

# BERICHT

über die Erstellung

des

Jahresabschlusses und Lageberichts

zum

31. Dezember 2017

**UNIPROF Real Estate Holding AG i.A. Stuttgart**

Tübinger Straße 6 70178 Stuttgart  
Telefon 0711/99611-0, Telefax 0711/99611-44

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
<b>I. Auftrag und Auftragsdurchführung</b>	2
<b>II. Rechtliche Verhältnisse</b>	3
<b>III. Erläuterungen zum Jahresabschluss</b>	4
Erläuterungen zur Bilanz	4
AKTIVA	4
PASSIVA	6
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	9
<b>IV. Bescheinigung</b>	11
<b>V. Anlagen</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2017	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2017	Anlage 3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 01.01.–31.12.2017	Anlage 4
Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuer- bevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften	Anlage 5

## **I. Auftrag und Auftragsdurchführung**

Herr Oliver Heller erteilte uns in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Abwickler der UNIPROF Real Estate Holding AG i.A., Stuttgart, den Auftrag, den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang der Gesellschaft – zum 31. Dezember 2017 aufgrund der von uns erstellten Buchhaltung, sonstiger Unterlagen und erteilter Auskünfte zu erstellen.

Die Prüfung der Unterlagen und der Wertansätze war nicht Gegenstand des Auftrags.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die in der Anlage beigefügten "Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

Den folgenden Erläuterungen liegen die Bilanz zum 31. Dezember 2017 (Anlage 1) und die Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2017 – 31. Dezember 2017 (Anlage 2) der Anhang zum Geschäftsjahr 2017 (Anlage 3) sowie der Lagebericht (Anlage 4) zugrunde.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft und gilt daher nach § 267 (3) i. V. m § 264 d HGB als große Kapitalgesellschaft.

Von der Geschäftsführung wurde uns in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung versichert, dass in dem Jahresfinanzbericht alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Wagnisse der Gesellschaft vollständig und richtig enthalten sind.

## II. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	UNIPROF Real Estate Holding AG i.A.
Rechtsform:	AG
Sitz:	Stuttgart
Anschrift:	Rotebühlplatz 17 70178 Stuttgart
Gründung am:	14. Juli 2000 ( Beurkundung Satzung)
Eintragung ins Handelsregister:	Amtsgericht Stuttgart HRB 21350
Gegenstand des Unternehmens:	Der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an anderen Gesellschaften, vorwiegend an solchen, die Immobilien erwerben, halten veräußern oder die Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien erbringen.
Grundkapital:	Das Grundkapital von EUR 2.815.000,00 ist vollständig einbezahlt.
Abwickler:	Abwickler der Gesellschaft ist Herr Oliver Heller.
Geschäftsjahr:	Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### III. Erläuterungen zum Jahresabschluss

#### Erläuterungen zur Bilanz

#### AKTIVA

##### A. Anlagevermögen

##### I. Finanzanlagen

##### 1. Anteile an verbundenen Unternehmen

	<u>EUR</u>	<u>25.001,00</u>
Vj.	EUR	25.001,00

EUR

Beteiligung UNIPROF AG	1,00
Beteilig. UP Verw.ges. mbH (Lers.Schloß)	25.000,00
	<u>25.001,00</u>

##### B. Umlaufvermögen

##### I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

##### 1. Sonstige Vermögensgegenstände

	<u>EUR</u>	<u>302,54</u>
Vj.	EUR	55,32

EUR

Sonstige Vermögensgegenstände	302,54
	<u>302,54</u>

II. Kassenbestand, Bundesbank-  
guthaben, Guthaben bei  
Kreditinstituten und Schecks

	<u>EUR</u>	<u>840,24</u>
Vj.	EUR	10.242,55

	<u>EUR</u>
Commerzbank 521768200	<u>840,24</u>
	<u><u>840,24</u></u>

Der ausgewiesene Bankbestand stimmt mit dem Kontoauszug des Kreditinstituts überein.

Zinsen und Spesen sind in alter Rechnung gebucht.

C. Nicht durch Eigenkapital  
gedeckter Fehlbetrag

	<u>EUR</u>	<u>6.137.163,66</u>
Vj.	EUR	6.135.529,19

	<u>EUR</u>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>6.137.163,66</u>
	<u><u>6.137.163,66</u></u>

**PASSIVA**

**A. Eigenkapital**

**I. Gezeichnetes Kapital**

Vj. EUR 2.815.000,00  
 EUR 2.815.000,00

Gezeichnetes Kapital EUR  
2.815.000,00  
2.815.000,00

**II. Kapitalrücklage**

Vj. EUR 4.212.102,79  
 EUR 4.212.102,79

Kapitalrücklage EUR  
4.212.102,79  
4.212.102,79

**III. Verlustvortrag**

Vj. EUR -13.162.631,98  
 EUR -13.200.280,82

Verlustvortrag v. Verwendung EUR  
-13.162.631,98  
-13.162.631,98

**IV. Jahresfehlbetrag**

Vj. EUR -1.634,47  
 EUR 37.648,84

Jahresfehlbetrag EUR  
-1.634,47  
-1.634,47

**Nicht gedeckter Fehlbetrag**

Vj. EUR 6.137.163,66  
 EUR 6.135.529,19

Nicht gedeckter Fehlbetrag EUR  
6.137.163,66  
6.137.163,66

**B. Rückstellungen**

**1. Sonstige Rückstellungen**

EUR 500,00  
Vj. EUR 1.000,00

EUR  
Sonstige Rückstellungen 500,00  
500,00

**C. Verbindlichkeiten**

**1. Verbindlichkeiten gegenüber  
Kreditinstituten**

EUR 2.099.154,92  
Vj. EUR 2.099.154,92

EUR  
1 230 621 00 72.332,31  
3 226 022 19 2.026.822,61  
2.099.154,92

Zinsen und Spesen sind in alter Rechnung gebucht.



**2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

**EUR 105.323,04**  
Vj. EUR 105.240,93

	<u>EUR</u>
Verbindl. aus L+L allgem. Steuersatz	82,11
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>105.240,93</u>
	<u>105.323,04</u>

Die Verbindlichkeiten gehen aus einer Einzelaufstellung der Gesellschaft hervor.

**3. Sonstige Verbindlichkeiten**

**EUR 3.958.329,48**  
Vj. EUR 3.965.432,21

	<u>EUR</u>
Sonstige Verbindlichkeiten aus Zinsen	96.415,45
Sonstige Verbindlichkeiten (bis 1 J)	3.500,00
Verbindlichkeiten Darlehen	<u>3.858.414,03</u>
	<u>3.958.329,48</u>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>EUR</b>	<b>35.610,00</b>
Vj.	EUR	38.640,00
	2017	2016
	EUR	EUR
Provisionsumsätze 19% USt	35.610,00	38.640,00
	<u>35.610,00</u>	<u>38.640,00</u>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>EUR</b>	<b>500,00</b>
Vj.	EUR	1.500,00
	2017	2016
	EUR	EUR
Erträge Auflösung von Rückstellungen	500,00	1.500,00
	<u>500,00</u>	<u>1.500,00</u>
<b>3. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>2.653,75</b>
Vj.	EUR	2.491,16
	2017	2016
	EUR	EUR
Sonstige Abgaben	523,71	461,26
Repräsentationskosten	410,00	0,00
Rechts- und Beratungskosten	0,00	53,45
Abschluss- und Prüfungskosten	1.523,29	1.791,15
Kosten Geldverkehr	196,75	185,30
	<u>2.653,75</u>	<u>2.491,16</u>
<b>4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>35.090,72</b>
Vj.	EUR	0,00

	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	<u>35.090,72</u>	<u>0,00</u>
	<u>35.090,72</u>	<u>0,00</u>
<b>5. <u>Ergebnis nach Steuern</u></b>	<b><u>EUR</u></b>	<b><u>-1.634,47</u></b>
Vj.	EUR	37.648,84
<b>6. <u>Jahresfehlbetrag</u></b>	<b><u>EUR</u></b>	<b><u>1.634,47</u></b>
Vj.	EUR	-37.648,84

#### IV. Bescheinigung

Vorliegender Jahresfinanzbericht wurde von uns auf der Grundlage der von uns geführten Bücher, der vorgelegten Bestandsnachweise sowie der erteilten Auskünfte des Abwicklers der UNIPROF Real Estate Holding AG i.A. erstellt. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Stuttgart, den

Lehmann & KMS Partnerschaft mbB  
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Betriebswirt (FH) Ingo Kelm  
Steuerberater

Dipl.-Kffr. Christine Riegert  
Steuerberaterin

**Bilanz zum 31. Dezember 2017**  
**UNIPROF Real Estate Holding AG i.A., Stuttgart**

AKTIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR	PASSIVA
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.001,00	25,0			
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände					
Sonstige Vermögensgegenstände	302,54	0,1			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	840,24	10,2			
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	6.137.163,66	6.135,5			
	6.163.307,44	6.170,8			
	<u>6.163.307,44</u>	<u>6.170,8</u>			
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. Gezeichnetes Kapital			2.815.000,00	2.815,0	
II. Kapitalrücklage			4.212.102,79	4.212,1	
III. Verlustvortrag			13.162.631,98–	13.200,3–	
IV. Jahresfehlbetrag			1.634,47–	37,6	
Nicht gedeckter Fehlbetrag			6.137.163,66	6.135,5	
Buchmäßiges Eigenkapital			0,00	0,0	
<b>B. Rückstellungen</b>					
Sonstige Rückstellungen			500,00	1,0	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			2.099.154,92	2.099,2	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			105.323,04	105,2	
3. Sonstige Verbindlichkeiten			<u>3.958.329,48</u>	<u>3.965,4</u>	
			<u>6.162.807,44</u>	<u>6.169,8</u>	
	<u>6.163.307,44</u>	<u>6.170,8</u>			
	<u>6.163.307,44</u>	<u>6.170,8</u>			

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom  
01.01.2017 bis 31.12.2017

UNIPROF Real Estate Holding AG i.A., Stuttgart

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse	35.610,00	38,6
2. Sonstige betriebliche Erträge	500,00	1,5
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.653,75	2,5
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>35.090,72</u>	<u>0,0</u>
<b>5. Ergebnis nach Steuern</b>	1.634,47–	37,6
	<hr/>	<hr/>
<b>6. Jahresfehlbetrag</b>	<u>1.634,47</u>	<u>37,6–</u>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Anhang für den Berichtszeitraum 01.01.– 31.12.2017

UNIPROF Real Estate Holding AG i.A. Stuttgart

**A. Allgemeine Angaben**

Die UNIPROF Real Estate Holding AG i.A. hat ihren Sitz in Stuttgart und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart (HRB 21350)

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft gem. § 267 Handelsgesetzbuch (HGB).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie–Umsetzungsgesetz (BilRUG)

**B. Angaben zu den Bilanzierungs– und Bewertungsmethoden**

Die im vorhergehenden Jahresabschluss angewandten **Bilanzierungs– und Bewertungsmethoden** sind grundsätzlich beibehalten worden.

Die **Beteiligungen** sind mit den Anschaffungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten angesetzt.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt worden, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

**C. Angaben zur Bilanz**

**Brutto-Anlagespiegel**

**Finanzanlagen**

		31.12.2017	31.12.2016
Anschaffungskosten	01.01.	4.505.614,37 €	4.505.614,37 €
Zugänge		0,00 €	0,00 €
Anschaffungskosten	31.12.	<u>4.505.614,37 €</u>	<u>4.505.614,37 €</u>
Abschreibungen kumuliert	01.01.	4.480.613,37 €	4.480.631,37 €
Zugänge		0,00 €	0,00 €
Abschreibungen kumuliert	31.12.	<u>4.480.613,37 €</u>	<u>4.480.613,37 €</u>
<b>Buchwert</b>	<b>31.12.</b>	<b><u>25.001,00 €</u></b>	<b><u>25.001,00 €</u></b>

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient.

**Anteilsbesitz**

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Rechtsform	Eigenkapital 31.12. 2016	Ergebnis
<u>Beteiligungsquote 94 %</u> UNIPROF AG	Stuttgart	AG	TEUR ./ 6.359,7	TEUR 548,0
<u>Beteiligungsquote 100%</u> UPL Verwaltungs GmbH	Stuttgart	GmbH	TEUR 4,2	TEUR ./ 1,2



Sämtliche **Verbindlichkeiten** haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt EUR 2.815.000,00 und ist in voller Höhe eingezahlt.

Das gezeichnete Kapital setzt sich wie folgt zusammen ( **Aktiengattung** )

Auf den Inhaber lautende Stammaktien:

**2.815.000 à € 1,00**

#### **D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gegliedert.

Es liegen keine vermerkpflchtigen Angaben zur **Gewinn- und Verlustrechnung** vor.

**E. Sonstige Angaben**

**Namen der Mitglieder des Aufsichtsrates**

Es gehören folgende Personen seit dem 05.11.2014 dem Aufsichtsrat an:

Herr Thomas Klein	Rechtsanwalt (Vorsitzender)
Herr Wolfgang Hopp	Rechtsanwalt
Frau Lisa Kaufmann	Rechtsfachwirtin

Alleinvertretungsberechtigter Abwickler war im Berichtszeitraum Herr Oliver Heller, Dipl.-Betriebswirt (FH).

Stuttgart, den

UNIPROF Real Estate Holding AG i.A.  
Abwickler

---

Oliver Heller

**Lagebericht der UNIPROF Real Estate Holding AG i.A.**

**zum 31.12.2017**

Durch rechtskräftigen Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 30.06.2003 wurde die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft mangels Masse abgewiesen. Dadurch ist die Gesellschaft aufgelöst.

Es ist geplant, die laufende Liquidation bzw. Abwicklung fortzusetzen mit dem Ziel der Löschung der Gesellschaft. Es wird kein Abwicklungserlös erwartet.

Die Gesellschaft ist hierdurch aufgelöst.

Stuttgart, den 27.02.2018

Oliver Heller

**Bericht des Aufsichtsrats der UNIPROF Real Estate Holding AG i.A.  
zum Jahresabschluss 2017**

Dem Aufsichtsrat lag der Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2017 zur Beurteilung vor. Folgendes ist hierzu anzumerken:

Der Jahresabschluss wurde durch die Steuerberatungsgesellschaft Lehmann & KMS Partnerschaft mbB erstellt.

Mit Beschluss vom 05.11.2014 des Amtsgerichts Stuttgart wurde auf Antrag des Abwicklers die Befreiung von der Prüfungspflicht der Jahresabschlüsse und der Lageberichte gemäß § 270 Abs. 3 AktG erteilt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2017 Erlöse in Höhe von TEUR 35,6 erzielt. Das Ergebnis vor Steuern und der Jahresfehlbetrag belaufen sich auf -TEUR 1,6.

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 2.815.000,00 ist voll einbezahlt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nicht zu beanstanden und werden vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Abwickler hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über seine Tätigkeit informiert. Der am 05.11.2014 bestellte Aufsichtsrat ist im Jahr 2017 zu insgesamt 4 Aufsichtsratssitzung zusammengetreten.

Niefern-Öschelbronn,

---

Thomas-Alexander Klein  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

**Erklärung des Abwicklers und des Aufsichtsrats der  
UNIPROF Real Estate Holding AG i.A.  
zu den Empfehlungen der  
"Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex"  
gemäß § 161 AktG**

Abwickler und Aufsichtsrat der UNIPROF Real Estate Holding AG i.A. (Gesellschaft) erklären zu den Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex":

Die Gesellschaft hat sämtlichen am 10. Juni 2013 im Bundesanzeiger amtlich bekannt gemachten Empfehlungen (Kodexfassung vom 24. Juni 2014) entsprochen, soweit sie bereits anwendbar waren.

Stuttgart, im März 2018

UNIPROF Real Estate Holding AG i.A.

Für den Aufsichtsrat:

Abwickler

\_\_\_\_\_  
RA Thomas-Alexander Klein  
Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Oliver Heller

## Kapitalflussrechnung 2017

		<u>€</u>
1.	Jahresfehlbetrag	- 1.634,47
2. +	Abschreibungen auf Finanzanlagen	+ 0,00
3. -	Abnahme von Rückstellungen	- 500,00
4. -	Zunahme der Forderungen und sonstiger Aktiva	- 247,22
5. -	Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva	- <u>7.020,62</u>
6. =	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 9.402,31</b>
7. =	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 0,00</b>
8. =	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 0,00</b>
9. -	Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittelbestände (6 + 7 + 8)	- 9.402,31
10. +	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ <u>10.242,55</u>
11. =	<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>840,24</b>

## Eigenkapitalspiegel 2017

	gez. Kapital	Kapitalrücklage	Verlustvortrag/ Jahresfehlbetrag	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital zum 01.01.2017	2.815.000,00	4.212.102,79	- 13.162.631,98	- 6.135.529,19
Jahresfehlbetrag vom 01.01.-31.12.2017			-1.634,47	-1.634,47
<b>Eigenkapital zum 31.12. 2016</b>	<b>2.815.000,00</b>	<b>4.212.102,79</b>	<b>- 13.164.266,45</b>	<b>- 6.137.163,66</b>