



## **Bastfaserkontor Aktiengesellschaft Berlin**

ISIN : DE0005169106

### **EINLADUNG ZUR HAUPTVERSAMMLUNG**

Hierdurch laden wir unsere Aktionäre ein  
zur 91. ordentlichen Hauptversammlung am

**Donnerstag, 02. Juni 2016  
13.00 Uhr**

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

#### **TAGESORDNUNG:**

- 1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015 mit dem Bericht des Aufsichtsrats**
- 2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von **€ 8.366.677,84** wie folgt zu verwenden:

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

4% Dividende	€	9.480,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	8.357.197,84

- 3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015**

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 zu entlasten.

- 4. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

- 5. Beschlussfassung über die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016**

Der Aufsichtsrat schlägt vor, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 die BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin zu bestellen.

## **6. 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. René Abt hat sein Amt zum Ende der Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2015 niedergelegt. so dass die Wahl eines neuen 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 2020 beschließt, zu einem Mitglied des Aufsichtsrats der Bastfaserkontor AG gewählt:

Herr Alfred Graf, selbständiger Unternehmensberater, Widen, Schweiz

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

Nichtbörsennotierte Gesellschaften sind nach § 121 Abs. 3 AktG 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 12. Mai 2016, 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 26. Mai 2016, 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 bis spätestens **Mittwoch, den 18. Mai 2016, 24:00 Uhr** 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 2016  
DER VORSTAND

## **GREMIEN**

### **Aufsichtsrat**

Alf Poetzsch-Heffter  
Berlin

Vorsitzender

Dr. René Abt  
Arlesheim

Stellv. Vorsitzender

Dr. Ulrich Arlt  
Berlin

### **Vorstand**

Ilan Brandstetter  
Berlin

### **Bericht des Aufsichtsrats**

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

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtszeitraum in insgesamt drei Sitzungen, nämlich am 14.01.2015, 16.04.2015 und 22.05.2015, über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft informiert. Dabei wurden die Vorlagen des Vorstandes jeweils sorgfältig geprüft und ausführlich diskutiert. Darüber hinaus fand am 16.07.2015 eine Unterrichtung der Mitglieder des Aufsichtsrates über den Neuabschluss eines Mietvertrages in der Mohrenstraße statt. Dem Neuabschluss wurde zugestimmt.

Berlin, im März 2016

Der Vorsitzende  
des Aufsichtsrates  
Herr Alf Poetzsch-Heffter

## Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### 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.

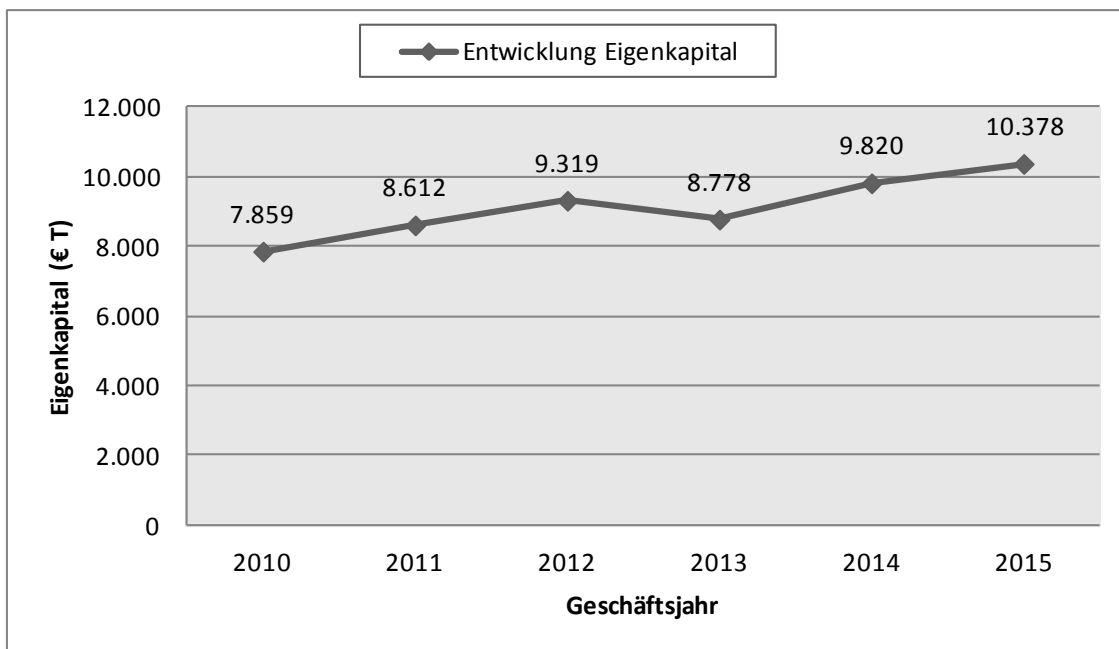
Des Weiteren ist die Gesellschaft Eigentümerin eines Büro- und Geschäftshauses in der Mohrenstraße 42-44 in Berlin in einer 1a-Bürolage, zwischen dem Gendarmenmarkt und dem Hausvogteiplatz. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit einer Grundstücksgröße von 1.367 m<sup>2</sup>, 5.075 m<sup>2</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 Stockmann und Kollegen.

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

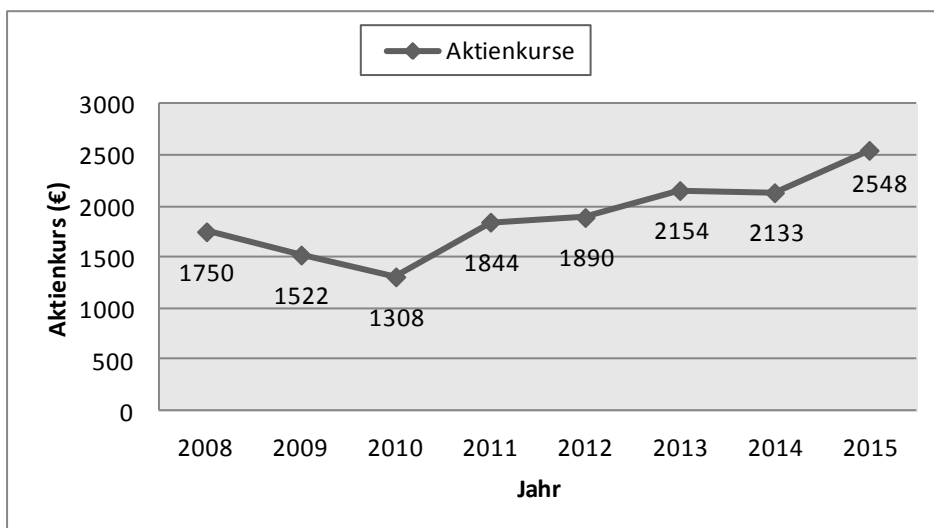
Die Entwicklung unserer Ergebnisse ergibt sich aus den wichtigsten Kennzahlen im Mehrjahresvergleich wie folgt:

Geschäftsjahr	Rumpf					
	2015	2014	2013	2012	2011	2010
(T€)						
Umsatzerlöse	2.270	2.127	2.075	2.140	2.050	1.153
Ergebnis Finanzanlagen	1	1	4	8	1	2
Jahresüberschuss	567	1.051	-531	717	762	359
Bilanzgewinn	8.367	7.809	6.767	7.308	6.600	5.848
Eigenkapital	10.378	9.820	8.778	9.319	8.612	7.859
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€ 2.270 (Vj.: T€ 2.127). Betrachtet man die Einnahmen rein aus Mieterlösen, so konnten diese sowohl am Kurfürstendamm 199 als auch in der Mohrenstraße 42-44 gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Die gesamten Nettokaltmieten betragen T€ 1.999 (Vj.: T€ 1.889). Teilt man die Nettokaltmieten nach Objekten auf, dann erhält man Erlöse von T€ 919 (Vj.: T€ 878) für den Kurfürstendamm 199 und T€ 1.080 (Vj.: T€ 1.010) für die Mohrenstraße.

Bei dem Objekt Kurfürstendamm 199 konnten die Mieterlöse durch Mietstaffel- und Indexierungsvereinbarungen gesteigert werden. Eine vorzeitig zurückgegebene Mieteinheit konnte direkt im Anschluss zu höheren Mietpreisen weitervermietet werden. Die Übergabe fand Anfang 2016 statt.

Auch bei dem Objekt Mohrenstraße 42-44 konnten die Mieten durch Mietstaffel- und Indexierungsvereinbarungen einerseits sowie die vollständige Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen und Übergabe für einen Bestandsmieter andererseits gesteigert werden. Erfreulich ist weiterhin die Tatsache, dass wir auch die letzte Ladeneinheit an ein innovatives Restaurantkonzept mit kalifornisch / mexikanischer Ausrichtung vermieten konnten. Beide Restaurants laufen sehr gut und sind eine Bereicherung für das Areal rund um den Gendarmenmarkt.

Der Personalaufwand belief sich wie im Vorjahr auf T€ 24 (Vj.: T€ 24). Dem gesamten betrieblichen Aufwand von T€ 958 standen im Vorjahr T€ 827 gegenüber. Von den Gesamtaufwendungen sind T€ 893 (Vj.: T€ 777) den Nebenkosten der Immobilie zuzurechnen.

Auf Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten entfielen T€ 550. Die größten Posten mit T€ 467 betreffen dabei die Fertigstellung der umfangreichen Umbauarbeiten für einen großen Bestandsmieter sowie vereinbarte Baukostenzuschüsse für die gastronomisch genutzten Flächen in der Mohrenstraße. Weitere T€ 83 entfielen auf die gewöhnliche Instandhaltung und -setzung. Die übrigen Kosten betreffen sonstige Verwaltungskosten.

Durch die weiterhin gefallen Zinsen hat sich der Wert des Zinscaps im Vergleich zum Vorjahr um T€ 5 auf T€ 8 reduziert. Die zu vernachlässigenden Zinserträge beliefen sich auf T€ 1. Die Zinszahlungen beliefen sich in diesem Geschäftsjahr auf T€ 82 (Vj.: T€ 118) und haben sich damit gegenüber dem Vorjahr erneut reduziert.

Dadurch ergibt sich ein Jahresüberschuss von T€ 567. Der Rückgang des Jahresüberschusses um T€ 484 ist vor allem durch um T€ 702 gesunkene sonstige betriebliche Erträge verursacht. Das Vorjahresergebnis war durch wesentliche periodenfremde Erträge aus Nachaktivierungen und Ausgleichs- und Schadensersatzleistungen positiv beeinflusst. Mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von T€ 7.810 und nach Gewinnausschüttung von T€ 10 wird ein Bilanzgewinn von T€ 8.367 ausgewiesen.

## 3. Finanzlage

Wir sichern im Finanzmanagement die Liquidität der Gesellschaft.

In 2015 wurden T€ 109 des Bankdarlehens regulär getilgt. Damit valuiert dieses Darlehen zum Bilanzstichtag mit T€ 5.561. Bei den Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen wurden in 2015 T€ 800 getilgt, so dass diese Darlehen zum Bilanzstichtag mit T€ 4.720 valuierten.

Weitere langfristige Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft belaufen sich auf T€ 1.333 (Vj.: T€ 1.067). Dabei entfallen T€ 90 auf Kautionszahlungen unserer Mieter.

#### **4. Vermögenslage**

Das Vermögen der Gesellschaft hat sich im vorliegenden Abschluss gegenüber dem Vorjahr auf Grund der Schuldentilgung, der Aktivierung von wertsteigernden Baumaßnahmen und der regulären Abschreibung um rd. € 0,4 Mio. auf rd. € 21,5 Mio. (Vj.: € 21,9 Mio.) verringert. Die weiter zu belastenden Betriebskosten, die unter „unfertige Leistungen“ verbucht wurden, reduzierten sich minimal und belaufen sich auf T€ 312 (Vj: T€ 331).

Diesem Aktivvermögen stehen langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von rd. € 10,3 Mio. gegenüber. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Buchwerte unserer Immobilien erhebliche stille Reserven enthalten. Die Eigenkapitalquote konnte um 3,5 Prozentpunkte auf 48,4 % gesteigert werden.

#### **5. Nachtragsbericht**

Anfang des Jahres fand eine Steuerprüfung durch das Finanzamt für die Jahre 2011 – 2013 statt. Im Rahmen der Prüfung hat die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von Instandhaltungsmaßnahmen bei der Mohrenstraße 42-44 vertreten. In diesem Zusammenhang werden voraussichtlich weitere T€ 223 nachträglich aktiviert. Dadurch wird sich in diesem Geschäftsjahr ein leicht erhöhter Steueraufwand ergeben. Ein Feststellungsbescheid steht noch aus.

Darüber hinaus haben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres 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 Instandsetzungstau. 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.

Zusätzlich haben wir den Jahresabschluss und den Lagebericht freiwillig durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft AG prüfen lassen.

#### **7. Prognosebericht**

Wir erwarten im Geschäftsjahr 2016 stabile Mieterträge. Trotz der weiterhin existenten Eurokrise und der neuen Herausforderungen durch die Flüchtlingskrise sowie einem möglichen

Brexit, sehen wir in Deutschland keine Anzeichen für eine Verschlechterung der konjunkturellen Situation. Ganz im Gegenteil dazu steigen die Marktmieten im Laden- sowie Bürobereich weiterhin an, sodass sich die Erwartungen aus dem Vorjahr bestätigt haben.

Bei der Immobilie Mohrenstraße 42-44 erwarten wir im kommenden Geschäftsjahr steigende Mieteinnahmen durch den Neuabschluss in der Erdgeschossfläche. Zusätzlich haben ein Großteil der Mietverträge eine längere Laufzeit und sind indexiert, so dass wir eine Verbesserung der Rendite erwarten.

Auch am Kurfürstendamm 199 erwarten wir steigende Mieteinnahmen vor allem durch den Neuabschluss einer Ladeneinheit, bei der wir die aktuell hohen Marktmieten im Einzelhandel durchsetzen konnten.

Desweiteren ist zu beobachten, dass der Leerstand qualitativ hochwertige Büroflächen speziell in den Top-Lagen, wozu unsere Objekte gehören, immer weiter zurückgeht. Innerhalb dieser sehr guten Lagen kommen auch, mit Ausnahme des Areals um den Hauptbahnhof, keine nennenswerten Flächen hinzu. Dies wird zu weiteren steigenden Mieten in unserem Segment führen.

Durch die Nullzinspolitik werden Zinserträge in den kommenden Jahren wie bisher nur einen zu vernachlässigenden Anteil an den Gesamterträgen erwirtschaften. Wir gehen davon aus, dass sich die Zinsen im kommenden Jahr nicht verändern werden und somit keine attraktive Guthabenverzinsung zu erwarten ist. Im Gegenteil befürchten wir, dass die Strafzinsen der EZB an vermögende Gesellschaften sowie Privatpersonen weitergegeben werden könnten. Aus diesem Grunde sieht unsere Geschäftspolitik auch weiterhin eine schnellstmögliche Entschuldung vor.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir einen gegenüber dem Vorjahr leicht steigenden Jahresüberschuss.

Berlin, 31.März 2016

Der Vorstand  
Ilan Brandstetter

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

### AKTIVA

	31.12.2015 €	31.12.2015 €	31.12.2014 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.044	12.915
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und Bauten	19.715.691		19.365.514
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.404		
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.226		3.151
4. Anlagen im Bau	0		826.877
		19.724.321	20.195.542
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
unfertige Leistungen		311.966	330.817
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71.405		48.994
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vj.: T€ 0)			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	11.264		237.150
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vj.: T€ 0)			
		82.669	286.144
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.332.576	1.066.716
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0	558
		<b>21.459.576</b>	<b>21.892.692</b>

	<b>PASSIVA</b>		
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2015</b>	31.12.2014
	€	€	€
<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>		8.366.678	7.809.349
		10.377.730	9.820.401
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	137.898		65.935
2. Sonstige Rückstellungen	55.562		202.163
		193.460	268.098
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 180.070,37 (Vj.: T€ 147)	5.573.408		5.721.094
2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 279.389,97 (Vj.: T€ 254)	279.390		253.597
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 174.019,33 (Vj.: T€ 186)	174.019		186.377
4. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 4.726.057,31 (Vj.: T€ 5.528)	4.726.057		5.528.040
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 542,43 (Vj.: T€ 8) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 130.908,41 (Vj.: T€ 107)	130.908		106.773
		10.883.782	11.795.881
<b>D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.604	8.312
		<b>21.459.576</b>	<b>21.892.692</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015**

	31.12.2015 €	31.12.2015 €	31.12.2014 €
1. Umsatzerlöse		2.270.473	2.126.511
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-18.851	-9.944
3. Sonstige betriebliche Erträge		31.336	733.438
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		855.905	730.733
5. Rohergebnis		1.427.053	2.119.272
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	24.000		24.000
		24.000	24.000
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		483.080	532.275
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		102.236	96.020
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen		0	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (Vj.: T€ 0,00)		516	982
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 51.953,04 (Vj.: T€ 54)		81.857	118.311
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		736.396	1.349.648
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		97.395	221.140
14. Sonstige Steuern		72.192	77.024
<b>15. Jahresüberschuss / Überschuss im Rumpfwirtschaftsjahr</b>		<b>566.809</b>	<b>1.051.484</b>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.809.349	6.767.345
17. Gewinnausschüttung		9.480	9.480
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>8.366.678</b>	<b>7.809.349</b>

## Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

### Allgemeine Hinweise

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen 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 TEUR 188 zu zahlen. Diese Gebühr wurde aktiviert und wird über die Vertragslaufzeit bis zum 30. Juni 2021 linear abgeschrieben. Zum Bilanzstichtag wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 5 auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten aktiviert und wird nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. 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 in einen Sammelposten eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten wird durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

**Liquide Mittel** sind zum Nominalwert angesetzt.

Die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtungen notwendigen Betrags.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

## **Erläuterungen zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Die **Grundstücke und Bauten** beinhalten eine Immobilie in der Mohrenstraße in Berlin sowie eine Immobilie am Kurfürstendamm in Berlin.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.



Basfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin  
Anlagespiegel zum 31. Dezember 2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Zugänge		Kumulierte Abgänge		Nettobuchwert	
	01.01.2015	31.12.2015	01.01.2015	31.12.2015	01.01.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	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	188.000,00	175.085,16	4.870,77	0,00	179.955,93	12.914,84
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	23.166.950,89	0,00	23.993.827,71	3.801.436,15	476.700,26	0,00	4.278.136,41	19.715.691,30
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	1.538,80	1.538,80	0,00	135,40	0,00	135,40	1.403,40
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.760,31	5.449,05	63.209,36	54.609,61	1.373,49	0,00	55.983,10	7.226,26
4. Anlagen im Bau	826.876,82	0,00	-826.876,82	0,00	0,00	0,00	0,00	826.876,82
	24.051.588,02	6.987,85	24.068.575,87	3.856.045,76	478.209,15	0,00	4.334.254,91	20.195.542,26
<b>Gesamtsumme</b>	<b>24.239.588,02</b>	<b>6.987,85</b>	<b>24.246.575,87</b>	<b>4.031.130,92</b>	<b>483.079,92</b>	<b>0,00</b>	<b>4.334.254,91</b>	<b>20.208.457,10</b>

### **Vorräte**

Die **unfertigen Leistungen** enthalten bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen Mietforderungen. Für risikobehaftete Positionen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 16 gebildet.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Steuererstattungsansprüche.

### **Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben betreffen in Höhe von TEUR 90 nicht verfügbare Mietkautionen.

### **Eigenkapital**

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

Auf der Hauptversammlung des letzten Jahres wurde vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2014 von EUR 7.809.348,50 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 sollte auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 22. Mai 2015 dem Vorschlag zugestimmt und aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 9.480,00 beschlossen. Der verbleibende Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

### **Rückstellungen**

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 49 sowie für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 7.

## **Verbindlichkeiten**

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** beinhalten ein im Kalenderjahr 2012 von der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, gewährtes Darlehen mit einem Ursprungsbetrag von TEUR 6.100. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. August 2021 und wird in steigenden Raten getilgt. Das Darlehen hat in Höhe von TEUR 4.717 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 die Immobilie am Kurfürstendamm.

Die Verbindlichkeiten aus **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten von den Mietern geleistete Betriebskostenvorauszahlungen, die im folgenden Geschäftsjahr abgerechnet werden.

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 4.720. Die Position beinhaltet des Weiteren ausstehende Zinsverbindlichkeiten von TEUR 6.

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

Die Darlehen sind besichert durch das Vermögen der Gesellschaft.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten in Höhe von TEUR 90 Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kautionen und in Höhe von TEUR 39 Verbindlichkeiten aus kreditorischen Debitoren aus Gutschriften für Nebenkostenabrechnungen des Kalenderjahres 2014.

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

### **Umsatzerlöse**

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

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von TEUR 31 von der Gesellschaft übernommene und vorab verauslagte, aber weiter berechnete Bewirtschaftungskosten für die Immobilie in der Mohrenstraße.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Kosten der Hauptversammlung in Höhe von TEUR 11. Des Weiteren bestehen sie sowohl aus abziehbaren als auch nicht abziehbaren Vergütungen des Aufsichtsrates, jeweils in Höhe von TEUR 6.

### **Zinsaufwendungen**

Die Zinsaufwendungen resultieren aus den Darlehen verbundener Unternehmen für den Erwerb der Immobilie in der Mohrenstraße sowie aus dem Darlehen der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg.

### **Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten die Grundsteuer für die Immobilien am Kurfürstendamm und in der Mohrenstraße (TEUR 50) sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer aus Aufwendungen, die anteilig auf umsatzsteuerfrei vermietete Flächen entfallen (TEUR 22).

### **Sonstige Angaben**

#### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2015 neben dem Vorstand keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

#### **Vorstand**

Im Geschäftsjahr 2015 war Herr Ilan Brandstetter, Kaufmann, Berlin zum alleinigen Vorstand der Gesellschaft bestellt.

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

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2015 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
- Dr. René Abt, Berater, Arlesheim – stellvertretender Vorsitzender
- Herr Dr. Ulrich Art, Rechtsanwalt, Berlin.

Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2015 eine Vergütung in Höhe von TEUR 12.

### **Konzernabschluss**

Die AG für Investitionen und Beteiligungen, Luxemburg, hat der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung gemäß § 16 Abs. 1 AktG gehört.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der AG für Investitionen und Beteiligungen, Luxemburg, einbezogen. Der Konzernabschluss kann bei der AG für Investitionen und Beteiligungen, Luxemburg, eingesehen werden.

Berlin, den 31. März 2016

Ilan Brandstetter  
Vorstand

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Bastfaserkontor Aktiengesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 22. April 2016  
BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Rehmer  
Wirtschaftsprüfer



gez. Hohmann  
Wirtschaftsprüfer

## **NOTIZEN**

