte die SeniVita Sozial zufriedenstellende Umsatzerlöse verzeichnen. Da jedoch für die neuen Einrichtungen bereits von Anfang an Personal vorgehalten werden muss, während die Belegung und die Erlöse erst nach und nach zunehmen, hat dies die Ertragslage im 1. Halbjahr 2015 erneut negativ beeinflusst. Ebenso belasten die Planungskosten für die im Jahr 2016 neu zu eröffnenden Einrichtungen das Ergebnis.

Wir werden auch in den nächsten Jahren Vorlaufkosten für Umstellungen und Expansion haben.

Um unsere hohen Qualitätsansprüche von Anbeginn umsetzen zu können, muss neues Personal mindestens zwei Monate vor Eröffnung eines neuen Standortes eingearbeitet

werden. Auch muss in der Anfangszeit immer eine höhere Anzahl von Mitarbeitern vorgehalten werden um für die kurzfristig ansteigende Erstbelegung stets ausreichend, auch in der Erfüllung gesetzlicher Mindestanforderungen, gerüstet zu sein. Den damit verbundenen Personalkosten stehen in den ersten Monaten keine, wenig bzw. nur langsam steigende Erträge gegenüber.

Bei den umzustellenden Einrichtungen benötigen wir ebenfalls in der Anfangszeit einen erhöhten Personalbestand, um die reibungslose Umstellung aller Prozesse sowie den hohen Schulungsaufwand für das neue Konzept gewährleisten zu können. Des Weiteren ist es notwendig, unsere Kunden während der Umstellungsphase, die auch mit Umbaumaßnahmen einhergeht, über das notwendige Maß hinaus sehr intensiv zu betreuen und zu begleiten. Zudem mussten auch Preissteigerungen, v. a. in den Bereichen Wartung, Sicherheit, Wirtschaftsbedarf und dergleichen getragen werden.

Die SeniVita Sozial hat im Jahr 2014 einen Genussschein in der Größe von Mio. 25 EUR emittiert. Es ist die erste Genussscheinemission eines gemeinnützigen Unternehmens an der Deutschen Börse. Die entsprechenden Zinsen sind im Halbjahresabschluss ergebnismindernd berücksichtigt.

Von diesen besonderen Effekten abgesehen ist es uns aber gelungen, die Wirtschaftlichkeit unserer Einrichtungen wieder weiter zu verbessern. Dieses wird weiterhin in den Folgeperioden zu höheren Erlösen und einer weiter steigenden positiven Ertragslage in der operativen Betreuung führen.

Durch bereits eingeleitete organisatorische Maßnahmen zur zukünftigen strategischen Ausrichtung unserer Geschäftstätigkeit, aufgrund von Belegungssteigerungen, internen Prozessverbesserungen sowie strengem Kostencontrolling wird gleichwohl im Jahr 2015 das Geschäftsergebnis deutlich positiv ausfallen und damit die Bedienung aller externen Ansprüche sowie der gewinnabhängigen Vergütung der Genussrechts- und Genussscheininhaber sichern.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR -1.985 im 1. Halbjahr 2015. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Vergütungen für die Genussscheine.

Die wesentliche Ergebnisquelle der SeniVita Social Estate AG basiert auf dem Verkauf von Immobilien an die SeniVita Sozial gGmbH sowie an Dritte Vertragspartner.

Das Bauvorhaben in Maisach geht gut voran, sodass zu Beginn des nächsten Jahres mit den ersten Wohnungsverkäufen zu rechnen ist.

Der Kauf weiterer, bereits betriebener Objekte, ist ebenfalls in der Planung. Hier ist ohne große zeitliche Verschiebungen nach dem Kauf bis Ende des Jahres mit ersten Umsatzerlösen aus Wohnungsverkäufen zu rechnen.

b. Finanzlage

Die Finanzlage der SeniVita Sozial ist weiterhin stabil, unsere Gesellschaft verfügt derzeit über eine Liquidität von TEUR 2.214. In Verbindung mit den gestiegenen Forderungen aus Lieferung und Leistung ist dies ausreichend, um alle laufenden Verpflichtungen zu erfüllen.

Die gestiegenen Sachanlagen sind insbesondere auf den Erwerb der verpachteten Immobilie in Emmering sowie auf die Umbaukosten für die Umstellung auf das Pflegekonzept Altenpflege 5.0 zurückzuführen. Dagegen verringerten sich die geleisteten Anzahlungen.

Das bewegliche Sachanlagevermögen wurde weiterhin planmäßig abgeschrieben. Die gestiegenen Forderungen gegenüber Verbundunternehmen auf insgesamt TEUR 20.035 dienen der Finanzierung der ausgeweiteten Geschäftstätigkeiten innerhalb der SeniVita-Gruppe. Diese fließen im Laufe des Jahres 2015 z. T. durch vorbereitete Umfinanzierungen zurück.

Ein Großteil der Umsatzerlöse wird von den Pflegekassen und den Sozialhilfeträgern direkt beglichen. Durch Lastschriftinzugsverfahren gewährleisten wir darüber hinaus einen sicheren Zahlungseingang der privat in Rechnung gestellten Entgelte. Diese werden direkt nach Rechnungsstellung eingezogen. Durch die gute Liquidität konnten Lieferantenverbindlichkeiten weiterhin innerhalb der Skontofrist beglichen werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen TEUR 18.297 und wurden planmäßig getilgt.

Kontokorrentlinien werden grundsätzlich nicht benötigt.

Unsere Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen.

c. Vermögenslage

Die Vermögenssubstanz der SeniVita Sozial hat im Jahr 2015 deutlich zugenommen, sodass die Bilanzsumme zum 30.06.2015 TEUR 82.616 beträgt. Die Erhöhung ergibt sich v. a. aus den Investitionen im Anlagevermögen und aus der Emission der Genussscheine. Die Eigenkapitalquote einschließlich des Genussscheinkapitals beträgt 55,1 %.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit der SeniVita Sozial ziehen wir in der internen Unternehmenssteuerung u. a. die Kennzahlen Eigenkapitalrendite, Umsatzrendite und den Cash-Flow 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 Cash-Flow aus der Summe aus Betriebsergebnis und Abschreibungen.

Die Eigenkapitalrendite beträgt im 1. Halbjahr 0,15 %. Die Umsatzrendite lag bei 4,6 %. Der Cash-Flow nach DVFA/SG betrug TEUR -2.662.

Die Eigenkapitalrendite wird in den nächsten Berichtsperioden aufgrund des Wegfalls von Vor- und Anlaufkosten, Umsatzsteigerungen bei nur moderaten Kostensteigerungen sowie Finanzierungsrückflüssen wieder auf ein langfristig stabiles Niveau kommen.

III. Besondere Ereignisse/Nachtragsbericht

Bis zum Tag des Aufstellens des Halbjahresabschlusses haben sich besondere herausragende Entwicklungen ergeben.

Die interne organisatorische Umstellung wird planmäßig fortgeführt. Neben der Gestaltung einer effizienteren Aufbau- und Ablauforganisation wurde auch die Geschäftsführung für die operative Standortsteuerung mit Herrn Otto Tafelmeyer vervollständigt.

Dieser Prozess der zukunftsorientierten Organisationsgestaltung der Unternehmensgruppe und damit auch der SeniVita Sozial wird auch noch im weiteren Verlauf Veränderungen bedingen.

In der SeniVita-Gruppe wurde für die Zukunft die SeniVita Social Estate AG, zusammen mit dem starken Baupartner Züblin als schlagfertige Organisation im Bereich Bauen aufgebaut. Ziel ist es neben einem Wachstum im eigenen originären Geschäftsgebiet darüber hinaus in ganz Bayern und ggf. Baden Württemberg und Österreich unter dem Markenlabel SeniVita Altenpflege 5.0 das innovative Konzept möglichst zügig weiter zu verbreiten.

Weiterhin investieren wir in den Bereich Forschung und Entwicklung im Bereich der Altenpflege, um uns auch zukünftig mit Entwicklungen und Trends rechtzeitig in einem dynamischen Markt positionieren zu können.

Kurz nach dem Bilanzstichtag hat die SeniVita Social Estate AG ein Grundstück in Bad Wiessee erstanden.

Auch hier wird eine Pflegeeinrichtung nach dem Konzept „AltenPfleger 5.0“ entstehen. Zum 1. September kann die SeniVita Social Estate einen weiteren und damit dritten Vorstand in Ihren Reihen begrüßen. Herr Uwe Seifen wird als Vorstand COO tätig sein.

IV. Prognosebericht

Die Gesundheitsbranche ist ein Markt mit zukünftig weiter nachhaltigem Wachstum. In den folgenden Jahren wird die Gesundheitsbranche weiter deutlich an Bedeutung zunehmen. Die Nachfrage nach individueller Pflege und Wohnversorgung im Alter steigt dabei kontinuierlich an. Hierbei wird die eigene Selbstbestimmung für ältere Menschen bei der Auswahl ihrer Pflegeabsicherung immer wichtiger.

Um diesen Markt und der aufkommenden Nachfrage ein adäquates Angebot zu bieten, müssen die Anbieter im Gesundheitsmarkt umdenken und ihre Angebote neu strukturieren. Dabei geht der Weg weg von der stationären hin zu neuen Pflegekonzepten. Die SeniVita Sozial ist dabei dem Wettbewerb einen guten Schritt voraus und hat mit ihrem innovativen und anerkannten Pflegekonzept AltenPfleger 5.0 eine sehr wichtige Weichenstellung für die Zukunft gemacht.

Wie schon jetzt deutlich erkennbar ist, ändern sich die Wünsche, Bedürfnisse und Ansprüche der Kunden in den nachfolgenden Dekaden. Sie wünschen sich immer mehr Selbstbestimmung im Rahmen ihrer eigenen Wohnung auch und ins besondere im höheren Alter. Diesen veränderten Ansprüchen kommt das Konzept AltenPfleger 5.0 entgegen und eröffnet damit der SeniVita Sozial nachhaltige Wachstumsperspektiven.

Im Jahr 2015 plant die SeniVita Social Estate AG für das Konzept AltenPfleger 5.0 neue Standorte zu projektieren. Es werden Wohnanlagen für Pflegebedürftige erworben, geplant, gebaut und daraufhin verkauft oder vermietet. Weiterhin wird die SeniVita Social Estate AG als Franchise-Geber für AltenPfleger 5.0 auftreten.

Die wichtigsten geplanten Investitionen betreffen Bad Wiessee (EUR 10,8 Mio.), Hummeltal (EUR 7,8 Mio.) und Ebelsbach (EUR 4,2 Mio.). Die Verkaufserlöse aus diesen Projekten werden sich vorwiegend erst im Jahr 2016 niederschlagen.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens als sehr positiv.

Wir erwarten für Ende 2015 ein Jahresergebnis im positiven Bereich.

V. Chancen und Risikobericht

1. Risikobericht

Ein Risiko besteht unter anderem weiterhin in Form des drohenden Fachkräftemangels. Auch in der folgenden Zeit wird es immer schwieriger werden fachlich gut ausgebildetes und engagiertes Personal zu finden.

Die SeniVita Sozial setzt dazu, als einziger privater Betreiber in Bayern, im Rahmen der Unternehmensgruppe weiterhin auf die eigene Ausbildung ihrer Mitarbeiter. So werden wir auch in Zukunft die Mitarbeiter in den eigenen Schulbetrieben der SeniVita-Gruppe aus- und weiterbilden. Auch die Qualifizierung unseres Personals in fremden Bildungsstätten wird von der SeniVita Sozial gern angenommen und unterstützt. Ergänzend schließen wir Kooperationen mit Universitäten und Fachhochschulen zur Absicherung von berufsbegleitenden Studiengängen für unsere Schüler und Mitarbeiter.

Ein darüber hinausgehendes Problem in der Zukunft, welches sich jetzt bereits abzeichnet, wird die vollstationäre Versorgung von pflegebedürftigen Menschen sein. Die SeniVita Sozial versucht dem aktiv entgegenzuwirken. Darum haben wir unser Pflegekonzept Altenpflege 5.0 entwickelt.

Bei der SeniVita Social Estate AG bestehen Risiken während der Bauphasen. Hier können die üblichen Risiken eines Bauträgers auftreten. Es kann zu Verzögerungen, zu Qualitätsproblemen und zu Kostenrisiken kommen.

Betreffend den Verkauf der einzelnen Wohnungen aus den Pflegeimmobilien besteht ein Risiko durch Änderung der Marktlage, z.B. durch Zinssteigerung.

Aufgrund der stabilen Eigenkapitalsituation und der erfolgreichen Begebung der Wandelanleihe sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

2. Chancenbericht

In den kommenden beiden Jahren werden wir weitere unserer bestehenden vollstationären Einrichtungen so umbauen, dass wir das innovative Altenpflegekonzept 5.0 dort umsetzen können. Die Umgestaltung der Einrichtung in Eltmann ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes abgeschlossen und kann ab 2016 nach neuem Konzept betrieben werden.

Bei der Altenpflege 5.0 handelt es sich um eine Kombination aus drei Bausteinen, die direkt ineinandergreifen, Alters- und Pflegegerechtes Wohnen, Pflege in der Wohnung durch ambulante Dienste und Tagespflege in einem Gebäudekomplex. Wir eröffnen pflegebedürftigen Menschen die nicht mehr im bisherigen eigenen Zuhause versorgt werden können eine Vielzahl an Möglichkeiten um selbstbestimmt in einer eigenen Wohnung weiterhin leben zu können, die auch technisch und organisatorisch den besonderen Anforderungen in der Pflegesituation gerecht wird. Damit gewähren wir selbstbestimmtes Leben bis in die höchste Pflegestufe. Durch das Pflegestärkungsgesetz I per 01.01.2015 und das kommende Pflegestärkungsgesetz II zum 01.01.2016 werden unsere Kunden im Rahmen unserer Konzeption zusätzlich finanziell gefördert, sodass die Eigenbelastung in vielen Fällen zunehmend, auch ohne gegebenenfalls notwendige Leistungen des Sozialhilfeträgers, möglich ist. Dieses war der grundsätzliche Anspruch bei der seinerzeitigen Einführung der Pflegeversicherung.

Zur Gewinnung und Bindung von Pflegefachkräften setzen wir zum einen auf bewährte Modelle, wie die Ausbildung in Kooperation mit den eigenen Schulbetrieben der SeniVita-Gruppe, Förderung von Fort- und Weiterbildung, Studienangeboten im Bereich Pflege, Traineeprogramme, Schaffung von Aufstiegsmöglichkeiten, Verbesserung der Arbeitsplatzqualität sowie ein weiter auszubauendes betriebliches Gesundheitsmanagement.

Zur raschen Verbreitung unseres individuellen und anerkannten Altenpflegesystems 5.0 setzen wir mit unserer Tochtergesellschaft SeniVita Social Estate AG zusammen mit dem Partner Züblin auf zügige skalierte Umsetzung über unsere angestammte Region hinaus. Gleichzeitig werden wir auch die Chancen in der Region Nordbayern weiterhin aktiv gestalten und managen.

Dieses neue Konzept als Nachfolger der stationären Altenpflege stellt für die SeniVita Social Estate AG einen Wettbewerbsvorteil dar.

Durch das geplante Franchisekonzept ergibt sich ein neues Geschäftsfeld das zur weiteren Verstärkung der Bautätigkeiten führen wird. Gleichzeitig werden zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten z.B. Facility Management erschlossen.

So wird die SeniVita Social Estate AG mehrere Geschäftsfelder in der Diversifizierung erhalten und expandieren können.

3. Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir eine stabile bzw. bei den zuletzt in 2014 eröffneten und den umgewandelten bzw. noch umzuwandelnden Standorten eine steigende Auslastung unserer Einrichtungen. Durch diese Effekte aus der Umgestaltung der Einrichtungen auf Altenpflege 5.0 wird sich unser Jahresergebnis zukünftig wieder positiv steigend darstellen. Im Jahr 2015 ist die Umstellung Eltmann abgeschlossen. Die Vorbereitungen auf die Umstellung zweier weiterer Standorte haben begonnen, voraussichtlich die Standorte Gräfenberg und Hirschaid.

Auch weiterhin sieht sich die SeniVita Sozial in der Pflicht gegenüber ihren Mitarbeitern verantwortungsbewusst zu handeln und ihren Bewohnern und Klienten einen ausgezeichneten Lebens- und Pflegestandard zu gewährleisten.

Durch die Gemeinnützigkeit werden die erwirtschafteten Überschüsse auch in der Zukunft im Unternehmen verbleiben und in weitere neue gemeinnützige Projekte investiert. Dies sichert ein kontinuierliches Wachstum mit einer soliden und positiven Ertrags- und Finanzlage. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Bei der SeniVita Social Estate AG erwarten wir ab dem Geschäftsjahr 2016 eine positive Entwicklung, da wir mit dem neuen Geschäftsmodell wesentlich mehr Umsätze erzielen können.

Durch die Einführung wird das Betriebsergebnis evtl. noch negativ ausfallen. Für die Folgejahre erwarten wir jedoch deutliche Gewinne.

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

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 ein Liquiditätsplan erstellt und laufend fortgeschrieben, der somit einen Überblick über die Geldaus- und -einträge vermittelt.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der SeniVita Sozial nicht unterhalten.

Bayreuth, im September 2015

Horst Wiesent

Dr. Dr. Horst Wiesent
Geschäftsführer