

---

# **ABSCHLUSS**

zum 31. Dezember 2013

der Firma

**FORIS Vermögensverwaltungs AG**

**Kurt-Schumacher-Straße 18 - 20  
53113 Bonn**

## Abschlussvermerk

Der Vorstand der

FORIS Vermögensverwaltungs AG  
- im nachfolgenden Gesellschaft genannt -

vertreten durch den alleinigen Vorstand,

Herrn Diplom Volkswirt Ralf Braun

beauftragte mich, den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31. Dezember 2013 zu erstellen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung.

Alle gewünschten Auskünfte und Nachweise wurden mir von dem Vorstand der Gesellschaft bereitwillig und umgehend gegeben.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Bonn-Innenstadt unter der Steuernummer 205/5717/0918 geführt. Das Besteuerungsjahr 2012 wurde unter dem Vorbehalt der Nachprüfung veranlagt. Eine steuerliche Außenprüfung wurde zuletzt für die Jahre bis 2009 durchgeführt.

Der Sitz der Gesellschaft sowie die geschäftliche Oberleitung befinden sich in Bonn. Die Gesellschaft ist im Handelsregister Bonn unter der Nr. HRB 9161 eingetragen. Es gilt die Satzung vom 8.6.2000, zuletzt geändert durch Beschluss vom 16.03.2009.

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigener Vermögenswerte aller Art. Tätigkeiten, die nach der Gewerbeordnung oder dem Kreditwesengesetz einer Erlaubnis bedürfen sind ausgeschlossen.

Das Grundkapital beträgt 50.000 Euro und ist voll eingezahlt.

Die Buchführung wird EDV-gestützt unter Verwendung eines Buchführungsprogramms der hmd software ag, Andechs erstellt. Der Kontenrahmen ist auf die betrieblichen Erfordernisse der Gesellschaft abgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256 und der §§ 264 bis 288 HGB erstellt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Ergänzende Bilanzierungsvorschriften aus dem Gesellschaftsvertrag ergeben sich nicht.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften. Einzelheiten zur Bewertung sind im Anhang dargestellt.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend. Die Gesellschaft machte bei der Aufstellung des Anhangs berechtigterweise von den größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Satz 1 HGB Gebrauch.

Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der Gesellschaft unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die von mir geführten Bücher und die mir darüber hinaus vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die ich auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt habe sowie die mir erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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.

Bonn, 24. März 2014



*Helmut Kögler*

**BILANZ**  
zum  
31. Dezember 2013

FORIS Vermögensverwaltungs AG, Kurt-Schumacher-Straße 18 - 20, 53113 Bonn

Seite: 1

|   | 2013<br>EUR                | 2012<br>EUR                |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>AKTIVA</b>   |                            |                            |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>  |                            |                            |
| <b>I. Sachanlagen</b>   |                            |                            |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 5.129.756,83               | 5.245.335,83               |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | <u>10.003,00</u>           | <u>11.641,00</u>           |
|   | 5.139.759,83               | 5.256.976,83               |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>  |                            |                            |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>   |                            |                            |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 21.447,86                  | 45.634,84                  |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände  | <u>18.693,58</u>           | <u>12.579,06</u>           |
|   | 40.141,44                  | 58.213,90                  |
| <b>II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>      |                            |                            |
|   | 46.020,88                  | 14.052,56                  |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  |                            |                            |
|   | 1.229,75                   | 1.307,00                   |
| <b>SUMME Aktiva</b>   | <u><u>5.227.151,90</u></u> | <u><u>5.330.550,29</u></u> |

**BILANZ**  
zum  
31. Dezember 2013

FORIS Vermögensverwaltungs AG, Kurt-Schumacher-Straße 18 - 20, 53113 Bonn

Seite: 2

|   | 2013<br>EUR         | 2012<br>EUR         |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>PASSIVA</b>  |                     |                     |
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>                                    |                     |                     |
| I. Gezeichnetes Kapital                                   | 50.000,00           | 50.000,00           |
| II. Kapitalrücklage                                       | 200.000,00          | 200.000,00          |
| III. Gewinnrücklagen                                      |                     |                     |
| 1. Gesetzliche Rücklage                                   | 5.000,00            | 5.000,00            |
| IV. Gewinn- und Verlustvortrag                            | -202.799,27         | -202.799,27         |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>                                  |                     |                     |
| 1. Sonstige Rückstellungen                                | 39.400,00           | 400,00              |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>                               |                     |                     |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten        | 0,00                | 400.000,00          |
| 2. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen    | 1.013,00            | 23.159,63           |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen | 5.134.538,17        | 4.854.439,93        |
| 4. Umsatzsteuerverbindlichkeit                            | 0,00                | 0,00                |
|   | 5.135.551,17        | 5.277.599,56        |
| <b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                      |                     |                     |
|   | 0,00                | 350,00              |
| <b><u>SUMME Passiva</u></b>                               | <b>5.227.151,90</b> | <b>5.330.550,29</b> |

## Gewinn und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

FORIS Vermögensverwaltungs AG, Kurt-Schumacher-Straße 18 - 20, 53113 Bonn

Seite: 3

|   | 2013<br>EUR | 2012<br>EUR |
|---|-------------|-------------|
| 1. Umsatzerlöse intern  | 292.950,00  | 292.950,00  |
| 2. Umsatzerlöse extern  | 326.873,87  | 332.816,57  |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  | 263,62      | 13.891,40   |
| 4. Rohergebnis  | 620.087,49  | 639.657,97  |
| 5. Abschreibungen   |             |             |
| a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                | -118.575,87 | -118.415,26 |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -258.538,50 | -185.830,60 |
| 7. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen    | 33.292,37   | 0,00        |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 7.455,33    | 86,80       |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | -264.566,09 | -309.621,07 |
| 10. Abgeführte Gewinne auf Grund einer Gewinngemeinschaft und aus Gewinnabführungsverträgen | 0,00        | -5.339,99   |
| 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  | 19.154,73   | 20.537,85   |
| 12. Sonstige Steuern  | -19.154,73  | -20.537,85  |
| 13. <u>Jahresüberschuß</u>  | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |

# Anlagegitter per 31. Dezember 2013

| Firma     | Konto                    | Bezeichnung             | 01.01.2013      |             | 31.12.2013                           |                   | 01.01.2013        |             | 31.12.2013        |              | Buchwert          |                     |              |
|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|--------------|-------------------|---------------------|--------------|
|           |                          |                         | Zugang          | Abgang      | Anschaffungs- und Herstellungskosten | Umbuchung         | Abschreibung      | Auflösung   | Umbuchung         | Abschreibung | Umbuchung         | 31.12.2013          | 31.12.2013   |
| FORIS WAG | <b>Sachanlagen</b>       |                         |                 |             |                                      |                   |                   |             |                   |              |                   |                     |              |
|           | 236                      | Grund und Boden         | 919.784,83      |             | 919.784,83                           |                   | 0,00              |             | 0,00              |              | 0,00              |                     | 919.784,83   |
|           | 240                      | Gebäude (Bonn)          | 2.367.640,90    |             | 2.367.640,90                         |                   | 561.120,90        |             | 47.352,00         |              | 608.472,90        |                     | 1.759.168,00 |
|           | 310                      | Außenanlagen            | 1.043,75        | 1.358,87    | 2.402,62                             |                   | 166,75            |             | 196,87            |              | 363,62            |                     | 2.039,00     |
|           | 420                      | Technische Anlagen      | 15.468,38       |             | 15.468,38                            |                   | 3.829,38          |             | 1.638,00          |              | 5.467,38          |                     | 10.001,00    |
|           | 421                      | Technische Anlagen      | 4.262,19        |             | 4.262,19                             |                   | 4.260,19          |             | 0,00              |              | 4.260,19          |                     | 0,00         |
|           | 670                      | GWG                     | 0,00            |             | 0,00                                 |                   | 0,00              |             | 0,00              |              | 0,00              |                     | 0,00         |
|           |                          |                         | 3.308.200,05    | 1.358,87    | 0,00                                 | 3.309.558,92      | 569.377,22        | 49.186,87   | 0,00              | 618.564,09   | 0,00              | 618.564,09          | 2.690.994,83 |
|           | 237                      | Grund und Boden Haus II | 315.118,00      |             | 315.118,00                           |                   | 0,00              |             | 0,00              |              | 0,00              |                     | 315.118,00   |
|           | 245                      | Gebäude (Bonn) Haus II  | 2.314.967,11    |             | 2.314.967,11                         |                   | 111.931,11        |             | 69.389,00         |              | 181.320,11        |                     | 2.133.647,00 |
| 261       | Anlagen in Bau (Haus II) | 0,00                    |                 | 0,00        |                                      | 0,00              |                   | 0,00        |                   | 0,00         |                   | 0,00                |              |
|           |                          | 2.630.085,11            | 0,00            | 0,00        | 2.630.085,11                         | 111.931,11        | 69.389,00         | 0,00        | 181.320,11        | 0,00         | 181.320,11        | 2.448.765,00        |              |
|           |                          | <b>5.938.285,16</b>     | <b>1.358,87</b> | <b>0,00</b> | <b>5.939.644,03</b>                  | <b>681.308,33</b> | <b>118.575,87</b> | <b>0,00</b> | <b>799.884,20</b> | <b>0,00</b>  | <b>799.884,20</b> | <b>5.139.759,83</b> |              |
|           |                          |                         |                 |             |                                      |                   |                   |             |                   |              |                   | <b>5.256.976,83</b> |              |

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2013**

der Firma

**FORIS Vermögensverwaltungs AG**  
**Kurt-Schumacher-Straße 18-20**  
**53113 Bonn**

### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne der §§ 264, 267 II HGB auf.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 265 I 2, 266 ff. HGB). Eine Ausnahme stellt die Umstellung der Abschreibung der Immobilien auf den Komponentenansatz dar.

Der Jahresabschluss ist in EURO dargestellt.

### **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanzierung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung nutzungsbedingter planmäßiger Abschreibungen.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes (§ 253 I 1, III HGB). Die beweglichen Anlagegüter werden linear abgeschrieben.

Der Grund und Boden wird nicht abgeschrieben.

Die Immobilien bestehen aus mehreren Bestandteilen mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern. Daher werden diese Vermögenswerte in die entsprechenden wesentlichen Bestandteile zerlegt und mit den unterschiedlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern abgeschrieben. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten wie zum Beispiel wesentliche Ersatzinvestitionen werden nur dann als Bestandteil eines Vermögenswertes erfasst, wenn eine überwiegende Wahrscheinlichkeit besteht, dass dem Unternehmen hieraus ein zukünftiger Nutzen zufließen wird und die Kosten auch zuverlässig ermittelt werden können. Nicht wesentliche Aufwendungen für Reparaturen und Wartungen, die keine wesentlichen Ersatzinvestitionen darstellen, werden im jeweiligen Geschäftsjahr aufwandswirksam erfasst. Das selbst genutzte Bürogebäude in der Kurt-Schumacher-Straße 18-20 wird im Durchschnitt über rund 50 Jahre linear abgeschrieben. Das Bürogebäude in der Kurt-Schumacher-Straße 22 wird im Durchschnitt über rund 33 Jahre abgeschrieben. Die Bandbreite der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der einzelnen Komponenten liegt zwischen 15 Jahre für Teile des Innenausbau und 100 Jahre für den Rohbau.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert angesetzt.



Zur Finanzierung des Bürogebäudes zu Vermietungszwecken wurde eine langfristige Finanzierung von maximal 3.000 TEURO mit einem variablen Zinssatz auf 1-Monats-EURIBOR Basis abgeschlossen. Das Darlehen war am 30. März 2020 fällig und wurde im Geschäftsjahr 2013 vorzeitig abgelöst. Es valutiert zum Abschlussstichtag daher mit 0 TEURO (Vorjahr: 400 TEURO). Zur Absicherung des Zinsrisikos wurde für den Zeitraum vom 30. September 2010 bis zum 30. März 2020 ein Zinssicherungsgeschäft über 2.000 TEURO vereinbart. Die Prämie für die Zinssicherung betrug 142 TEURO und war am 6. April 2010 fällig. Der Höchstsatz aus dem Zinssicherungsgeschäft beträgt 3,3 %. Zum 31. Dezember 2013 erfolgte seitens der darlehensgebenden Bank eine Marktwertbestätigung mit 19 TEURO. Die zukünftigen Zahlungsströme wurden von der darlehensgebenden Bank auf Basis allgemein anerkannter Bewertungsmodelle (Black-Scholes, Black-Derman-Toy), der Zinsstrukturkurve und der am Markt gehandelten Volatilitäten des Bewertungsstichtages ermittelt und auf diesen abgezinst. Der sich ergebende Differenzbetrag wurde erfolgswirksam im Periodenergebnis berücksichtigt. Über dieses Geschäft hinaus wurden keine Sicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die ursprünglich auf fremde Währung lauteten, bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt (§ 253 I HGB).

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 I 2 HGB). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 I 2 HGB).

### **III. Angaben zur Bilanz**

Forderungen gegen Gesellschafter (§ 42 III GmbHG) bestehen am Abschlussstichtag nicht.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für einen Zeitpunkt nach diesem Tag darstellen (§ 250 I HGB).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren (§ 268 V 1 HGB, § 285 Nr.1a HGB) bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 III GmbHG) betragen 5.135 TEURO (Vorjahr: 4.854 TEURO). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden mit 5,5 % p.a. verzinst.

Zum Abschlussstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB (§ 268 VII HGB).

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für einen Zeitpunkt nach diesem Tag darstellen (§ 250 II HGB).

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 II HGB) aufgestellt.

In den Umsatzerlösen sind Umsätze mit verbundenen Unternehmen und der Gesellschafterin in Höhe von 293 TEURO (Vorjahr: 293 TEURO) enthalten.

Die Zinsaufwendungen enthalten Zinszahlungen an die Gesellschafterin in Höhe von 259 TEURO (Vorjahr: 263 TEURO).

Aufgrund des mit der alleinigen Gesellschafterin, der FORIS AG, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages wurde der Jahresfehlbetrag von 33 TEURO (Vorjahr: Jahresüberschuss 5 TEURO) durch die FORIS AG übernommen und es wird kein Jahresüberschuss ausgewiesen.

#### **V. Sonstige Pflichtangaben**

Die FORIS AG, Kurt-Schumacher-Straße 18-20, 53113 Bonn, ist alleinige Gesellschafterin der FORIS Vermögensverwaltungs AG und stellt einen befreienden Konzernabschluss und Konzernlagebericht gem. § 291 HGB auf, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Sitz der Gesellschaft ist die Kurt-Schumacher-Str. 18-20 in 53113 Bonn.

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Personen:

- Dr. Christian Rollmann, Rechtsanwalt, Bonn, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Olaf Wilcke, Business Director International, Bonn, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Christian Berner, Unternehmer, Hamburg
- Oliver Schmidt, Diplom-Kaufmann, Unternehmer, Düsseldorf

Mitglied des Vorstandes der FORIS Vermögensverwaltungs AG während des abgelaufenen Geschäftsjahres war:

- Herr Ralf Braun, Diplom Volkswirt, Rös Rath

Der Vorstand ist einzelvertretungsberechtigt und befugt, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt.

Von den Erleichterungen gemäß § 274a HGB und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Bonn, den 24. März 2014



Ralf Braun  
Vorstand