

## ZBI Wohnen GmbH

Erlangen

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

#### Bilanz

<b>Aktiva</b>		
	<b>31.12.2011 EUR</b>	<b>31.12.2010 EUR</b>
A. Anlagevermögen	118.750,00	0,00
I. Finanzanlagen	118.750,00	0,00
B. Umlaufvermögen	6.401.406,24	4.748.940,44
I. Vorräte	4.495.247,32	4.176.706,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.701.536,11	392.401,19
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.710,15	7.320,15
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	204.622,81	179.832,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.380,00	0,00
D. nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	2.996.105,75	1.690.957,29
<b>Bilanzsumme, Summe Aktiva</b>	<b>9.518.641,99</b>	<b>6.439.897,73</b>

<b>Passiva</b>		
	<b>31.12.2011 EUR</b>	<b>31.12.2010 EUR</b>
A. Eigenkapital	0,00	0,00
I. gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
II. Bilanzverlust	3.047.234,94	1.742.086,48
davon Verlustvortrag	1.742.086,48	1.011.766,84
III. nicht gedeckter Fehlbetrag	2.996.105,75	1.690.957,29
B. Rückstellungen	9.800,00	10.600,00

<b>Passiva</b>		
	<b>31.12.2011 EUR</b>	<b>31.12.2010 EUR</b>
C. Verbindlichkeiten	9.508.841,99	6.429.297,73
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	6.320.730,92	2.914.777,29
Bilanzsumme, Summe Passiva	9.518.641,99	6.439.897,73

## Anhang

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

#### Angabe und Begründung der gegenüber dem Vorjahr abweichenden Form der Darstellung

Die Form des Jahresabschlusses ist aufgrund einer klaren und übersichtlichen Gliederung gegenüber dem Vorjahr geändert. Die Änderungen betreffen folgende Sachverhalte:

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der DIB Vermögensverwaltungs AG sind im Berichtsjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Sonstigen Verbindlichkeiten. Der Vorjahressaldo wurde entsprechend umgegliedert.

Die bisherigen Posten Verlustvortrag und Jahresfehlbetrag wurden in den Posten Bilanzverlust umgegliedert. Auch das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

#### Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die nachfolgenden, zusätzlichen Angaben sind bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage zu beachten:

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Verkehrswerte der Immobilien weit über den in der Bilanz hierzu ausgewiesenen Buchwerten liegen.

Weiterhin liegt seitens der ZBI Zentral Boden Immobilien AG eine Rangrücktrittsvereinbarung über insgesamt Euro 3.031.725,72 vor.

#### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Der Bestand an unfertigen und fertigen Bauten sowie Grundstücken erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern wurden nach der Nettomethode ermittelt. Im Fall eines Aktivüberhangs wurde vom Ansatzwahlrecht in der Form Gebrauch gemacht, dass kein Ansatz erfolgt. Passive latente Steuerüberhänge wurden - soweit vorhanden - unter Beachtung der Wesentlichkeit bilanziert. Die Bewertung erfolgte in diesen Fällen mit dem künftig geltenden Steuersatz.

#### **Angaben zur Bilanz**

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 1.857.294,17.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden:  
Grundsschulden

#### **Sonstige Angaben**

##### **Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Dr. Bernd Ital	ausgeübter Beruf:	Diplom-Kaufmann
Mark Münzing	ausgeübter Beruf:	Volljurist und Immobilienökonom
Klaus Peter Fürstenberg	ausgeübter Beruf:	Bankkaufmann
Bettina Groner	ausgeübter Beruf:	Diplom-Kauffrau

##### **Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile**

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

<b>Firmenname / Sitz</b>	<b>Anteilshöhe</b>	<b>Jahresergebnis</b>	<b>Eigenkapital</b>
--------------------------	--------------------	-----------------------	---------------------

---

		<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
ZBI-RII-GmbH	50,00 %	3.996,46	28.755,23

**Konzernzugehörigkeit**

Die ZBI Wohnen GmbH wurde in den freiwilligen Konzernabschluss der ZBI Zentral Boden Immobilien AG einbezogen.

**Unterschrift der Geschäftsführung**

Erlangen, den 22.11.2012

gez. Dr. Bernd Ital  
gez. Mark Münzing  
gez. Klaus Peter Fürstenberg  
gez. Bettina Groner

## **Angabe der Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

**1.1.2011 - 31.12.2011**

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beträgt 806.225,00 EUR.

**1.1.2010 - 31.12.2010**

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beträgt 0,00 EUR.

### sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 17.12.2012 festgestellt.