

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2022

informica real invest AG

Würzburger Str. 2

97234 Reichenberg



Inhaltsverzeichnis

Bescheinigung	3
Anlagen	
Bilanz zum 31. Dezember 2022	5
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	9
Anhang	12

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

Bescheinigung

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung

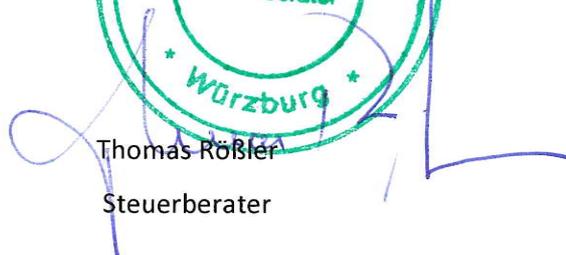
Ich habe auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der informica real invest AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen 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 19.06.2023



Thomas Rößler
Steuerberater

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

Anlagen

Bilanz zum 31. Dezember 2022

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	7.674.474,00	7.674.474,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Wer- ten	6.969,00	6.969,00			II. Kapitalrücklage	54.723,47	2.360.378,50
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	39.136.001,00	39.749.277,00			1. gesetzliche Rücklage	23.960,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.748,00	1.067,00			2. andere Gewinnrücklagen	44.158,39	44.158,39
						68.118,39	44.158,39
					IV. Gewinnvortrag		9.868.138,56
					V. Jahresüberschuss		548.885,54
Übertrag	39.139.749,00	39.750.344,00					
	6.969,00	6.969,00			Übertrag	7.797.315,86	20.496.034,99

Bilanz zum 31. Dezember 2022

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	PASSIVA
Übertrag	42.997.444,53 18.949.101,52	42.759.869,55 17.958.290,48	Übertrag	18.934.671,57 34.526.687,70	21.411.258,98 34.218.517,00	
5. Genossenschaftsanteile	3.600,00	3.600,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124.966,87	236.334,75	
Summe Anlagevermögen	18.952.701,52	17.961.890,48	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.622.104,67	2.004.513,77	
B. Umlaufvermögen	61.950.146,05	60.721.760,03	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.000,00	0,00	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. sonstige Verbindlichkeiten	1.012.033,87	1.010.013,35	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	144.465,57	124.513,65	D. Rechnungsabgrenzungsposten	21.376,12	30.280,61	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	600,00	0,00	E. Passive latente Steuern	4.026.980,00	4.070.400,00	
Übertrag	145.065,57 61.950.146,05	124.513,65 60.721.760,03	Übertrag	63.298.820,80	62.981.318,46	

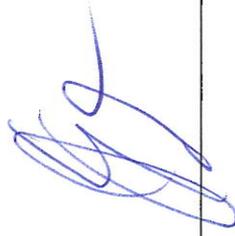
Bilanz zum 31. Dezember 2022

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Übertrag	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	PASSIVA
Übertrag	61.950.146,05 145.065,57	60.721.760,03 124.513,65	Übertrag	63.298.820,80	62.981.318,46	
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>171.128,43</u> 316.194,00	<u>423.593,58</u> 548.107,23				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	780.700,52	1.442.460,23				
Summe Umlaufvermögen	1.096.894,52	1.990.567,46				
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>251.780,23</u>	<u>268.990,97</u>		<u>63.298.820,80</u>	<u>62.981.318,46</u>	
	63.298.820,80	62.981.318,46		63.298.820,80	62.981.318,46	

Reichenberg, den

16.06.2023



informica real invest AG, 97234 Reichenberg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	3.890.630,18	3.117.923,59
2. Gesamtleistung	3.890.630,18	3.117.923,59
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschrei- bungen zu Gegenständen des Anlagevermö- gens	29.651,30	152.346,26
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.816,74	15.689,68
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	40.888,07	48.033,29
	72.356,11	216.069,23
4. Objektbezogene Aufwendungen und Fremdleis- tungen		
a) objektbezogene Aufwendungen	1.415.864,58	959.704,69
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	225.304,50	240.536,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung Euro 14.365,00 (Euro 22.205,00)	34.692,21	37.378,05
	259.996,71	277.914,15
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	614.248,10	392.338,71
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	6.150,87	2.084,28
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	4.150,32	4.251,19
c) Reparaturen und Instandhaltungen	2.925,38	1.459,57
d) Fahrzeugkosten	22.103,15	25.738,60
e) Werbe- und Reisekosten	6.969,16	7.891,76
f) verschiedene betriebliche Kosten	232.834,58	683.790,55
Übertrag	275.133,46- 1.672.876,90	725.215,95- 1.704.035,27

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	1.672.876,90 275.133,46-	1.704.035,27 725.215,95-
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	1,00
h) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	1.506,07	14.572,55
i) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	20.880,45	14.605,71
	<u>297.519,98</u>	<u>754.395,21</u>
8. Erträge aus Beteiligungen	13.016,48	131.947,67
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	260.464,82	304.753,43
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 230.400,78 (Euro 269.570,93)		
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 70,00 (Euro 0,00)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	66.689,99	49.576,70
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen Euro 56.895,00 (Euro 35.450,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	860.194,84	483.556,65
- davon an verbundene Unternehmen Euro 43.922,81 (Euro 41.410,61)		
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,00 (Euro 115,00)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	245.374,60	306.948,51
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern Euro 0,00 (Euro 1.493,00)		
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern Euro 43.420,00 (Euro 0,00)		
13. Ergebnis nach Steuern	476.578,79	546.259,30
Übertrag	<u>476.578,79</u>	<u>546.259,30</u>

informica real invest AG, 97234 Reichenberg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	476.578,79	546.259,30
14. sonstige Steuern	2.589,64-	2.626,24-
15. Jahresüberschuss	479.168,43	548.885,54
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	9.806.679,13	
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	23.960,00	
18. Bilanzgewinn	10.261.887,56	

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 vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
 - Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
 - Ausleihungen zum Nennwert
-

informica real invest AG , 97234 Reichenberg

- 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 Euro	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 30.370.943,54 (Vorjahr: Euro 26.385.305,99).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 34.526.687,70.

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

Art der Forderung zum 31.12.2022	Gesamtbetrag TEuro	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr TEuro	größer 1 Jahr TEuro
aus Lieferungen und Leistungen	144,5	144,5	0,0
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,6	0,6	0,0
sonstige Vermögensgegenstände	171,1	171,1	0,0
Summe	316,2	316,2	0,0

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt TEuro 1.384,79
(Vorjahr: TEuro 1.150,40).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt TEuro 38.931,00
(Vorjahr: TEuro 36.318,98).

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2022	Gesamtbetrag TEuro	davon mit einer Restlaufzeit	
		kleiner 1 Jahr TEuro	größer 1 Jahr TEuro
gegenüber Kreditinstituten	34.526,7	831,1	33.695,6
aus Lieferungen und Leistungen	125,0	125,0	0,0
gegenüber verbundenen Unternehmen	4.622,1	266,7	4.355,4
gegenüber beteiligten Unternehmen	30,0	30,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	1.012,0	132,0	880,0
Summe	40.315,8	1.384,8	38.931,0

informica real invest AG , 97234 Reichenberg

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten existieren folgende selbstschuldnerische Bürgschaften zur Sicherung von Ansprüchen von Banken gegenüber Unternehmen des Konzernverbundes:

Bank	Unternehmen	Euro
Raiffeisenbank Main-Spessart	K25 Projektentwicklung GmbH	1.000.000,00
Raiffeisenbank Main-Spessart	Projektges. Rosenfelder Ring GmbH	1.500.000,00
Raiffeisenbank Höchberg	real invest Berlin GmbH	2.527.825,00
DZ Hyp AG	real invest Berlin GmbH	3.053.350,00
Raiffeisenbank Höchberg	informica REIT AG	954.680,00
Raiffeisenbank Höchberg	real invest Sachsen Anhalt GmbH	197.435,00

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 3.256,89 Euro sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

Leasingverträge mit Zahlungsverpflichtungen bis zum Ende der Laufzeit 04/2023 in Höhe von 3.256,89 Euro (Vorjahr: 17.554,61 Euro).

Sonstige Angaben**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2.

Unterschrift der Geschäftsführung

Reichenberg, den 16.06.2023

gez. Friedrich Schwab, Vorstand