

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Jahresabschluss 2010

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA

EUR	31.12.2010	31.12.2009
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	151,00	1.991,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	167.140.240,03	171.497.969,69
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.179,00	10.008,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.656,48	31.939,30
	167.154.075,51	171.539.916,99
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	2.335.219,36
2. Beteiligungen	2.309.654,77	0,00
	2.309.654,77	2.335.219,36
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.387,65	19.847,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	907.081,63	143.375,15
3. sonstige Vermögensgegenstände	102.969,87	159.497,22
	1.058.439,15	322.719,64
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.519.810,26	2.673.139,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten	40.336,74	42.911,75
	172.082.467,43	176.915.898,17

PASSIVA

EUR	31.12.2010	31.12.2009
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
II. Kapitalrücklage	42.770.000,00	42.770.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	2.263.446,91	2.263.446,91
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	625.893,60	653.963,00
2. Steuerrückstellungen	6.000,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen	2.752.501,00	156.864,00
	3.384.394,60	810.827,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.138.888,02	123.856.560,97
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.605,52	302.719,81
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	1.524.515,63
4. sonstige Verbindlichkeiten	216.000,27	168.145,52
	118.450.493,81	125.851.941,93
D. Rechnungsabgrenzungsposten	14.132,11	19.682,33
	172.082.467,43	176.915.898,17

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2010 BIS 31.12.2010

EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	13.252.844,74	12.279.561,11
2. sonstige betriebliche Erträge	57.806,30	244.419,61
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-930.870,71	-780.940,68
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-88.528,89	-95.227,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-106.147,34	-142.512,05
	-194.676,23	-237.739,48
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.492.644,21	-4.817.013,34
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-342.842,73	-552.900,79
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	112.499,90
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.811,78	13.826,23
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.321.885,47	-5.689.798,77
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.043.543,47	571.913,79
11. außerordentliche Erträge	0,00	1.060.615,74
12. außerordentliche Aufwendungen	-2.616.291,60	0,00
13. außerordentliches Ergebnis	-2.616.291,60	1.060.615,74
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-55.110,97	-44.366,85
15. sonstige Steuern	-279.222,53	-184.291,46
	-334.333,50	-228.658,31
16. Erträge aus Verlustübernahme	907.081,63	0,00
17. auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	0,00	-1.403.871,22
18. Jahresüberschuss	0,00	0,00
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	39.886,99
20. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen	0,00	-39.886,99
21. Bilanzgewinn	0,00	0,00

III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2010

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2009	5.200.000,00	42.770.000,00
Jahresüberschuss 2009	0,00	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2009	5.200.000,00	42.770.000,00
Jahresüberschuss 2010	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2010	5.200.000,00	42.770.000,00

Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gesamt
697.913,42	1.525.646,50	39.886,99	50.233.446,91
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	39.886,99	-39.886,99	0,00
697.913,42	1.565.533,49	0,00	50.233.446,91
0,00	0,00	0,00	0,00
697.913,42	1.565.533,49	0,00	50.233.446,91

IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

in TEUR	2010	2009
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung, vor außerordentlichen Positionen	1.709	343
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.492	4.817
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-43	-248
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-58	0
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	200	235
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-285	135
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.015	5.282
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	29	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-76	-19.106
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-82
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-47	-19.188
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-1.404	-535
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten		
Aufnahme von Krediten	2.416	18.895
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-8.200	-2.244
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.188	16.116

D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	2.673	463
	2.673	463
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.015	5.282
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-47	-19.188
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.188	16.116
Veränderung Cash Flow	-1.220	2.210
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.453	2.673
Zusammensetzung:		
+ Liquide Mittel	1.520	2.673
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	-67	0
	1.453	2.673

I. ALLGEMEINES

Wir erstellen den Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft ist entsprechend § 264d HGB aufgrund der Börsennotierung eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und gilt gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft.

Die Gesellschaft wendet die Bestimmungen des BilMoG vollumfänglich erstmals zum 01. Januar 2010 an. Die Vorjahreswerte in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß den Bestimmungen des Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht an diese neuen Grundsätze angepasst.

Aus der Umstellung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgte nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256a HGB sowie den auf Kapitalgesellschaften anwendbaren Bestimmungen des HGB.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden grundsätzlich voll abgeschrieben. Im Anlagengitter wird der Abgang im Jahr des Zugangs unterstellt.

Unter den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen und eventuelle Wertminderungen, bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet. Für erkennbare Ausfallrisiken werden grundsätzlich Einzelwertberichtigungen gebildet. Das allgemeine Kreditrisiko wird, sofern erforderlich, durch Bildung einer Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Die Pensionsrückstellungen sind – unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode nach § 253 HGB mit einem Rechnungszinsfuß von 5,16% sowie einem Rententrend von 1,5% bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrags.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt das nachfolgende Anlagengitter.

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
EUR	Vortrag zum 1.1.	Zugänge	Umbuchun- gen	Abgänge	Stand am 31.12.
A. Anlagevermögen					
II. Immaterielle Vermö- gensgegenstände					
Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	192.322.226,49	72.439,25	0,00	0,00	192.394.665,74
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	-	-	-	0,00
3. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	31.939,30	3.516,48	0,00	28.799,30	6.656,48
	192.391.170,26	75.955,73	0,00	28.799,30	192.438.326,69
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbun- denen Unternehmen	2.335.219,36	0,00	-2.309.654,77	25.564,59	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	2.309.654,77	0,00	2.309.654,77
	2.335.219,36	0,00	0,00	25.564,59	2.309.654,77
Summe Anlagevermögen	194.734.203,62	75.955,73	0,00	54.363,89	194.755.795,46

Abschreibungen				Buchwerte		
Vortrag zum 1.1.	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 31.12.	Stand am 31.12.	Vorjahr
5.823,00	1.840,00	0,00	0,00	7.663,00	151,00	1.991,00
20.824.256,80	4.487.975,21	-57.806,30	0,00	25.254.425,71	167.140.240,03	171.497.969,69
0,00	-	-	-	0,00	0,00	0,00
26.996,47	2.829,00	0,00	0,00	29.825,47	7.179,00	10.008,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.656,48	31.939,30
20.851.253,27	4.490.804,21	-57.806,30	0,00	25.284.251,18	167.154.075,51	171.539.916,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.335.219,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.309.654,77	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.309.654,77	2.335.219,36
20.857.076,27	4.492.644,21	-57.806,30	0,00	25.291.914,18	169.463.881,28	173.877.127,35

1. FINANZANLAGEN

Aufgrund der Kapitalerhöhung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, an welcher die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nicht teilgenommen hat, ist die Beteiligung auf ca. 35,5% abgesunken. Die Gesellschaft stellt daher kein verbundenes Unternehmen i.S. § 271 Abs. 2 HGB mehr dar.

Die Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	35,5	7.477	14

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Erstattung des Körperschaftsteuerguthabens in Höhe von 95 TEUR, innerhalb eines Jahres fällig.

2. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beträgt 5.200.000,00 EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die aus der 2006 durchgeführten Kapitalerhöhung stammenden 3.640.000 „jungen“ Aktien wurden am 12. November 2007 zum Handel im regulierten Markt an der Börse München zugelassen. Damit werden nunmehr alle Aktien im Regulierten Markt der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

3. GENEHMIGTES KAPITAL

Die Hauptversammlung hat am 31. Juli 2007 ein genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juli 2012 das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 2.600.000,00 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, welches in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden darf. Über den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

4. ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung hat am 30. Juni 2009 die Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Dezember 2010 eigene Aktien im anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von bis zu 10%, entsprechend 520.000,00 EUR zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse erfolgen. Erworbene Aktien dürfen nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden. Von der Ermächtigung ist in den Jahren 2009 und 2010 kein Gebrauch gemacht worden.

Eine weitere Ermächtigung wurde auf der Hauptversammlung 2010 nicht beschlossen.

5. BILANZGEWINN UND ERGEBNISVERWENDUNG

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haben am 06. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft hat sich mit diesem Vertrag verpflichtet, vorbehaltlich einer Bildung und Auflösung von Rücklagen, ihren gesamten ohne die Gewinnabführung entstehenden Gewinn entsprechend den Vorschriften des § 301 AktG an die VIB Vermögen AG abzuführen.

Die VIB Vermögen AG ist gegenüber der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet, jeden (ohne Berücksichtigung der Verlustübernahme) entstehenden Jahresfehlbetrag der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Ausgleichszahlung“), als jährlich wiederkehrende Leistung, zu zahlen. Die Ausgleichszahlung beträgt 0,64 EUR je Stückaktie an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft für jedes volle Geschäftsjahr der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich deutscher Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftssteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Der Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe von der VIB Vermögen AG getragen.

6. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Im Rahmen der Bilanzierung der Pensionsrückstellungen hat die Gesellschaft von der Erleichterungsvorschrift des Art. 67 Abs. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Danach kann der auf die Pensionsrückstellungen entfallende Bewertungsunterschied aus der Umstellung auf BilMoG ratierlich über einen Zeitraum von 15 Jahren zugeführt werden. Der daraus resultierende, in der Bilanz nicht ausgewiesene Betrag der Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2010 61 TEUR.

7. STEUERRÜCKSTELLUNGEN

Die im Berichtsjahr gebildete Steuerrückstellung betrifft Effekte aus einer Betriebsprüfung, welche auf einen vororganschaftlichen Zeitraum entfallen.

8. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen in Höhe von 2.612 TEUR Rückstellungen für drohende Verluste aus einem Finanzderivat.

Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	5 Jahre und mehr			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.796	32.613	81.730	118.139	118.139	Grundschulden
(Vorjahr)	(16.691)	(29.486)	(77.680)	(123.857)	(123.857)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95	0	0	95	0	-
(Vorjahr)	(303)	(0)	(0)	(303)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	-
(Vorjahr)	(1.403)	(131)	(0)	(1.534)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	199	17	0	216	0	-
(Vorjahr)	(151)	(17)	(0)	(168)		
Summe	4.090	32.630	81.730	118.450	118.139	
(Summe Vorjahr)	(18.548)	(29.634)	(77.680)	(125.862)	(123.857)	

Die Verzinsung der Bankdarlehen wird durch Zinsswaps optimiert und langfristig gesichert. Bei diesen Zinsswaps handelt es sich um so genannte derivative Finanzinstrumente, welche für sich gesehen jeweils eigene Marktwerte haben, die entsprechend der Mitteilung der bewertenden Kontrahentenbanken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cashflow Hedge) zusammengefasst worden. Diese

Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 23,95 Mio. EUR auf und hatten zum 31. Dezember 2010 einen Marktwert von insgesamt -3.947 TEUR. Die Zahlungsströme aus den variabel verzinslichen Darlehen kompensieren aufgrund der vereinbarten Parameter der Transaktionen die entsprechenden Cashflows aus den Zinssicherungsinstrumenten über die gesamte Laufzeit der Instrumente. Die Messung der Effektivität erfolgt prospektiv durch den sog. Critical Term Match, retrospektiv anhand der sog. Dollar-Offset-Methode.

Für einen Betrag in Höhe von 2.612 TEUR wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus einem CHF-Devisentermingeschäft gebildet. Der Nominalbetrag des Devisentermingeschäfts beläuft sich auf 5.000 TEUR. Im Rahmen der Bewertung wurden wertaufhellende Umstände berücksichtigt.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gegliedert.

Die Umsatzerlöse entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Anpassung aufgrund einer Betriebsprüfung in Höhe von 58 TEUR enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung in Höhe von 23 TEUR, für Rechtsberatungskosten in Höhe von 46 TEUR sowie für Aufsichtsratsvergütungen von 51 TEUR enthalten.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags ist die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft nur noch mit den Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre steuerpflichtig. Steuerumlagen von der VIB Vermögen AG wurden nicht getätigt, so dass die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag nur noch den Körperschaftsteueraufwand bezüglich der Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre beinhalten. Insoweit ist das Ergebnis des Geschäftsjahres begünstigt.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 2.612 TEUR Aufwendungen für die Erfassung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften im Zusammenhang mit einem Fremdwährungsderivat. Zudem ist der Effekt aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen an die geänderte Bewertung nach BilMoG ab dem 01. Januar 2010 in Höhe von 5 TEUR enthalten.

V. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die im Vorjahr noch bestehende Verpflichtung zu Übernahme weiterer Immobilien aus dem „Bavaria-Portfolio“ konnte im Berichtsjahr aufgelöst werden.

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 31. Dezember 2010 entsprechen den Marktwerten zum Bilanzstichtag.

Zum Bilanzstichtag bestanden finanzielle Verpflichtungen ansonsten nur im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs.

2. AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Über die bestehenden – gesondert dargestellten Finanzderivate hinaus – bestehen keine außerbilanziellen Geschäfte im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB.

Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

3. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat mit Eintragung der Ausgliederung am 12. September 2003 das Brauereigeschäft mit allen Vermögensgegenständen und Schulden in die Herrnbräu GmbH & Co. KG ausgegliedert. Nach Ablauf der Haftung nach §§ 133 ff. UmwG der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG lasten auf dem Brauereigelände Manchinger Straße 95, Ingolstadt, Grundschulden in Höhe von 5.568 TEUR zu Gunsten der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG ist ein verbundenes Unternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG an welcher die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu 35,5% beteiligt ist.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten.

Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2010:

Vertreter der Aktionäre	Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften
Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau Vorsitzender Vorstandsvorsitzender der VIB Vermögen AG	BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Franz-Xaver Schmidbauer, Ingolstadt stv. Vorsitzender	BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Peter Amberger, Tegernsee	Loxxess AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Rupert Hackl, München Leiter der Eurohypo AG, Niederlassung München	Rathgeber AG, München (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.03.2010, ab 01.04.2010 stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) ALBA BauProjektManagement GmbH, Oberhaching (Verwaltungsrat) Herzog von Arenberg'sche Vermögens- verwaltung GmbH, Grasbrunn (Aufsichtsrat)

von der Belegschaft gewählt

Uwe Krause, Ingolstadt (ausgeschieden in 2010)
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

Franz Leiter, Ingolstadt (ausgeschieden in 2010)
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

Zum Zeitpunkt der Eintragung der Kapitalerhöhung der BHB-Brauholding Bayer-Mitte AG sind die beiden Arbeitnehmervetreter aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Durch Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt vom 24. Februar 2011 wurden zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt:

Michael Fehringer, Reichertshofen,
Mitarbeiter der Merkur GmbH

Rainer Hettmer, Neuburg/Donau
Prokurist der VIB Vermögen AG

Dem Vorstand gehörte im Geschäftsjahr 2010 an:

Peter Schropp (Dipl.-Betriebswirt (FH), Neuburg/Donau, ab dem 1. Januar 2009 zugleich auch Mitglied des Vorstands der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau. Zudem ist Herr Peter Schropp Mitglied des Aufsichtsrats der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG und der Prebag Gewerbebau AG.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands, Bezüge früherer Mitglieder des Vorstands und Pensionsrückstellungen

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 54 TEUR und die der ehemaligen Vorstandsmitglieder auf TEUR 120. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 626 TEUR.

Der Vorstand erhält seine Bezüge seit dem 01. Januar 2009 aus seinem Anstellungsverhältnis mit der VIB Vermögen AG.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag zwei Arbeitnehmer beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich eine Beschäftigtenzahl von 2 Arbeitnehmern.

Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang der VIB Vermögen AG. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ist in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

Beteiligungen an unserer Gesellschaft

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland hat uns am 04. März 2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000 am 03. März 2008 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte überschritten hat. Zum Bilanzstichtag betrug der Anteil 91,21% (das entspricht 4.743.145 Stimmrechten).

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Internetseite der VIB Vermögen AG (www.vib-ag.de) veröffentlicht.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses ist ab dem Jahr 2010 entfallen, da die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nach dem Abschmelzen der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG kein Mutterunternehmen im Sinne der §§ 290 ff. HGB mehr ist.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Mit Datum vom 06. Mai 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI Immobilien AG einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Immobilien AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Die BBI Immobilien AG hat sich durch diesen Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen. Die VIB Vermögen AG hat sich ihrerseits verpflichtet, etwaige Verluste der BBI Immobilien AG zu übernehmen.

Die VIB Vermögen AG bietet den Minderheitsaktionären der BBI Immobilien AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichzahlung. Grundlage des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Immobilien AG und der VIB Vermögen AG. Basierend auf diesen vorgenommenen Unternehmensbewertungen wurde ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien

ermittelt. Je BBI-Aktie werden den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sieht der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI Immobilien AG beteiligt bleiben wollen, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 14. März 2011 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite der Gesellschaft (www.BBI-Immobilien-AG.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Jahresfinanzberichterstattung der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Ingolstadt, den 14. März 2011



Peter Schropp
- Vorstand -

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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.

Augsburg, den 14. März 2011

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thürauf	Kanus
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Luitpoldstraße C70
86633 Neuburg/Donau
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 951

Fax: +49 (0)8431 504 973

E-Mail: info@BBI-Immobilien-AG.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Peter Schropp

Aufsichtsrat

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Vorsitzender)
Peter Amberger
Rupert Hackl
Michael Fehringner
Rainer Hettmer

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB-Nr. 44

Redaktion, Design & Layout

cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
www.cometis.de

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, denen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können, sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z.B. die Entwicklung des Immobilienmarkts, Wettbewerbseinflüsse einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.