



EUROBODEN  
ARCHITEKTURKULTUR

ZWISCHENBERICHT ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR 2015/2016  
EUROBODEN GMBH

## **Bericht über das erste Halbjahr 2015/2016**

Die Geschäftstätigkeit in der Euroboden GmbH und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Oktober 2015 bis zum 31. März 2016 erwartungsgemäß.

Der Konzern erzielte im Zwischenabschluss in der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ein Ergebnis von T€ -93 (Vj. T€ 1.881) und nach Steuern einen Konzernhalbjahresüberschuss von T€ 36 (Vj. T€ 1.362).

Euroboden erwartet im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2014/2015, in dem die Umsatzerlöse hauptsächlich im ersten Halbjahr getätigt wurden, in diesem Geschäftsjahr im zweiten Halbjahr das Gros der Umsatzerlöse. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 wurde eine Wohnung im Projekt Kolbergerstraße 31 übergeben. Von den drei Wohnungen der denkmalgeschützten Villa in exklusiver Lage im Münchner Herzogpark sind somit zwei Wohnungen verkauft und übergeben. Des Weiteren wurde im Oktober 2015 in München-Schwabing in der Infanteriestraße eine Immobilie erworben. Das Objekt ist bis Mai 2018 vermietet. Nach Beendigung der Mietverhältnisse sind Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau vorgesehen.

Durch die intensive Fortentwicklung der bestehenden Projekte wurden die stillen Reserven weiter ausgebaut. Mit dem Kauf der Infanteriestraße umfasst die Projektpipeline ein Gesamtverkaufsvolumen von circa 300 Mio. Euro – Euroboden befindet sich somit weiterhin auf einem gesunden Wachstumskurs.

## **Vermögens- und Kapitalstruktur**

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. März 2016 T€ 79.592 und liegt damit um T€ 35.809 über der Bilanzsumme des Zwischen-Konzernabschlusses zum 31. März 2015 mit T€ 43.783. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass im Zeitraum vom 01.04.2015 bis zum 31.03.2016 weitere Immobilien erworben wurden, die im Vorjahresvergleich zu einer Steigerung der Vorräte um 33,1 Mio. Euro geführt haben. Es handelt sich um die zuletzt angekaufte Infanteriestraße in München sowie die Objekte Klosterhofstraße und Crailsheimstraße in München. Auf der Passivseite kommt es bedingt durch die Projektzukäufe zu einer entsprechenden Erhöhung der Verbindlichkeiten.

Im Bereich des Anlagevermögens kam es durch Investitionen in die Sachanlagen zu einer Steigerung von T€ 756 auf T€ 912.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Vorräte beinhalten zum 31. März 2016 in Ausführung befindliche Bauaufträge und geleistete Anzahlungen. Das Vorratsvermögen hat sich in Summe von T€ 37.015 auf nun T€ 70.122 – wie im ersten Abschnitt ausgeführt – vergrößert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben mit T€ 6.403 um T€ 1.606 gegenüber dem 31. März 2015 zugenommen. Erhöht haben sich insbesondere die Darlehensausreichungen sowie zudem die Steuerforderungen, Schadensersatzansprüche, Zinsforderungen und Rückforderungen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich von T€ 1.012 um T€ 927 auf T€ 1.939 erhöht, der Euroboden-Konzern verfügt zudem über weitere, jederzeit abrufbare, freie Liquidität.

Kaum verändert haben sich die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten mit T€ 216 (Vj. T€ 203).

Das Eigenkapital beträgt zum 31. März 2016 T€ 7.133 (Vj. T€ 7.750).

Die Rückstellungen reduzierten sich insgesamt von T€ 4.719 auf T€ 3.888. Sowohl die Steuerrückstellungen (T€ -470) als auch die sonstigen Rückstellungen (T€ -361) haben sich verringert. Die sonstigen Rückstellungen veränderten sich, weil verschiedene Sachverhalte in den Projektgesellschaften abgewickelt wurden, während die Bildung bzw. Zuführung von Rückstellungen nicht in gleichem Maße notwendig war.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von T€ 31.298 auf T€ 68.511. Die Zunahme ist vor allem auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für den Neuerwerb von Projekten zurückzuführen.

Erhöht haben sich auch die passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit nun T€ 60 (Vj. T€ 5).

## **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse im Konzern betragen im ersten Halbjahr 2015/2016 T€ 4.291 (Vj. T€ 28.445) und entfielen hauptsächlich auf das Projekt Kolbergerstraße 31 in München mit T€ 3.747 sowie auf Mieterlöse aus in Entwicklung befindlichen Projekten. Die Gesamtleistung hat mit T€ 28.215 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (T€ 17.221) zugenommen.

Die Bestandserhöhung der in Ausführung befindlichen Bauaufträge (T€ 23.924) resultiert vorrangig aus dem Erwerb neuer Projekte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf T€ 110 und erhöhten sich geringfügig (Vj. T€ 103).

Die Materialaufwendungen belaufen sich auf T€ 25.088 und sind ebenfalls verursacht durch den Ankauf von Projekten.

Der Personalaufwand beinhaltet die laufenden Personalkosten für den Berichtszeitraum.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum kaum verändert (plus T€ 1).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von T€ 1.837 auf T€ 1.515 verringert. Diese Aufwendungen setzten sich vor allem aus Marketing-/Werbekosten, Rechts- und Beratungskosten, Raumkosten der Euroboden GmbH und der vermieteten Projekte, Kosten der Anleihe und Abschluss-/Prüfungskosten zusammen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind durch den Erwerb von Projekten bzw. deren Finanzierungen auf T€ 1.114 gestiegen (Vj. T€ 588). Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge reduzierten sich auf T€ 42 (Vj. T€ 124).

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betragen T€ 12 (Vj. T€ 39).

Die außerordentlichen Erträge von T€ 12 (Vj. T€ 0) entsprechen Kosten, die nach gewonnenem Rechtsstreit erstattet werden.

Die Geschäftsleitung erwartet für das Geschäftsjahr 2015/2016 einen Konzernjahresüberschuss, der mindestens auf dem Niveau des Vorjahres 2014/2015 liegt.

## **Beschäftigte**

Die Gesellschaft beschäftigt 13 Mitarbeiter.

## **Chancen und Risikobericht**

Das Risikomanagementsystem der Euroboden GmbH hat sich in Bezug auf den organisatorischen Rahmen für die Risiko- und Chancenidentifizierung, -steuerung und -überwachung seit dem Geschäftsjahresbeginn nicht verändert. Dies gilt unverändert für die Risikofelder, denen sich die Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften aufgrund ihres Geschäftsfeldes laufend gegenüber sieht. Die detaillierte Beschreibung des Risiko- und Chancenmanagements ist im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014/2015 dargestellt. Insgesamt führt die Beurteilung der gegenwärtigen Risiko- und Chancensituation zu keiner anderen Einschätzung als in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014/2015 ausgeführt. Die in dem Bericht genannten Risiken werden weiterhin von der Geschäftsführung als weder einzeln noch in der Gesamtheit als entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend erachtet. Ebenso werden die im Bericht erwähnten Chancen als unverändert vorhanden eingeschätzt.

## Konzern – Bilanz

	31.März 2016	31.März 2015
<b>AKTIVA</b>		
(T€)		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	34	29
Sachanlagen	849	698
Finanzanlagen	29	29
	<b>912</b>	<b>756</b>
Umlaufvermögen		
Vorräte	70.122	37.015
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.403	4.797
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.939	1.012
	<b>78.464</b>	<b>42.824</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	216	203
	<b>79.592</b>	<b>43.783</b>
	31.März 2016	31.März 2015
<b>PASSIVA</b>		
(T€)		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	102	102
Kapitalrücklagen	104	104
Gewinnrücklagen	90	90
Gewinnvortrag	6.809	6.080
Konzernperiodenüberschuss	36	1.362
Anteile anderer Gesellschafter	- 8	12
	<b>7.133</b>	<b>7.750</b>
Rückstellungen	3.888	4.719
Verbindlichkeiten	68.511	31.298
Rechnungsabgrenzungsposten	60	5
Passive latente Steuern	0	11
	<b>79.592</b>	<b>43.783</b>

**Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Oktober 2015 bis 31. März 2016  
(Vorjahreshalbjahr: 01. Oktober 2014 bis 31. März 2015)**

T€	10.2015- 03.2016	10.2014- 03.2015
Umsatzerlöse	4.291	28.445
Erhöhung (Vj: Verminderung) des Bestands in		
Ausführung befindlicher Bauaufträge	23.924	- 11.224
Gesamtleistung	28.215	17.221
Sonstige betriebliche Erträge	110	103
Materialaufwand	- 25.088	- 12.555
Personalaufwand	- 692	- 510
Abschreibungen	- 39	- 38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.515	- 1.837
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42	124
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.114	- 588
Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 12	- 39
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 93</b>	<b>1.881</b>
Außerordentliche Erträge	12	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	109	- 518
Sonstige Steuern	7	0
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>35</b>	<b>1.363</b>
<b>Verlustanteil (Vj: Gewinnanteil) anderer Gesellschafter</b>	<b>1</b>	<b>- 1</b>
<b>Konzern-Periodenüberschuss</b>	<b>36</b>	<b>1.362</b>

**A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernperiodenabschlusses**

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2016 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Er wurde von einem Abschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2016 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 30. September 2015. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 30. September 2015.

### C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 30. September 2015 wie folgt verändert:

Die Euroboden Kolbergerstraße GmbH wurde nach den Regelungen des Umwandlungsgesetzes auf die Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH verschmolzen.

Die Tochterunternehmen Euroboden Vorrats 5 GmbH und Euroboden Vorrats 6 GmbH wurden im abgelaufenen Halbjahr neu gegründet und werden seit diesem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2014/2015 angewandt.

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beteiligt:

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Kapitalanteil</u>
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	94 %
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Erhardtstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Spandauer Damm GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Crailsheimstraße GmbH	Grünwald	100 %
Immobilienverwaltung Klosterhofstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Boarding-Haus GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Infanteriestraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Vorrats 5 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Vorrats 6 GmbH	Grünwald	100 %

## Nicht einbezogene Tochterunternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beteiligt:

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Kapitalanteil</u>
Euroboden Beteiligungs GmbH <sup>1)</sup>	Grünwald	100 %

<sup>1)</sup> Das Mutter-/Tochterverhältnis wird durch eine sog. "atypisch stille Beteiligung" begründet. Das Tochterunternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 296 Abs. 2 HGB verzichtet. Eine Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen erfolgte wegen untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gemäß § 311 Abs. 2 HGB ebenfalls nicht.

## Assoziierte Unternehmen

Die Muttergesellschaft Euroboden GmbH ist zum Abschlussstichtag an den folgenden assoziierten Unternehmen beteiligt:

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Kapitalanteil</u>
Euroboden Ungererstraße GmbH <sup>1)</sup>	München	49,99 %
Euroboden Interior GmbH <sup>1)</sup>	München	49,99 %

<sup>1)</sup> Die beiden assoziierten Unternehmen sind für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet.

## D. Wesentliche Ereignisse nach dem 31. März 2016

Nach dem 31. März 2016 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, über die hier zu berichten wäre.

Grünwald, im Juni 2016

Euroboden GmbH

Stefan Höglmaier