



# **Bastfaserkontor Aktiengesellschaft Berlin**

## **GESCHÄFTSBERICHT** über das Geschäftsjahr 2013

## **Bastfaserkontor Aktiengesellschaft Berlin**

ISIN : DE0005169106

### **EINLADUNG ZUR HAUPTVERSAMMLUNG**

Hierdurch laden wir unsere Aktionäre ein  
zur 89. ordentlichen Hauptversammlung am

**Donnerstag, 22. Mai 2014  
13.00 Uhr**

**Crowne Plaza Hotel Berlin  
Nürnberger Straße 65  
10787 Berlin**

#### **TAGESORDNUNG:**

- 1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 mit dem Bericht des Aufsichtsrats**
- 2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von **€ 6.767.344,56** wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von € 1,00  
je Stamm- und Vorzugsaktie entsprechend

4% Dividende	€	9.480,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	6.757.864,56

- 3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013**

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Vorstand zu entlasten.

- 4. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Aufsichtsrat zu entlasten.

## **5. Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds**

Gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus 3 Mitgliedern, die durch die Hauptversammlung gewählt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung werden die Aufsichtsratsmitglieder für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt. Dabei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Patrick Umbach hat sein Amt zum 31.12.2013 niedergelegt. Das Amtsgericht Charlottenburg hat Herrn René Abt auf Antrag des Vorstands vom 05.02.2014 zum Aufsichtsrat bestellt. Die Bestellung endet mit der nächsten (ordentlichen) Hauptversammlung, so dass die Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds erforderlich ist.

Die Hauptversammlung ist an Wahlvorschläge nicht gebunden.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, zu beschließen:

Folgende Person wird bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 beschließt, zu einem Mitglied des Aufsichtsrats der Bastfaserkontor AG gewählt:

Herr René Abt, selbständiger Unternehmensberater, Arlesheim, Schweiz

## **Freiwillige Hinweise zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts**

Nichtbörsennotierte Gesellschaften sind in der Einberufung lediglich zur Angabe von Firma und Sitz der Gesellschaft, Zeit und Ort der Hauptversammlung, der Tagesordnung sowie der Adressen für die Anmeldung bzw. Übersendung des Anteilsbesitznachweises sowie von Gegenanträgen und Wahlvorschlägen verpflichtet.

Nachfolgende Hinweise erfolgen – mit Ausnahme der anzugebenden Adressen – freiwillig, um den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung zu erleichtern.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind diejenigen Inhaberaktionäre berechtigt, die sich zur Hauptversammlung angemeldet und der Gesellschaft ihren Aktienbesitz nachgewiesen haben. Der Nachweis des Anteilsbesitzes muss durch eine von dem depotführenden Institut in Textform erstellte und in deutscher oder englischer Sprache abgefasste Bescheinigung erfolgen und sich auf den Beginn des einundzwanzigsten Tages vor der Hauptversammlung beziehen, das ist **Donnerstag, den 01. Mai 2014, 00:00 Uhr** (Nachweisstichtag).

Namensaktionäre sind zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes berechtigt, wenn sie sich zur Teilnahme an der Hauptversammlung anmelden und im Aktienregister eingetragen sind. Umschreibungen im Aktienregister finden aus arbeitstechnischen Gründen innerhalb der letzten drei Werktage vor der Versammlung und am Tag der Hauptversammlung nicht statt.

Die Anmeldung und bei Inhaberaktionären der Nachweis des Anteilsbesitzes müssen der Gesellschaft bis spätestens **Donnerstag, den 15. Mai 2014, 24:00 Uhr** unter folgender Adresse zugehen:

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft  
c/o Deutsche Bank AG  
Securities Production  
General Meetings  
60272 Frankfurt/Main

## **Adresse für die Übersendung von Gegenanträgen und Wahlvorschlägen**

Gegenanträge und Wahlvorschläge sind an folgende Adresse zu übersenden:

Bastfaserkontor Aktiengesellschaft  
Kurfürstendamm 199  
10719 Berlin

oder per Email an [vorstand@bastfaser.de](mailto:vorstand@bastfaser.de).

## **Angabe nach § 125 Abs. 1 S. 4 AktG**

Das Stimmrecht kann durch einen Bevollmächtigten, z. B. durch ein Kreditinstitut oder eine Vereinigung von Aktionären, ausgeübt werden.

Berlin im April 2014  
DER VORSTAND

## **GREMIEN**

### **Aufsichtsrat**

Alf Poetzsch-Heffter  
Berlin

Vorsitzender

René Abt  
Arlesheim

Stellv. Vorsitzender

Dr. Ulrich Artt  
Berlin

### **Vorstand**

Ilan Brandstetter  
Berlin

### **Bericht des Aufsichtsrats**

Nach der letzten Hauptversammlung wurde Herr Poetzsch-Heffter zum Vorsitzenden und Herr Dr. Umbach zu seinem Stellvertreter gewählt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtszeitraum in insgesamt vier Sitzungen, nämlich am 14.02.2013, 11.04.2013, 21.05.2013 und 04.09.2013, über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft informiert. Dabei wurden die Vorlagen des Vorstandes jeweils sorgfältig geprüft und ausführlich diskutiert. Soweit Maßnahmen des Vorstandes der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden entsprechende Beschlussvorlagen gebilligt und verabschiedet. Es wurde dem Neuabschluss von zwei Mietverträgen zugestimmt.

Herr Dr. Umbach hat sein Aufsichtsratsmandat zum 31.12.1013 niedergelegt. Nach Ablauf des Geschäftsjahres wurde Herr René Abt vom Gericht nach § 104 Abs. 1 Satz 1 Aktiengesetz zum Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Berlin, im März 2014

Der Vorsitzende  
des Aufsichtsrates  
Herr Alf Poetzsch-Heffter

## Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

### Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
2. Ertragslage
3. Finanzlage
4. Vermögenslage
5. Nachtragsbericht
6. Risikobericht
7. Prognosebericht

#### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Bastfaserkontor AG besteht in der Vermögensverwaltung. Das Hauptvermögen der Gesellschaft besteht aus zwei Büro- und Geschäftshäusern. Hierzu gehört zunächst eine Immobilie am Kurfürstendamm 199 in Berlin in einer 1a-Geschäftslage, 5-geschossig, mit einer Gebäude- und Freifläche von rd. 1.600 m<sup>2</sup>. Es werden 4 Ladengeschäfte mit zusammen 381 m<sup>2</sup> und Büro- und Gewerbeflächen mit insgesamt 2.351 m<sup>2</sup> vermietet.

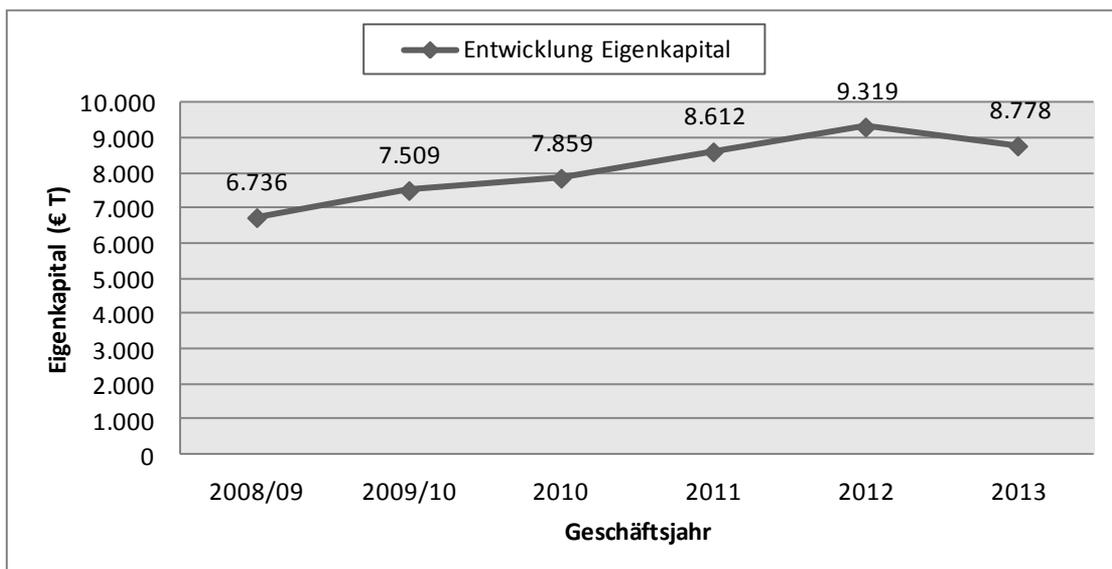
Des Weiteren ist die Gesellschaft Eigentümerin eines Büro- und Geschäftshauses in der Mohrenstraße 42-44 in Berlin in einer 1a-Bürolage, zwischen dem Gendarmenmarkt und dem Hausvogteiplatz. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit einer Grundstücksgröße von 1.367 m<sup>2</sup>, 5.075 m<sup>2</sup> Büro- und 271 m<sup>2</sup> Ladenflächen. Das Objekt ist mit sehr exklusiven Mietern vermietet, unter anderen den Botschaften von Chile, Peru und Liechtenstein sowie der renommierten Rechtsanwaltskanzlei GSK.

Die Optimierung der Erträge bei ständiger Beobachtung der Kapital- und Immobilienmärkte ist Bestandteil unserer Unternehmensstrategie.

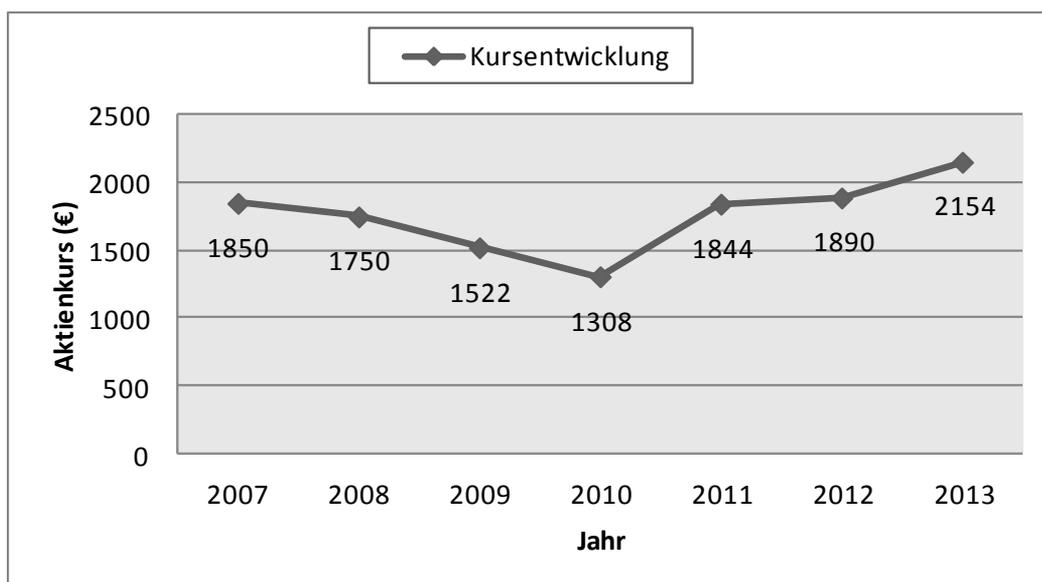
Die Entwicklung unserer Ergebnisse ergibt sich aus den wichtigsten Kennzahlen im Mehrjahresvergleich wie folgt:

Geschäftsjahr	2013	2012	2011	Rumpf 2010	2009/ 2010	2008/ 2009
(T€)						
Umsatzerlöse	2.075	2.140	2.050	1.153	2.149	1.906
Ergebnis Finanzanlagen	4	8	1	2	0	0
Jahresüberschuss	- 531	717	762	359	783	459
Bilanzgewinn	6.767	7.308	6.600	5.848	5.498	4.725
Eigenkapital	8.778	9.319	8.612	7.859	7.509	6.736
Dividende	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Dividende pro Aktie	1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €

### Entwicklung des Eigenkapitals



### Kursentwicklung unserer Aktie (WKN 516910) (mittlere Jahreskurse)



## 2. Ertragslage

Die Ertragslage ist im vorliegenden Abschluss im Wesentlichen durch die laufende Vermietung der Objekte Kurfürstendamm 199 sowie Mohrenstraße 42-44 in Berlin bestimmt.

Die aus Vermietung erzielten Umsatzerlöse beliefen sich auf T€ 2.075 (Vj.: T€ 2.140). Betrachtet man die Einnahmen aus Mieterlösen, so konnten diese am Kurfürstendamm 199 erneut gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. In der Mohrenstraße 42-44 sind die Mieteinnahmen auf Grund der umfangreichen Umbaumaßnahmen für die ehemalige Mietfläche der HSH Nordbank und dem damit einhergehenden Mietausfall rückläufig.

Die gesamten Nettokaltmieten betragen ca. T€ 1.826 (Vj.: T€ 1.897). Verteilt man die Nettokaltmieten nach Objekten, dann erhält man Erlöse von T€ 878 (Vj.: T€ 855) für den Kurfürstendamm 199 und T€ 948 (Vj.: T€ 1.042) für die Mohrenstraße.

Bei dem Objekt Kurfürstendamm 199 konnten die Nettokaltmieten durch Mietstaffel- und Indexierungsvereinbarungen leicht erhöht werden. Eine Mietfläche im 5. OG konnte für fünf Jahre an ein Handelsunternehmen für Natursteine vermietet werden.

Bei dem Objekt Mohrenstraße 42-44 konnten durch Mietstaffel- und Indexierungsvereinbarungen die Mieten der bestehenden Mieter leicht gesteigert werden. Diese reichten aber nicht aus, um den Mietausfall durch den Auszug des Mieters HSH auszugleichen, so dass die Nettokaltmieten rückläufig sind. Wir konnten die ehemalige Mietfläche der HSH an einen Bestandsmieter vermieten. Diese Flächen werden zurzeit umfangreich modernisiert. Weiterhin schwierig gestaltet sich die Vermietung der Ladenfläche. Da sich das Gebäude in einem ruhigen Straßenabschnitt befindet, konnte eine kleine Ladeneinheit von ca. 123 m<sup>2</sup> immer noch nicht vermietet werden.

Der Personalaufwand belief sich wie im Vorjahr auf T€ 24 (Vj.: T€ 24). Dem gesamten betrieblichen Aufwand von T€ 2.160 standen im Vorjahr T€ 573 gegenüber. Von den Gesamtaufwendungen sind ca. T€ 2.108 (Vj.: T€ 500) den Nebenkosten der Immobilie zuzurechnen.

Auf Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten entfielen ca. T€ 1.792. Der größte Posten mit ca. T€ 1.694 betrifft dabei umfangreichen Umbauarbeiten der ehemaligen HSH Nordbank Fläche in der Mohrenstraße. T€ 43 entfielen auf die Ausbauarbeiten einer Mieteinheit nach Neuvermietung im Kurfürstendamm 199. Weitere ca. T€ 55 entfielen auf die gewöhnliche Instandhaltung und -setzung. Die übrigen Kosten betreffen sonstige Verwaltungskosten.

Der Wert des Zinscaps hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 35 erhöht. Die zu vernachlässigenden Zinserträge beliefen sich auf ca. T€ 4. Die Zinszahlungen beliefen sich in diesem Geschäftsjahr auf ca. T€ 117 (Vj.: T€ 186). Der im Vergleich zum Vorjahr geringerer Aufwand beruht auf die nochmalige Reduzierung der Zinssätze.

Dadurch ergibt sich ein Jahresverlust von ca. T€ 531. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von ca. T€ 7.307 abzüglich der Gewinnausschüttung von € 9.480 wird ein Bilanzgewinn von ca. T€ 6.767 ausgewiesen.

### **3. Finanzlage**

Wir sichern im Finanzmanagement die Liquidität der Gesellschaft.

In 2013 wurden ca. T€ 166 des Bankdarlehens regulär getilgt. Damit valutiert dieses Darlehen zum Bilanzstichtag mit ca. T€ 5.809. Das Darlehen bei verbundenen Unternehmen wurde in 2013 nicht getilgt und valutiert zum Bilanzstichtag weiterhin mit T€ 6.520. Die mit den verbundenen Unternehmen abgestimmte Tilgungsunterbrechung dient der Finanzierung der notwendigen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Mohrenstraße im Zuge der Neuvermietung bei gleichzeitiger Verlängerung des Mietvertrages des Bestandsmieters GSK um weitere 10 Jahre. Die liquiden Mittel wurden hierfür in diesem Geschäftsjahr verwendet. Durch die Aussetzung der Tilgung werden wir keine zusätzlichen Darlehen aufnehmen müssen.

Weitere langfristige Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft belaufen sich auf ca. T€ 1.622 (Vj.: T€ 1.612).

### **4. Vermögenslage**

Das Vermögen der Gesellschaft beträgt im vorliegenden Abschluss € 22,3 Mio. (Vj.: € 22,3 Mio.) und blieb damit gegenüber dem Vorjahr unverändert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass den regulären Abschreibungen und der damit einhergehenden Reduzierung des Anlagevermögens, auf Grund des Jahresverlustes eine Körperschaftssteuerückforderung entgegensteht. Zusätzlich erhöhten sich auch die weiter zu belastenden Betriebskosten, die unter „unfertige Leistungen“ verbucht wurden.

Dem Aktivvermögen stehen langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von ca. € 12,4 Mio. gegenüber. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Buchwert unserer Immobilie am Kurfürstendamm 199 in Berlin erhebliche stille Reserven enthält.

### **5. Nachtragsbericht**

Nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Vorgänge ergeben.

### **6. Risikobericht**

Für die künftige Entwicklung der Gesellschaft sehen wir aus unserer geschäftlichen Tätigkeit keine erkennbaren Risiken, abgesehen von den normalen Risiken, die mit der Vermietung einer Immobilie einhergehen. Für ein relevantes Mietausfallrisiko gibt es zurzeit keine Anhaltspunkte.

Bei beiden Immobilien besteht kein akuter Instandsetzungsstau. Beide Objekte befinden sich in einem sehr guten Zustand. Mittelfristig werden wir bei der Immobilie Mohrenstraße die hofseitige Vertikalabdichtung erneuern.

Durch die geringe Zahl der Geschäftsvorfälle verteilt über das Geschäftsjahr wird der gesamte Posteingang sowie der gesamte Zahlungsverkehr vom Vorstand persönlich bearbeitet und verfügt. Dadurch wird ausgeschlossen, dass etwaige Risiken unerkannt bleiben.

## 7. Prognosebericht

Wir erwarten im Geschäftsjahr 2014 weiterhin stabile Mieterträge. Aufgrund der guten konjunkturellen Situation, speziell in Berlin steigen die Marktmieten im Laden- sowie Bürobereich weiterhin langsam an, sodass sich die Erwartungen aus dem Vorjahr bestätigt haben.

Bei der Immobilie Mohrenstraße 42-44 erwarten wir im kommenden Geschäftsjahr steigende Mieteinnahmen, da die auszubauenden Mietflächen sukzessive an den Mieter übergeben werden. Zusätzlich haben ein Großteil der Mietverträge eine längere Laufzeit und sind indexiert, so dass wir auf längere Sicht eine Steigerung der Rendite erwarten.

Trotz alledem ist die Lage im Allgemeinen immer noch durch ein großes Angebot von qualitativ vergleichbaren Büroflächen gekennzeichnet. Durch den geringen Neubau im Bürobereich ist der Leerstand in den Berliner Toplagen aber bereits zurückgegangen. Auch erkennen wir ein moderates Ansteigen der Büromieten sowohl in Berlin-Mitte (Mohrenstraße) als auch besonders im Westteil der Stadt mit der Renaissance des Kurfürstendamms.

Zinserträge werden in den kommenden Jahren wie bisher nur einen zu vernachlässigenden Anteil an den Gesamterträgen erwirtschaften, da die liquiden Mittel für die Modernisierungsmaßnahmen in der Mohrenstraße verwendet werden. Wie bisher gehen wir davon aus, dass sich die Zinsen im kommenden Jahr nicht verändern werden und somit keine attraktive Guthabenverzinsung zu erwarten ist. Aus diesem Grunde sieht unsere Geschäftspolitik auch weiterhin eine schnellstmögliche Entschuldung vor.

Insgesamt erwarten wir wieder ein positives Ergebnis aus der Vermietung unserer Immobilien.

Berlin, im März 2014

Der Vorstand  
Ilan Brandstetter

## Bilanz zum 31. Dezember 2013

### AKTIVA

	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2012 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		84.097	48.718
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und Bauten	19.825.195		20.284.876
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.563		3.714
3. Anlagen im Bau	46.964		0
		19.876.722	20.288.590
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
unfertige Leistungen		340.761	271.472
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.716		42.430
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vj.: T€ 0)			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	329.622		5.662
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vj.: T€ 0)			
		357.338	48.092
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.621.544	1.611.537
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.217	0
		<b>22.282.679</b>	<b>22.268.409</b>

	<b>PASSIVA</b>		
	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2013</b>	31.12.2012
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
a) 8.280 Stammaktien zu je € 25 Nennwert	207.000		207.000
b) 1.200 Vorzugsaktien zu je € 25 Nennwert	30.000		30.000
		237.000	237.000
<b>II. Kapitalrücklage</b>		5.352	5.352
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen	23.700		23.700
2. Andere Gewinnrücklagen	1.745.000		1.745.000
		1.768.700	1.768.700
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		6.767.345	7.307.787
		8.778.397	9.318.839
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0		96.404
2. Sonstige Rückstellungen	674.235		9.290
		674.235	105.694
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 103.451,55 (Vj.: T€ 147)	5.860.123		5.991.294
2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 237.700,86 (Vj.: T€ 248)	237.701		248.261
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 7.360,04 (Vj.: T€ 11)	118.059		10.641
4. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 411.505,12 (Vj.: T€ 11)	6.531.505		6.531.268
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 542,43 (Vj.: T€ 31) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vj.: T€ 0) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 3.167,80 (Vj.: T€ 31)	26.918		55.060
		12.774.306	12.836.524
<b>D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		55.741	7.352
		<b>22.282.679</b>	<b>22.268.409</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013**

	31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2012 €
1. Umsatzerlöse		2.074.537	2.140.030
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		69.289	33.145
3. Sonstige betriebliche Erträge		35.585	111.481
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.107.931	499.670
5. Rohergebnis		71.480	1.784.986
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	24.000		24.000
		24.000	24.000
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		461.813	562.536
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		52.233	73.572
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen		35.379	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (Vj.: T€ 0,00)		4.166	7.804
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 53.692,52 (Vj.: T€ 87)		117.127	185.570
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-544.148	947.112
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-87.459	147.078
14. Sonstige Steuern		74.273	83.239
<b>15. Jahresüberschuss / Überschuss im Rumpfwirtschaftsjahr</b>		<b>-530.962</b>	<b>716.795</b>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.307.787	6.600.472
17. Gewinnausschüttung		9.480	9.480
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>6.767.345</b>	<b>7.307.787</b>

## Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

### Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB in Bezug auf die Angaben im Anhang wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr ausschließlich als Vermieterin eigener Immobilien tätig.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** beinhalten ein mit der DZ Bank AG, Frankfurt am Main, abgeschlossenes Zinsbegrenzungsgeschäft (CAP Transaktion), das sich auf ein von der Deutschen Genossenschafts- und Hypothekenbank AG, Hamburg, gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 6.100 bezieht. Für das Zinsbegrenzungsgeschäft war eine Gebühr in Höhe von EUR 188.000,00 zu zahlen. Das aus dem Zinsbegrenzungsgeschäft erworbene Recht stellt gemäß den geltenden Rechnungslegungsvorschriften einen immateriellen Vermögensgegenstand dar, der über die gesamte Vertragslaufzeit bis zum 30. Juni 2021 linear abzuschreiben ist. Aufgrund eines höheren Marktwertes des Caps am Bilanzstichtag wurden zum 31. Dezember 2013 außerplanmäßige Abschreibungen aus den Vorjahren in Höhe von EUR 35.378,85 wieder zugeschrieben. Der Buchwert des Caps liegt aber immer noch unterhalb des rechnerischen Wertes bei linearer Abschreibung.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten aktiviert und wird nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 werden - wie im vergangenen Geschäftsjahr, entsprechend den steuerlichen Vorschriften - in einen Sammelposten eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen für Einzelrisiken oder zur Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos waren zum Bilanzstichtag nicht erforderlich.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten ausschließlich Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten und sind gemäß den Vorschriften des § 253 HGB in Höhe des Betrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

## **Erläuterungen zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Berichtszeitraumes im Anlagespiegel dargestellt.

Die Grundstücke und Gebäude beinhalten die Immobilie am Kurfürstendamm in Berlin sowie eine Immobilie in der Mohrenstraße in Berlin.

Von den zum Bilanzstichtag aktivierten Werten für die bebauten Grundstücke entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 881 auf die Bestandsimmobilie am Kurfürstendamm in Berlin. Der verbleibende Betrag von TEUR 14.661 entfällt auf die Immobilie in der Mohrenstraße in Berlin.

**Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin**  
**Anlagespiegel zum 31. Dezember 2013**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Zugänge		Abgänge		01.01.2013		Zugänge		Umbuchungen		Abgänge		31.12.2013		Nettobuchwert	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>																		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	188.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188.000,00	139.281,61	0,00	0,00	35.378,85	0,00	103.902,76	84.097,24	48.718,39			
	188.000,00	0,00	0,00	0,00	188.000,00	139.281,61	0,00	35.378,85	0,00	103.902,76	84.097,24	48.718,39						
<b>II. Sachanlagen</b>																		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	23.166.950,89	0,00	0,00	0,00	23.166.950,89	2.882.075,35	459.680,40	0,00	0,00	3.341.755,75	19.825.195,14	20.284.875,54						
	23.166.950,89	0,00	0,00	0,00	23.166.950,89	2.882.075,35	459.680,40	0,00	0,00	3.341.755,75	19.825.195,14	20.284.875,54						
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.779,21	2.981,10	0,00	0,00	57.760,31	51.064,95	2.132,36	0,00	0,00	53.197,31	4.563,00	3.714,26						
	54.779,21	2.981,10	0,00	0,00	57.760,31	51.064,95	2.132,36	0,00	0,00	53.197,31	4.563,00	3.714,26						
3. Anlagen im Bau	0,00	46.964,02	0,00	0,00	46.964,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.964,02	0,00						
	0,00	46.964,02	0,00	0,00	46.964,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.964,02	0,00						
	23.221.730,10	49.945,12	0,00	0,00	23.271.675,22	2.933.140,30	461.812,76	0,00	0,00	3.394.953,06	19.876.722,16	20.288.569,80						
	23.221.730,10	49.945,12	0,00	0,00	23.271.675,22	2.933.140,30	461.812,76	0,00	0,00	3.394.953,06	19.876.722,16	20.288.569,80						
<b>Gesamtsumme</b>	<b>23.409.730,10</b>	<b>49.945,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.459.675,22</b>	<b>3.072.421,91</b>	<b>461.812,76</b>	<b>35.378,85</b>	<b>0,00</b>	<b>3.498.855,82</b>	<b>19.960.819,40</b>	<b>20.337.308,19</b>						

## **Vorräte**

### **Unfertige Leistungen**

Die unfertigen Leistungen enthalten bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten für die beiden Bestandsimmobilien.

Im Gegenzug sind die von den Mietern für diesen Zeitraum geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen als erhaltene Anzahlungen in den Verbindlichkeiten passiviert, so dass sich insgesamt aus diesen Zahlungen kein Ergebniseffekt für den Jahresabschluss ergibt.

Wir verweisen hierzu auch auf die nachfolgenden Erläuterungen zu den erhaltenen Anzahlungen.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen **aus Lieferungen und Leistungen** enthalten noch offene Forderungen aus Mietzahlungen, die insgesamt als werthaltig angesehen werden.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Erstattungsansprüche für vorausbezahlte Gewerbesteuern sowie Forderungen aus der Umsatzsteuer.

### **Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben bei Kreditinstituten betreffen in Höhe eines Teilbetrages von TEUR 22 die Mietkautionkonten der Immobilie am Kurfürstendamm und in Höhe von TEUR 1.600 frei verfügbare Liquidität der Bastfaserkontor AG.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet vorausbezahlte Versicherungsprämien für folgende Geschäftsjahre.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital beträgt unverändert TEUR 237 und ist in 8.280 Stammaktien und 1.200 Vorzugsaktien im Nennbetrag von je EUR 25 eingeteilt.

## Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn hat sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

	Euro
Gewinnvortrag 1. Januar 2013	7.307.786,66
Gewinnausschüttung im Geschäftsjahr	-9.480,00
Jahresfehlbetrag 2013	-530.962,10
<b>Bilanzgewinn 31. Dezember 2013</b>	<b>6.767.344,56</b>

## Steuerrückstellungen

Da im Geschäftsjahr keine steuerlichen Gewinne erzielt wurden, wurden keine Rückstellungen für Steuern gebildet.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 jeweils in Höhe von TEUR 8 die Rückstellung für die Hauptversammlung sowie die Rückstellung für den Aufsichtsrat. In Höhe von TEUR 658 wurden Rückstellungen für ausstehende Rechnungen gebildet, die größtenteils im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen stehen.

## Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beinhalten ein im Kalenderjahr 2013 von der Deutschen Genossenschafts- Hypothekenbank AG, Hamburg, gewährtes Darlehen in Höhe von nominal EUR 6.100.000,00. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. August 2021 und wird in steigenden Raten getilgt. Von dem Darlehen hat ein Gesamtbetrag von EUR 5.035.736,82 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die Verzinsung erfolgt in Höhe von 0,85% über dem 3-Monats-EURIBOR, das Darlehen ist besichert durch eine Buchgrundschuld auf der Immobilie am Kurfürstendamm.

Die **Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen** beinhalten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 ausschließlich von den Mietern geleistete Nebenkostenvorauszahlungen, die im folgenden Geschäftsjahr gegenüber den Mietern abgerechnet werden. Wir verweisen hierzu auch auf unsere vorangegangenen Erläuterungen zu den unfertigen Leistungen.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben in Höhe von insgesamt TEUR 7 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten die von zwei verbundenen Unternehmen gewährten Darlehen zur Finanzierung der Anschaffung des Gebäudes in der Mohrenstraße. Diese valutieren zum Geschäftsjahresende mit einem Betrag

von zusammen TEUR 6.532. Die Position beinhaltet des Weiteren ausstehende Zinsverbindlichkeiten für diese Darlehen in Höhe von TEUR 12.

Die Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6.532 wurden ursprünglich in Höhe von TEUR 16.000 aufgenommen, Sondertilgungen sind jederzeit möglich. Der Zinssatz berechnet sich aus dem 3-Monats-EURIBOR zu Periodenbeginn zuzüglich 0,6%.

Die Darlehen sind besichert durch das Vermögen der Gesellschaft.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten in Höhe von TEUR 22 Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen.

### **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse enthalten die Mieterträge der Immobilien am Kurfürstendamm und in der Mohrenstraße.

#### **Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen**

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der Veränderung der in den unfertigen Leistungen aktivierten Nebenkostenvorauszahlungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 abzüglich der unfertigen Leistungen zum 31. Dezember 2012. Wir verweisen hierzu auch auf die vorangegangenen Erläuterungen zu den unfertigen Leistungen.

#### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von TEUR 9 Erstattungen von Mietern für übernommene Schönheitsreparaturen, in Höhe von TEUR 24 Ausgleichszahlungen aus übernommenen Bewirtschaftungskosten für die Immobilie in der Mohrenstraße sowie in Höhe von TEUR 2 Erträge aus weiter berechneten Aufwendungen.

#### **Aufwendungen für bezogene Leistungen**

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten die von der Gesellschaft im Berichtsjahr verauslagten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung für die Immobilien in der Mohrenstraße und am Kurfürstendamm.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten in Höhe von TEUR 17 die Vergütungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates, in Höhe von TEUR 10 Aufwendungen für die Hauptversammlung.

### **Zinserträge**

Die Zinserträge resultieren aus kurzfristigen Geldanlagen aus der frei verfügbaren Liquidität.

### **Zinsaufwendungen**

Die Zinsaufwendungen resultieren aus den aufgenommenen Darlehen für den Erwerb der Immobilie in der Mohrenstraße sowie aus dem Darlehen der DG Hyp.

### **Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten in Höhe von TEUR 50 die Grundsteuern für die Immobilien am Kurfürstendamm und in der Mohrenstraße und in Höhe von TEUR 25 nicht abzugsfähige Vorsteuern aus Aufwendungen, die anteilig auf umsatzsteuerfrei vermietete Flächen entfallen.

### **Sonstige Angaben**

#### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 neben dem Vorstandsvorsitzenden keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

### **Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns**

Es wird der Hauptversammlung vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von EUR 6.767.344,56 einen Betrag von EUR 1,00 pro Aktie als Dividende zu zahlen. Dies entspricht einer Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 9.480,00. Der verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## **Organe der Gesellschaft**

### **Vorstand**

Im Geschäftsjahr 2013 war

Herr Ilan Brandstetter, Berlin

zum alleinigen Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Herr Brandstetter vertritt die Gesellschaft allein und ist gemäß Handelsregister von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Vorstand hat im Berichtszeitraum Bezüge in Höhe von TEUR 24 erhalten.

### **Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum folgende Mitglieder an:

- Herr Alf Poetzsch-Heffter, Rechtsanwalt und Notar, Berlin – Vorsitzender
- Herr Rechtsanwalt Patrick Umbach, Zürich – stellvertretender Vorsitzender
- Herr Dr. Ulrich Arlt, Rechtsanwalt, Berlin.

Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2013 eine satzungsgemäße Vergütung in Höhe von TEUR 17.

### **Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung**

Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 21. Mai 2013 aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 9.480,00 beschlossen. Der verbleibende Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

### **Konzernabschluss**

Die AG für Investitionen und Beteiligungen, Luxembourg, Luxembourg, hat mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung i.S.d. des § 20 IV AktG gehört.

Der Jahresabschluss der Bastfaserkontor AG wird in den Konzernabschluss der AG für Investitionen und Beteiligungen, Luxembourg, Luxembourg, nach den Grundsätzen über die Vollkonsolidierung einbezogen.

Berlin, den 31. März 2014

Ilan Brandstetter, Vorstand

## **NOTIZEN**



**Bastfaserkontor Aktiengesellschaft**

Kurfürstendamm 199  
10719 Berlin

Tel: 030 3151 934 40  
Fax: 030 3151 934 44  
[www.bastfaser.de](http://www.bastfaser.de)