

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2019

informica real invest AG

Würzburger Str. 2

97234 Reichenberg



Inhaltsverzeichnis

Bescheinigung	3
Anlagen	
Bilanz zum 31. Dezember 2019	5
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	7
Anhang	10

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

Bescheinigung

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung

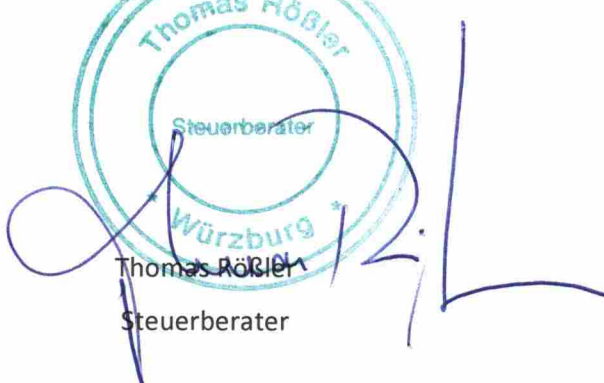
Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der informica real invest AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von mir geführten Bücher und die mir darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft habe, sowie die mir erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Ich habe meinen Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Würzburg, den 19.06.2020


Thomas Röbler
Steuerberater

Thomas Röbler
Steuerberater
Würzburg

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

Anlagen

Bilanz zum 31. Dezember 2019

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

AKTIVA		PASSIVA	
	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
II. Sachanlagen	6.969,00	6.969,00	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.685.621,00	21.748.970,00	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.097,50	3.376,50	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	657.428,84	471.680,53	
	19.345.147,34	22.224.027,03	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	629.347,45	1.265.548,20	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	16.817.928,77	9.422.829,13	
3. Beteiligungen	413.733,14	425.314,18	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	286.047,03	175.984,38	
5. Sonstige Ausleihungen	631.841,76	11.317,79	
	18.778.898,15	11.300.993,68	
	19.352.116,34	22.230.996,03	
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	7.674.474,00	7.674.474,00	11.057.552,60
II. Kapitalrücklage	2.360.378,50	2.360.378,50	3.417.682,00
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	44.158,39	44.158,39	44.158,39
IV. Bilanzgewinn	9.014.057,92	9.014.057,92	1.269.504,63-
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	953.392,03	953.392,03	417.712,30
2. Sonstige Rückstellungen	406.243,74	406.243,74	364.913,63
	1.359.635,77	1.359.635,77	782.625,93
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.548.688,75	14.548.688,75	16.902.425,78
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.997,01	150.997,01	74.148,59
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	787.689,51	787.689,51	3.644.113,60
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.500,00	2.500,00	2.500,00
	15.489.875,27	15.489.875,27	20.623.187,97
	20.452.704,58	20.452.704,58	14.032.514,29

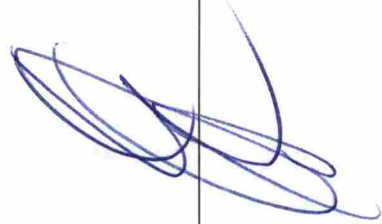
Bilanz zum 31. Dezember 2019

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

AKTIVA		PASSIVA	
	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro
	19.352.116,34	22.230.996,03	20.452.704,58
	18.778.898,15	11.300.993,68	15.489.875,27
	<u>3.600,00</u>	<u>3.600,00</u>	<u>3.479.999,51</u>
6. Genossenschaftsanteile	18.782.498,15	11.304.593,68	18.969.874,78
			<u>1.149.143,43</u>
			21.772.331,40
B. Umlaufvermögen			15.923,31
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4.052.445,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101.071,71	82.134,85	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.487.551,01	3.921,52	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>34.388,36</u>	<u>15.231,88</u>	
	1.623.011,08	101.288,25	
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.696.435,32	2.702.222,77	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>36.886,78</u>	<u>56.880,08</u>	
	43.490.947,67	36.395.980,81	43.490.947,67
			<u>36.395.980,81</u>
			580.530,00
			<u>10.605,12</u>
			15.923,31
D. Rechnungsabgrenzungsposten			4.052.445,00
E. Passive latente Steuern			

Reichenberg, den

23.06.2020



informica real invest AG, 97234 Reichenberg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	<u>2.791.318,93</u>	<u>2.544.036,51</u>
2. Gesamtleistung	2.791.318,93	2.544.036,51
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	13.662.746,96	882.052,00
b) Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	105,00	0,00
c) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,50	1.716,84
d) Übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>77.634,60</u>	<u>17.122,76</u>
	13.740.488,06	900.891,60
4. Objektbezogene Aufwendungen und Fremdleistungen		
Objektbezogene Aufwendungen	920.105,37	985.778,66
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	192.271,40	238.834,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>30.147,02</u>	<u>37.722,13</u>
	222.418,42	276.556,31
- Davon für Altersversorgung Euro 14.380,00 (Euro 22.205,00)		
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	346.283,67	379.640,29
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	473,48	499,70
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	8.674,95	8.375,59
c) Reparaturen und Instandhaltungen	1.877,89	2.253,79
d) Fahrzeugkosten	22.947,63	28.803,02
e) Werbe- und Reisekosten	10.578,49	7.675,20
f) Kosten der Warenabgabe	77.500,00	0,00
g) Verschiedene betriebliche Kosten	352.010,01	211.756,20
h) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	423,00	0,00
	<u>474.485,45</u>	<u>259.363,50</u>
	15.042.999,53	1.802.952,85

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	15.042.999,53	1.802.952,85
	474.485,45	259.363,50
i) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	17.188,45	15.427,51
j) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>17.185,21</u>	<u>19.314,58</u>
	508.859,11	294.105,59
8. Erträge aus Beteiligungen	35.799,10	8.079,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	290.246,12	102.799,79
- Davon aus verbundenen Unternehmen Euro 269.999,44 (Euro 101.522,36)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	23.638,69	16.310,70
- Davon außerplanmäßige Abschreibungen Euro 23.638,69 (Euro 16.310,70)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	451.521,27	434.272,35
- Davon an verbundene Unternehmen Euro 26.969,23 (Euro 26.270,87)		
- Davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 170,00 (Euro 225,00)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>4.099.247,39</u>	<u>94.937,99</u>
- Davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 3.471.915,00 (Euro 16.710,00)		
13. Ergebnis nach Steuern	10.285.778,29	1.074.205,17
14. Sonstige Steuern	2.215,74	7.240,33
15. Jahresüberschuss	10.283.562,55	1.066.964,84
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	1.269.504,63	2.336.469,47
	<u>9.014.057,92</u>	<u>1.269.504,63-</u>

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	9.014.057,92	1.269.504,63-
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	1.057.303,50	0,00
18. Aufwand aus dem Wegfall eigener Anteile	1.057.303,50-	0,00
19. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung	3.383.078,60	767.447,40
20. Aufwand Kapitalrückzahlung	3.383.078,60	767.447,40
21. Bilanzgewinn	<u>9.014.057,92</u>	<u>1.269.504,63-</u>

informica real invest AG , 97234 Reichenberg

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: informica real invest Aktiengesellschaft

Firmensitz laut Registergericht: Reichenberg

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Würzburg

Register-Nr.: HRB 9098

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear und degressiv vorgenommen.

Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung erfolgt in den Fällen, in denen dies zu einer höheren Jahresabschreibung führt.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten

informica real invest AG , 97234 Reichenberg

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen zum Nennwert
- unverzinsliche und niedrig verzinsliche Ausleihungen zum Barwert
- sonstige Wertpapiere zu Anschaffungskosten

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

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern, sowie Steuern der Vorjahre für die zum Teil Aussetzung der Vollziehung gewährt wurde.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Rückstellungen wurden gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

informica real invest AG , 97234 Reichenberg

Angaben zur Bilanz

Angaben über den Bestand, den Erwerb und die Veräußerung eigener Aktien

Das Grundkapital ist eingeteilt in auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert. Der auf eine Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt 1,05 Euro. Das Grundkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Stückzahl	Stückwert je Aktie	Grundkapital
7.290.000	1,05	7.674.474,00

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 9.559.921,01 (Vorjahr: Euro 9.955.620,74).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 14.548.688,75 .

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

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00
(Vorjahr: Euro 0,00).

informica real invest AG , 97234 Reichenberg

Forderungsspiegel

In den nachstehenden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind Gelder in Höhe von 1.446.000,00 Euro enthalten, die die Gesellschafterin informica real invest AG im Rahmen eines Treuhandvertrages vorübergehend auf Tochterunternehmen übertragen hat. Geschuldet ist dies den von den Banken festgesetzten Verwahrungsgelten, welche in Höhe von 0,4 % p.a. ab einem bestimmten Kontoguthaben erhoben werden.

Im Außenverhältnis ist die Treuhänderin Berechtigter des übertragenen Geldbetrages, im Innenverhältnis die Treugeberin informica real invest AG.

Art der Forderung zum 31.12.2019	Gesamtbetrag TEuro	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr TEuro	größer 1 Jahr TEuro
aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen	101,1 1.487,6	101,1 1.487,6	0,0 0,0
sonstige Vermögensgegenstände	34,4	34,4	0,0
Summe	1.623,1	1.623,1	0,0

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt TEuro 7.294,17 (Vorjahr: TEuro 3.719,63).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt TEuro 11.675,71 (Vorjahr: TEuro 18.052,70).

informica real invest AG , 97234 Reichenberg

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2019	Gesamtbetrag TEuro	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr TEuro	größer 1 Jahr TEuro
gegenüber Kreditinstituten	14.548,7	3.458,6	11.090,1
aus Lieferungen und Leistungen	151,0	151,0	0,0
gegenüber verbundenen Unternehmen	787,7	202,0	585,7
gegenüber beteiligten Unternehmen	2,5	2,5	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	3.480,0	3.480,0	0,0
Summe	18.969,9	7.294,1	11.675,8

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Für das bis auf weiteres der real invest Berlin GmbH gewährte Darlehen hat die informica real invest AG mit Erklärung vom 12.08.2009 und Nachtrag vom 10.12.2018 für ihre Forderungen nebst Zinsen einen qualifizierten Rangrücktritt in Höhe eines Teilbetrages von 7.500.000,00 Euro hinter alle derzeitigen und zukünftigen Gläubiger erklärt. Der vereinbarte Rangrücktritt erlischt, wenn die rechnerische Überschuldung der Tochtergesellschaft beseitigt ist.

Für das bis auf weiteres der real invest EKM Trebbin GmbH gewährte Darlehen hat die informica real invest AG mit Erklärung vom 04.01.2012 und Nachtrag für ihre Forderungen nebst Zinsen einen qualifizierten Rangrücktritt in Höhe eines Teilbetrages von 600.000,00 Euro hinter alle derzeitigen und zukünftigen Gläubiger erklärt. Der vereinbarte Rangrücktritt erlischt, wenn die rechnerische Überschuldung der Enkelgesellschaft beseitigt ist.

informica real invest AG , 97234 Reichenberg

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten existieren selbstschuldnerische Bürgschaften zur Sicherung der Ansprüche der Raiffeisenbank Höchberg e.G. gegenüber der real invest Leipzig GmbH & Co KG in Höhe von 1.598.000,00 Euro.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 4.607,43 Euro sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

Leasingverträge mit Zahlungsverpflichtungen bis zum Ende der Laufzeit 03/2021 in Höhe von 4.607,43 Euro (Vorjahr: 8.175,87 Euro).

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3.

Unterschrift der Geschäftsführung

Reichenberg, den 23.06.2020

gez. Friedrich Schwab, Vorstand