

# BILANZ

## n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG Tübingen

zum

31. Dezember 2018

### AKTIVA

### PASSIVA

		2018	2017		2018	2017
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	27.856,00		24.951,53	I. Gezeichnetes Kapital	1.155.500,00	1.085.000,00
II. Sachanlagen	3.690.774,85		3.196.494,05	II. Kapitalrücklage	13.035,00	10.215,00
III. Finanzanlagen	<u>25.500,00</u>	3.744.130,85	25.500,00	III. Bilanzverlust	525.300,83-	436.112,52-
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	416.000,00	12.480,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.234,40		11.249,57	<b>C. Rückstellungen</b>	4.640,00	4.490,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>94.471,53</u>	97.705,93	6.448,84	<b>D. Verbindlichkeiten</b>	2.778.920,98	2.589.303,15
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		958,37	731,64			
		<u>3.842.795,15</u>	<u>3.265.375,63</u>		<u>3.842.795,15</u>	<u>3.265.375,63</u>
		<u><u>3.842.795,15</u></u>	<u><u>3.265.375,63</u></u>		<u><u>3.842.795,15</u></u>	<u><u>3.265.375,63</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

**n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG**  
Tübingen

	2018 EUR	2017 EUR
<b>1. Rohergebnis</b>	210.498,57	212.771,53
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	41.283,96	32.759,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>6.104,73</u>	<u>4.389,38</u>
	47.388,69	37.148,47
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	54.836,91	48.448,78
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	125.241,69	82.283,86
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,33	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	66.130,64	62.298,39
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>1,13</u>	<u>0,00</u>
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	83.096,16-	17.407,97-
9. sonstige Steuern	6.092,15	6.052,58
<b>10. Jahresfehlbetrag</b>	89.188,31	23.460,55
11. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>436.112,52</u>	<u>412.651,97</u>
<b>12. Bilanzverlust</b>	<u><u>525.300,83</u></u>	<u><u>436.112,52</u></u>

### **3. Anhang**

#### **3.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

##### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht:	N.E.S.T. Bauprojektierung und Vermietung AG
Firmensitz laut Registergericht:	Tübingen
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	735734

Die n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG weist die Größenmerkmale einer Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a Abs.1 HGB auf. Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung (§§ 266 Abs.1 Satz 3, 274 a, 276, 288 HGB) und bei der Offenlegung (§ 326 HGB) des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend dazu wurden die Regelungen des Aktiengesetzes beachtet.

Die nach § 266 HGB für die Bilanz vorgeschriebene Gliederung ist gem. § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB auf der Passivseite um den Posten "B. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlage" erweitert. Hier werden Einzahlungen aufgrund einer beschlossenen, aber nicht im Geschäftsjahr in das Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt, gem. § 275 Abs. 2 HGB gegliedert und um den Posten "Rohergebnis" gem. § 265 Abs. 2 Satz 2 HGB erweitert.

#### **3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstel-

lung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlusstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

### **Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb zu dienen.

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

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

In die Herstellungskosten wurden neben den unmittelbar zurechenbaren Kosten auch notwendige Gemeinkosten und durch die Fertigung veranlasste Abschreibungen einbezogen.

Die Herstellungskosten beinhalten auch Zinsen für Fremdkapital, soweit dieses der Finanzierung des Herstellungsvorgangs dient. Der einbezogene Zinsaufwand betrifft nur die Dauer der Herstellung.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes, die bei den derzeit vorhandenen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens zwischen zwei und 80 Jahren beträgt. Die Herstellungskosten des Gebäudes werden über 80 Jahre abgeschrieben.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Abschlusstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibung Rechnung getragen.

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen ist die 100%ige Beteiligung an der N.E.S.T. Beteiligungsgesellschaft mbH ausgewiesen, die zu Anschaffungskosten bewertet ist.

### **Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt. Es wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

### **Fremdkapital**

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

Die Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden so bemessen, dass sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen Rechnung tragen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **3.3 Angaben zur Bilanz**

#### **Eigenkapital**

Die in der Hauptversammlung vom 14.09.2017 beschlossene Erhöhung des Grundkapitals von 1.085.000 EUR um bis zu 200.000 EUR auf bis zu 1.285.000 EUR wurde mit dem am 07.02.2018 erreichten Stand von Zeichnungen abgeschlossen. Bis zum 07.02.2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage in Höhe von 70.500 EUR durch Ausgabe von 705 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien auf 1.155.500 EUR erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart erfolgte am 08.03.2018.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 11.555 auf den Namen lautende Stammaktien zu einem Nennbetrag von jeweils 100,00 EUR.

#### **Weitere Kapitalerhöhung**

In der Hauptversammlung vom 17.05.2018 wurde eine weitere Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von 1.155.500 EUR gegen Bareinlagen um bis zu 1.344.500 EUR auf bis zu 2.500.000 EUR durch Ausgabe von bis zu 13.445 neuen, auf den Namen lautende Stammaktien mit einem Nennbetrag von je 100 EUR beschlossen. Die Kapitalerhöhung ist innerhalb von maximal zwölf Monaten ab Beschlussfassung, also bis spätestens 17.05.2019, durchzuführen. Die neuen Aktien sind gewinnbezugsberechtigt ab dem Geschäftsjahr der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister, sofern der Ausgabebetrag am 01.01. dieses Jahres voll eingezahlt war, andernfalls erst ab dem Beginn des Folgejahres. Der Ausgabekurs beträgt 104,00 EUR. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die Satzung der Gesellschaft, ihre Fassung betreffend, entsprechend der Durchführung der Barkapitalerhöhung anzupassen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates weitere Einzelheiten der Kapitalerhöhung und Ihrer Durchführung festzusetzen.

#### **Entwicklung der Kapitalrücklagen**

Das aus der Kapitalerhöhung erzielte Agio von 2.820 EUR wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kapitalrücklagen wurden im Geschäftsjahr auf einen Betrag von 13.035 EUR erhöht. Die Erhöhung der Rücklage entspricht einem Agio von 4% auf die neu ausgegebenen Aktien.

### **Bezugsrechte**

Die gesetzlichen Bezugsrechte gem. § 186 AktG sind nicht ausgeschlossen. Weitere Bezugsrechte bestehen nicht.

### **Genussrechte**

In 2013 wurden 405 nicht handelbare Genussrechte zu 1.000 EUR je Schein gezeichnet. Das Kapital von 65 Genussrechten (65.000 EUR) wurde in 2016 zurückgezahlt. Gleichzeitig wurden 65 neue Genussrechte ausgegeben. In 2018 wurden 10 Genussscheine in Höhe von 10.000 EUR zurückgezahlt. Es wurden keine neuen Genussrechte ausgegeben. Somit bestanden in 2018 395 Genussrechte zu 1.000 EUR. Der Zinssatz ist fest bis 31.05.2022. Die Genussrechte sind in der Bilanz unter den Anleihen ausgewiesen.

### **Verbindlichkeiten und Sicherungsrechte**

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 71.437 EUR (Vorjahr: 67.049EUR).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 2.707.484 EUR (Vorjahr: 2.522.254 EUR).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 1.855.343 EUR (Vorjahr: 1.757.077 EUR).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 119,68 EUR.

Von den insgesamt ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert durch:

- a) Grundpfandrechte in Höhe von 2.234 TEUR (Vorjahr: 2.040 TEUR)
- b) bestehende und zukünftige Mietzahlungsansprüche

### **Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen**

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen keine wesentlichen sonstige finanzielle Verpflichtungen.

## **3.4 Sonstige Angaben**

### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer beträgt 1 (Vorjahr: 1).

### 3.5 Organe der Gesellschaft

Alleinvorstand: Herr Gunnar Laufer-Stark LL.M., Rechtsassessor

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr aus drei Mitgliedern:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. Vorsitzende:                    | Margit Metzger, Finanzfachwirtin (FH), Betriebswirtin |
| 2. stellvertretender Vorsitzender: | Wilfried Braig  |
| 3. Mitglied                        | Timon Haidlinger                                      |

Tübingen, den 15.02.2019



---

Gunnar Laufer-Stark LL.M., Vorstand

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG, Tübingen

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG, Tübingen - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.



## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

## *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Reutlingen, den 04. März 2019

RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



Prof. Dr. Gerhard Braun  
(Wirtschaftsprüfer)



Klaus Schabel  
(Wirtschaftsprüfer)