



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

JAHRESABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2015
EUROBODEN GMBH

BILANZ zum 30. September 2015

Euroboden GmbH, Grünwald

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		102.000,00	102.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		23.874,00	33.449,00	II. Kapitalrücklage		104.303,43	104.303,43
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	295.088,74		302.227,74	1. andere Gewinnrücklagen		20.040,53	20.040,53
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	369.909,00		426.697,00	IV. Gewinnvortrag		5.982.591,92	5.082.082,50
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>50.861,73</u>	715.859,47	0,00	V. Jahresüberschuss		1.653.275,91	900.509,42
III. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	288.613,87		313.613,87	1. Steuerrückstellungen	223.356,82		309.566,00
2. Beteiligungen	<u>24.998,00</u>	313.611,87	24.999,00	2. Rückstellungen für latente Steuern	12.081,58		6.581,70
B. Umlaufvermögen				3. sonstige Rückstellungen	<u>2.456.688,97</u>	2.692.127,37	797.476,52
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>218.978,18</u>		246.586,80	1. Anleihen	4.663.000,00		3.234.000,00
Übertrag	218.978,18	1.053.345,34	1.347.573,41	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	267.072,57		297.695,07
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 32.883,02 (EUR 0,00)			
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462.670,83		124.982,59
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 462.670,83 (EUR 124.982,59)			
				Übertrag	5.392.743,40	10.554.339,16	10.979.237,76

BILANZ zum 30. September 2015

Euroboden GmbH, Grünwald

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	218.978,18	1.053.345,34	1.347.573,41	Übertrag	5.392.743,40	10.554.339,16	10.979.237,76
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.485.100,20		9.284.905,06	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.880,46		540.421,13
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 14.331.611,18 (EUR 9.203.450,53)				5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	60.034,23		29.981,82
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	316.351,95		464.388,86	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 60.034,23 (EUR 29.981,82)			
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.145.124,97</u>	16.165.555,30	727.742,57	6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.556.633,38</u>	7.038.291,47	356.655,81
				- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 342.815,59 (EUR 95.633,42)			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		339.914,64	48.575,23	- davon aus Steuern EUR 114.343,67 (EUR 200.827,66)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>34.172,35</u>	<u>33.111,39</u>	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.458,19 (EUR 3.512,65)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 541.633,38 (EUR 356.655,81)			
				D. Rechnungsabgrenzungsposten		357,00	0,00
		<u>17.592.987,63</u>	<u>11.906.296,52</u>			<u>17.592.987,63</u>	<u>11.906.296,52</u>
		<u><u>17.592.987,63</u></u>	<u><u>11.906.296,52</u></u>			<u><u>17.592.987,63</u></u>	<u><u>11.906.296,52</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015

Euroboden GmbH, Grünwald

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	3.733.446,03	2.065.355,18
2. Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-1.557.781,64	0,00
3. sonstige betriebliche Erträge	515.021,14	647.714,91
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	218.610,41
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>707.561,80</u>	<u>93.452,59</u>
	707.561,80	125.157,82
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.027.036,77	971.690,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>98.616,38</u>	<u>101.849,87</u>
	1.125.653,15	1.073.540,85
- davon für Altersversorgung EUR 2.337,12 (EUR 1.237,12)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	74.420,40	101.477,52
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.630.463,57	1.168.351,41
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	3.010.942,28	1.021.166,42
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.041.183,26	502.463,51
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 838.240,64 (EUR 336.550,60)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	12.499,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	493.432,49	318.771,74
- davon an verbundene Unternehmen EUR 12.027,44 (EUR 55.904,60)		
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 740,69 (EUR 35.100,41)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>502.041,77</u>	<u>199.111,61</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.209.237,89	1.237.790,07
14. außerordentliche Aufwendungen	0,00	<u>1.307,36</u>
15. außerordentliches Ergebnis	0,00	1.307,36-
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	544.532,89	335.208,29
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 12.081,58 (EUR 6.581,70)		
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 6.581,70 (EUR 0,00)		
17. sonstige Steuern	<u>11.429,09</u>	<u>765,00</u>
	<u>555.961,98</u>	<u>335.973,29</u>
18. Jahresüberschuss	<u>1.653.275,91</u>	<u>900.509,42</u>

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Euroboden GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Anschaffungskosten beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von Euro 150,00 wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als Euro 150,00, aber nicht mehr als Euro 1.000,00 wurde ein Sammelposten gebildet und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Der Ausweis der Bank- und Kassenbestände erfolgte mit dem Nennbetrag. Zinsen und Nebenkosten wurden periodengerecht abgegrenzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden für Ausgaben bzw. Einnahmen gebildet, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern sowie die durch eine Außenprüfung für die Jahre 2009 bis 2012 festgesetzten Steuern.

Für temporäre Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen wurde eine Rückstellung für latente Steuern in Höhe von Euro 12.081,58 gebildet. Bei der Bewertung wurde ein durchschnittlicher Steuersatz von 24,225% (15% für KSt, 5,5% für SolZ und 8,4% für GewSt) zu Grunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 I 2 HGB). Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Grundlagen für die Umrechnung von Fremdwährungsposten in Euro

Der Jahresabschluss enthält auf fremde Währung lautende Sachverhalte, die in EUR umgerechnet wurden.

Angaben zur Bilanz

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen:

- in Höhe von 3.700.000 Euro zu einem Kreditvertrag (Vorjahr 3.700.000 Euro)
- in Höhe von 8.000.000 Euro zu einem Kreditvertrag (Vorjahr 8.000.000 Euro)
- in Höhe von 2.955.730 Euro zu einem Kaufvertrag (Vorjahr 0 Euro)
- in Höhe von 3.710.000 Euro zu einem Darlehensvertrag (Vorjahr 0 Euro)

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften:

- in Höhe von 500.000 Euro zu einem Kreditvertrag (Vorjahr 0 Euro)
- in Höhe von 6.300.000 Euro zu einem Kreditvertrag (Vorjahr 0 Euro)

Am Bilanzstichtag wird nicht mit einer Inanspruchnahme oben genannter Haftungsverhältnisse gerechnet.

Aufgrund der bisherigen Planungen kann davon ausgegangen werden, dass die Tochtergesellschaften und deren Geschäftsführer ihren Verpflichtungen entsprechend nachkommen.

Die Angaben beinhalten diejenigen Beträge, die den Geschäftsführern zuzurechnen sind (3.710.000 Euro zu einem Darlehensvertrag (Vorjahr 0 Euro))

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten	342.815,59	95.633,42

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt EUR 234.189,55 (Vorjahr: EUR 244.950,33).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 212.077,50.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden:

- Grundschild sowie dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung auf dem Beleihungsobjekt Baldestraße 5, München

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 14.331.611,18 (Vorjahr: EUR 9.203.450,53).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 1.097.221,46 (Vorjahr: EUR 511.620,22).

Sonstige Angaben

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer: Stefan Höglmaier ausgeübter Beruf: Kaufmann

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergeb	Eigenkapita	
			EUR	EUR
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG, Grünwald	94,00%	-306.519,51	-20.683,45	
KSW Falkenstraße 8 GmbH, München	***	50,00%	392,03	2.076,94
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH, Grünwald	*	100,00%	2.453.259,19	25.000,00
Immobilien & Boden GmbH, Grünwald		100,00%	-82,36	27.627,44
Euroboden Beteiligungs GmbH, Grünwald	**	100,00%	5.508,05	79.970,11
Euroboden Kolbergerstraße GmbH, Grünwald	*	100,00%	-236.355,57	25.000,00
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH, Grünwald		100,00%	-440.728,33	-477.307,00
Euroboden Erhardtstraße GmbH, Grünwald	*	100,00%	-226.528,52	6.475,88
Euroboden Spandauer Damm GmbH, Grünwald	*	100,00%	92.560,74	25.000,00
Euroboden Boarding-Haus GmbH, Grünwald		100,00%	-4.461,59	3.481,18
Immobilienverwaltung Klosterhofstraße GmbH, Grünwald		100,00%	9.319,39	32.649,42
Euroboden Crailsheimstraße GmbH, Grünwald		100,00%	-212.670,86	-189.457,16
Euroboden Ungererstraße GmbH, München		49,99%	77.976,59	7.089,98
Euroboden Interior GmbH, München		49,99%	42.933,07	5.360,69
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH, Grünwald	*	100,00%	113.855,83	25.000,00
Euroboden Infanteriestraße GmbH, Grünwald		100,00%	25,54	25.025,54

* Es bestehen zwischen der Euroboden GmbH und den o. g. Unternehmen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Die dargestellten Jahresergebnisse berücksichtigen das Jahresergebnis vor Gewinnabführung oder Verlustübernahme.

** Es besteht zwischen der Euroboden GmbH und der Euroboden Beteiligungs GmbH eine atypisch stille Beteiligung.

*** Das vorläufige Jahresergebnis betrifft den Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014. Das vorläufige Eigenkapital bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2014. Die Daten für das Jahr 2015 sind nicht bekannt.

Die Euroboden Berlin GmbH und die Euroboden Kraepelinstraße GmbH wurden zum 01.04.2015 auf die Euroboden GmbH verschmolzen.

ANHANG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015

Euroboden GmbH, Grünwald

Unterschrift der Geschäftsführung

Grünwald, 17.03.2015

Ort, Datum



Handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Unterschrift



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS
DER
EUROBODEN GMBH
GRÜNWALD
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. OKTOBER 2014 BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2015

Lagebericht und Konzernlagebericht der Gesellschaft sind gemäß § 315 Abs. 3 HGB i. V. m. § 298 Abs. 3 HGB zusammengefasst worden.

1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach der Winterprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (ifw) vom 14.12.2015 wird sich die Dynamik der Weltwirtschaft in den kommenden beiden Jahren verstärken. Der Anstieg der Weltproduktion wird sich von 3,1 % in 2015 moderat auf 3,4 % bzw. 3,8 % in den Jahren 2016 und 2017 erhöhen. Auch im Euroraum gewinnt die Wirtschaft allmählich an Fahrt und expandiert in den kommenden beiden Jahren. Nach der Prognose vom 29.01.2016 wird ein Zuwachs des realen Bruttoinlandprodukts um je 1,8 % in 2016 und 2017 nach 1,5 % in 2015 erwartet. Ursachen sind u. a. die nach wie vor stark stimulierende Geldpolitik sowie der anhaltend niedrige Ölpreis.

Auch in Deutschland setzt sich gemäß der Winterprognose der Aufschwung fort, so ist prognostiziert, dass die Wirtschaftsleistung nach 1,8 % in 2015 in 2016 um 2,2 % und in 2017 um 2,3 % zunimmt. Treibende Kraft ist nach wie vor der starke private Konsum sowie eine anziehende Investitionstätigkeit. Hohe Einkommenszuwächse und temporäre Faktoren wie niedrige Ölpreise, Rentenerhöhungen und Steuersenkungen unterstützen die Kaufkraft wie seit langem nicht mehr. Das enttäuschende dritte Quartal im deutschen Außenhandel dürfte vorübergehender Natur sein, zum Jahresende wird nicht zuletzt durch die erneute Abwertung des Euro mit anziehenden Ausfuhren gerechnet. Auch die Investitionstätigkeit wird - nach einer Flaute im Sommerhalbjahr - aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen positiv eingeschätzt. Insgesamt wird der derzeitige Aufschwung jedoch stärker als frühere Aufschwünge von binnenwirtschaftlichen Antriebskräften getragen und sich stärker im Dienstleistungssektor bemerkbar machen. Der private Wohnungsbau wird bedarfs- wie finanzierungsbedingt weiter kräftig zulegen.

Auf den Wohnungsmarkt wirken sich diese Rahmenbedingungen, insbesondere die weiterhin sehr guten Finanzierungsbedingungen, günstig aus. Unterstützt wird dies durch den Mangel an



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

alternativen Anlagen und der Unsicherheit in Bezug auf verschiedene wirtschaftliche und politische Entwicklungen - Stichpunkte sind: Flüchtlingskrise in Europa, Schwierigkeiten ölexportierender Länder und die chinesische Wirtschaftsentwicklung.

b) Geschäftstätigkeit

Die Euroboden GmbH (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt) mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ist als Projektentwickler/Bauträger im Bereich anspruchsvoller Wohnimmobilien auf dem Münchner und Berliner Immobilienmarkt tätig.

Die von der Gesellschaft erzielten Erlöse stammen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen der mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge. Zudem erzielt die Gesellschaft Zinserträge aus mit den Tochtergesellschaften bestehenden Rahmendarlehensverträgen. Die allgemeinen Kosten, wie u.a. Raumkosten, Personalkosten, etc. werden durch die Gesellschaft getragen und aufgrund der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge auf die Tochtergesellschaften umgelegt.

Die Grundstücke werden ausschließlich über Tochtergesellschaften erworben. Dabei handelt es sich um bebaute, aber auch unbebaute Grundstücke. Diese werden entwickelt und mit entsprechender Bauleistung an Eigennutzer oder Kapitalanleger veräußert.

Euroboden wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen auf urbane Lagen in München und Berlin. Ausschlaggebend ist die Lage der Immobilie im Verhältnis zum Einkaufspreis und den Entwicklungsmöglichkeiten. Auf Grund der jahrelangen Expertise im Bereich der architektonischen Entwicklung von Wohnimmobilien besteht eine hohe Kompetenz Objekte zu akquirieren, die vom Markt zunächst nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Das ausgeprägte Architekturverständnis ermöglicht es Euroboden mit Architekten zusammenzuarbeiten, die üblicherweise dem allgemeinen Bauträgermarkt nicht zur Verfügung stehen. Zudem werden die Architekten als kompetenter Ansprechpartner bei den Genehmigungsbehörden geschätzt. Zusammenfassend besteht bereits bei Objektankauf eine stille Reserve aufgrund der spezifischen Projektentwicklung, die durch besondere Marktcompetenz bzw. das gut funktionierende Netzwerk gegeben ist.

Vor dem Erwerb einer Immobilie führt Euroboden eine detaillierte Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objektes durch. Das Investitionsvolumen je Objekt soll in der Größenordnung von € 20 Mio. bis € 80 Mio. liegen.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften nimmt einheitlich der Geschäftsführer der Gesellschaft wahr. Die Immobilien werden durch einzelne Projektgesellschaften erworben. Diese sind Tochtergesellschaften der Gesellschaft. Die Finanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend individuell durch die jeweilige Tochtergesellschaft, wobei der Rückgriff der Gläubiger in der Regel vertraglich auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft beschränkt ist. In Einzelfällen hat die Gesellschaft zusätzliche Sicherheiten gestellt bzw. es bestehen Zweckbestimmungserklärungen von einer zur anderen Tochtergesellschaft.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Die Immobilienobjekte werden aus finanzierungs- und steueroptimierenden Gründen über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben und entwickelt. Dies verringert sowohl die Auswirkungen von Projektrisiken innerhalb des Konzerns, als auch die Kreditrisiken des Konzerns, da bei der Besicherung der Fremdfinanzierung i. d. R. auf das Objekt abgestellt wird.

Das operative Geschäft wird im Konzern von der Gesellschaft wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören daher insbesondere die Standortevaluation, Projektsteuerung sowie Vermarktungskoordination. Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, lagert die Gesellschaft an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Agenturaufgaben sowie Vertriebstätigkeiten. Durch das Outsourcing dieser Bereiche sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität und Effizienz im Konzern gewährleistet.

Bereits vor Objektankauf wird das Objekt einer genauen Prüfung zur Sicherstellung des Baurechts auf Basis kompetenter Architekturstudien unterzogen. Es fließen nur Baurechtspotentiale in die Kalkulation ein, die auf Grund des geltenden Baurechts als sicher angesehen werden können. Für die Genehmigungsverfahren wird ausreichend Zeit eingeplant. Alle Leistungen werden extern vergeben und nach HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9, an Architekten und Ingenieure mit hervorragendem Ruf beauftragt. Intern werden die Projekte von Projektteams gesteuert. Die Leitung der Projektteams obliegt den Projektmanagern, die sowohl architektonisch als auch betriebswirtschaftlich ausgebildet sind. Die Entscheidungsprozesse unterliegen somit im Unternehmen dem 4-Augen-Prinzip (Geschäftsführung und Projektmanager). Die Zeit- und Kostenkontrolle wird doppelt geführt, extern durch das entsprechende Architektur- bzw. Ingenieurbüro, intern durch das Projektteam.

Die Qualität der Projekte ist in ganzheitlichem Maße für den Markt erkennbar, wenn die fertiggestellte Immobilie besichtigt werden kann. Umso weiter ein Projekt gebaut ist, umso mehr Interessenten können die Qualität erkennen. Durch ein in der Branche Maßstäbe setzendes Marketing gelingt es bereits mit Abschluss der Projektierungsphase und vor Baubeginn einen hohen Abverkaufstand zu erreichen. Der Abverkauf erfolgt seit April 2014 über die Euroboden Ungererstraße GmbH, an der die Euroboden GmbH mit 49,99 % beteiligt ist und die über eine ausgesprochene Architekturexpertise verfügt. Zudem steht ein Netzwerk samt online-basiertem Kundenschutzsystem an externen Maklerbüros zur Verfügung, das im jeweiligen Segment marktführend ist.

c) Unternehmensstruktur

Die Gesellschaft fungiert als Immobilienholding; Immobilien werden in Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Muttergesellschaft des Konzerns ist die Euroboden GmbH. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die Euroboden GmbH selbst keine zur Entwicklung vorgesehenen Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgt in der Regel über Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (GmbHs) oder Personengesellschaften (GmbH & Co. KG). Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Entwicklung, Verwaltung und Administration der Projekte im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	ANTEILSHÖHE IN %
Euroboden Beteiligungs GmbH*	Grünwald	ohne aktuelles Projekt	100
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH**	Grünwald	ohne aktuelles Projekt	100
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	Komplementärin der Personengesellschaften	100
Euroboden Kolbergerstraße GmbH**	Grünwald	ohne Projekt***	100
Euroboden Erhardtstraße GmbH**	Grünwald	München, Erhardtstraße 10 Projekt in Planung	100
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	ohne aktuelle Projekte	94
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH**	Grünwald	Berlin, Winterfeldtstraße 35 Projekt in Planung	100
Euroboden Spandauer Damm GmbH**	Grünwald	Berlin, Spandauer Damm 54 Projekt in Planung	100
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH***	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5 Projekt in Planung und Kolbergerstraße 31	100
Euroboden Boarding-Haus GmbH	Grünwald	Aschheim, Karl-Hammerschmidt-Straße Projekt in Planung	100



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	ANTEILSHÖHE IN %
Euroboden Crailsheimstraße GmbH (im Januar 2015 Umbenennung der Euroboden Vorrats 3 GmbH)	Grünwald	Seit Januar 2015 Projekt: München, Crailsheimstraße Projekt in Planung	100
Immobilienverwaltung Klosterhofstraße GmbH (im April 2015 Umbenennung der Euroboden Vorrats 2 GmbH)	Grünwald	Seit Mai 2015 Projekt: München, Klosterhofstraße 4 Projekt in Planung	100
Euroboden Infanteriestraße GmbH (im November 2015 Umbenennung der Euroboden Vorrats 4 GmbH)****	Grünwald	Zum 30.09.2015 ohne Projekt, seit Oktober 2015 Projekt: München, Infanteriestraße 14 Projekt in Planung	100
Euroboden Ungererstraße GmbH*****	München	Dienstleistungsgesellschaft (Vertrieb von Immobilien und Erbringung von Marketingdienstleistungen für die Euroboden GmbH und andere Kunden)	49,99
Euroboden Interior GmbH*****	München	Dienstleistungsgesellschaft (Planung für Projekte der Euroboden GmbH bzw. im direkten Auftragsverhältnis für Kunden der Euroboden GmbH und andere Kunden)	49,99



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

* Zwischen der Euroboden GmbH, Grünwald, und der Euroboden Beteiligungs GmbH besteht eine atypisch stille Beteiligung.

** Zwischen der Euroboden GmbH, Grünwald, und der jeweiligen Objektgesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

*** Das Projekt Kolbergerstraße 5 in München wurde nicht von der Euroboden Kolbergerstraße GmbH erworben, sondern von der Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH.

**** Die Gesellschaft wurde am 28.04.2015 gegründet.

***** Die Gesellschaften wurden bereits im vorherigen Geschäftsjahr am 04.04.2014 gegründet. Die Gesellschaften werden von eigens bestellten Geschäftsführern geführt, die Euroboden GmbH verfügt über eine Minderheitenbeteiligung von 49,99 %. Es bestehen Dienstleistungsverträge mit der Euroboden GmbH.

Weitere Hinweise zu Veränderungen im Geschäftsjahr:

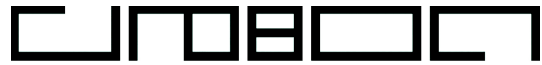
- a) Die Euroboden Berlin GmbH und die Euroboden Kraepelinstraße GmbH wurden zum 01.04.2015 auf die Euroboden GmbH verschmolzen. Die Euroboden GmbH ist somit Rechtsnachfolgerin der beiden Gesellschaften mitsamt ihren Projekten. Die Übergabe der letzten Einheiten im Projekt Johannisstraße 3 in Berlin bzw. im Projekt Kraepelinstraße in München erfolgten am 24.06.2015 bzw. am 27.04.2015.
- b) Die KSW Falkenstraße 8 GmbH wurde nach der vollständigen Abwicklung des Altobjekts, Falkenstraße 8 in München, am 23.02.2015 in die Liquidation überführt. Die Löschung wird erwartet. Es besteht eine 50-prozentige Beteiligung der Euroboden GmbH.
- c) Die unter a) bis b) beschriebenen Veränderungen des Konsolidierungskreises haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gehabt.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

d) Wesentliche Ereignisse von aktiven Gesellschaften im Berichtszeitraum

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Berlin GmbH bzw. ab 01.04.2015 Euroboden GmbH als Rechtsnachfolger	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	Notarielle Beurkundungen: Einheiten Anzahl 2, Verkaufsvolumen 448.000 Euro. Übergaben: Einheiten Anzahl 4, Umsatzvolumen 2.025.500 Euro. Mit dem Verkauf der beiden Ge- werbeeinheiten im Juni 2015 wurde das Objekt komplett ab- verkauft.
Euroboden Immobilien- Verwaltung GmbH	Grünwald	München, Arcisstraße 57	Nachdem die letzte Einheit des Objekts bereits im März 2014 ver- kauft wurde, erfolgten die Übergaben und die Umsatzreali- sierung aller 20 Einheiten in Höhe von knapp 21,8 Mio. Euro plan- mäßig im ersten Halbjahr des Ge- schäftsjahres. Die Gesellschaft generierte durch den Abschluss des Projektes ein positives Ergebnis von ca. 2,5 Mio. Euro, das an die Euroboden GmbH abgeführt wurde.
Euroboden Kraepelin- straße GmbH bzw. ab 01.04.2015 Euroboden GmbH als Rechtsnachfolger	Grünwald	München, Kraepelinstraße 55 a-c (ehemals Kraepelin- straße 51 a, gemäß Hausnummernbe- scheid geändert)	Notarielle Beurkundungen: Einheiten Anzahl 4, Verkaufsvolumen 2.997.500 Euro. Übergaben: Einheiten Anzahl 8, Umsatzvolumen 5.776.400 Euro. Die letzte Wohnung wurde im Ap- ril 2015 verkauft und übergeben. Somit wurde neben der Arcis- straße 57 ein weiteres Objekt in München-Schwabing umgesetzt.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Erhardtstraße GmbH	Grünwald	München, Erhardtstraße 10	Das Gebäude ist zwischenzeitlich komplett mieterfrei. Es wird von ca. 3.000 qm Vermarktungsfläche verbunden mit einem Verkaufsvolumen von ca. 50 Mio. Euro ausgegangen.
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH	Grünwald	Berlin, Winterfeldtstraße 35	Der grundlegenden Modernisierung und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes wurde von der Behörde zugestimmt. Derzeit finden Überlegungen statt, darüber hinaus Aufzug und Balkone anzubauen sowie das Dachgeschoss auszubauen. Ca. 2.000 qm Vermarktungsfläche mit einem Umsatz von ca. 10 Mio. Euro sind geplant.
Euroboden Spandauer Damm GmbH	Grünwald	Berlin, Spandauer Damm 54	Aufgrund von zusätzlichen Mietaufhebungsvereinbarungen ergibt sich eine Leerstandsquote von mehr als 70 %. Es wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für die Aufstockung des Dachgeschoßes eingereicht.
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5	Das Projekt Kolbergerstraße 5 in München wurde nicht von der Euroboden Kolbergerstraße GmbH erworben, sondern von der Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH. Die Finanzierung wurde über Hypothekendarlehen gesichert. Durch das Bayerische Verwaltungsgericht wurde im Juli 2015 erstinstanzlich entschieden, dass es sich bei dem Objekt um kein



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5	<p>Denkmal handelt. Daher ist die Stadt München verpflichtet die eingereichten Bauvorbescheide zu bearbeiten.</p> <p>Der mit dem Architekten David Chipperfield geplante Neubau wird eine Vermarktungsfläche von ca. 2.500 qm mit einem Verkaufsvolumen von ca. 50 Mio. Euro aufweisen (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).</p>
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 31	<p>Die im Münchner Herzogpark exklusiv gelegene denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1908 wird derzeit von der Gemeinschaft der Eigentümer restauriert bzw. ausgebaut.</p> <p>Die drei Wohneinheiten umfassen ca. 840 qm Vermarktungsfläche mit einem geplanten Umsatz von knapp 9,3 Mio. Euro für die Objektgesellschaft.</p> <p>Die Baumaßnahme übernimmt die Gemeinschaft der Eigentümer mit der Ausführungsfirma Euroboden Bau GmbH & Co. KG. Diese Gesellschaft ist nicht Teil des Euroboden-Konzerns.</p> <p>Der Verkauf erfolgt seitens der Projektgesellschaft auf Basis des Bestandes.</p> <p>Notarielle Beurkundungen: Einheiten Anzahl 2, Verkaufsvolumen 6.408.000 Euro.</p> <p>Übergaben: Einheiten Anzahl 1, Umsatzvolumen 2.661.200 Euro (Angaben ohne die Euroboden Bau GmbH & Co. KG) (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).</p>



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Boarding-Haus GmbH	Grünwald	Aschheim, Karl-Hammerschmidt-Straße	Mit der Gemeinde Aschheim bei München wurde bereits im April 2014 eine Kaufoption für ein unbebautes Grundstück abgeschlossen. Es ist geplant, dort ein Boarding-Haus zu errichten.
Euroboden Crailsheimstraße GmbH	Grünwald	München, Crailsheimstraße	Im Januar 2015 wurde ein unbebautes Grundstück im Norden Schwabings angekauft. Hiermit kann nach den Projekten Arcisstraße und Kraepelinstraße ein drittes Projekt in Folge in dem stark nachgefragten Stadtteil angeboten werden. In unmittelbarer Nähe des Englischen Gartens ist ein Neubau geplant. Es wird mit einer Vermarktungsfläche von ca. 2.000 qm und einem Umsatzvolumen von ca. 25 Mio. Euro kalkuliert. Die Finanzierung wurde über entsprechende Hypothekendarlehen gesichert. Der Start der Baumaßnahme ist im Frühjahr/Sommer 2017 vorgesehen.
Immobilienverwaltung Klosterhofstraße GmbH	Grünwald	München, Klosterhofstraße 4	Im Mai 2015 konnte in bester Münchner Altstadtlage ein Bestandsobjekt erworben werden.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

e) Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau

Der Hypo-Immobilienkonjunkturindex erreichte im Dezember 2015 mit 278,3 Punkten den Höchststand seit dem Erhebungsbeginn in 2008. Der Indexwert ist im Vergleich zum Vormonat um weitere 1,3 Punkte angestiegen. Daher besteht eine sehr gute Ausgangslage für ein erfolgreiches Immobilien-Jahr 2016. Auch das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) liegt mit 141,6 Zählerpunkten auf dem beachtlichen, zweithöchsten Wert des Jahres und hat sich im Vergleich zum Vormonat marginal um 0,4 Punkte verringert. Gemäß dem Hypo-Konjunktur-Dezember-Bericht ist mehr als ausreichend Liquidität im Markt und die guten Konditionen der deutschen Wirtschaft lassen optimistisch auf das kommende Jahr blicken. In den Januar- und Februar-Umfragen zeigt sich, dass die hohen Werte aus dem Vorjahr vorerst vermutlich nicht gesteigert werden können bzw. im Moment auch nachgeben. Insbesondere weil die Befürchtung vorhanden ist, dass die Produktknappheit die hohe Nachfrage nach guten Immobilien nicht befriedigen kann und somit das Transaktionsvolumen aus 2015 schwer zu toppen sein wird. Sowohl die weiterhin positiven wirtschaftlichen Erwartungen als auch das niedrige Zinsumfeld unterstützen jedoch den Immobilienmarkt. Projektentwickler im Wohnungsbau haben somit in 2016 in allen Wachstumsregionen Deutschlands weiterhin sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten und damit ein ausgezeichnetes Marktumfeld.

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse als neutraler Beobachter stellt in seinem im Dezember 2015 veröffentlichten Immobilienmarktbericht Deutschland 2015 fest, dass das Investitionsvolumen im Jahr 2014 mit rund 900.000 Immobilien im Wert von 191 Milliarden Euro den höchsten Stand seit 2007 erreicht hat. Die Studie ist in enger Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entstanden.

„Die Immobilien in Deutschland stellen insgesamt eine attraktive Investition dar. Dies trifft insbesondere auf Wohnimmobilien in Städten und städtischen Kreisen zu. Besonders die Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser haben an Anziehungskraft gewonnen. Die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt dürfte sich weiter fortsetzen. Für Städte und Regionen mit steigenden Bevölkerungszahlen erwarten wir weiter steigende Preise“, so Siegmund Liebich, Sprecher des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse.

Anzeichen für eine flächendeckende Spekulationsblase infolge der weiter steigenden Immobilienpreise sind in Deutschland nicht vorhanden, zu diesem Ergebnis kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in seiner im Wochenbericht Nr. 49 in 2015 veröffentlichten Studie. Der Immobilienmarkt befände sich in solider Verfassung. Insbesondere die immer noch mäßige Neubautätigkeit rechtfertige weite Teile der beobachtbaren Preisentwicklung. In einigen städtischen Regionalmärkten lassen sich Standorte identifizieren, in denen spekulative Preisblasen wahrscheinlich sind. Im für die Euroboden-Gruppe relevanten Segment der Neubauwohnungen sind weder der Standort München noch der Standort Berlin hiervon betroffen.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

f) Entwicklung der Immobilienmärkte in München und Berlin

Gemäß dem Wohnungsmarktbericht Deutschland 2013 von Jones Lang LaSalle kann in den beiden Regionen München und Berlin von 2010 bis 2025 mit einer Entwicklung der Wohnflächen-nachfrage von insgesamt ca. +10 bis unter +15 % ausgegangen werden.

Der Immobilienmarkt in München

Der Standort München belegt in zahlreichen Studien im Hinblick auf die für den Immobilienmarkt relevanten Faktoren, wie ökonomische und strukturelle Indikatoren, Standortstärke und Zukunftsfähigkeit der Standorte, Rang 1. München ist zudem weiterhin deutschlandweit der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau.

Nach einer Auswertung von Jones Lang LaSalle zum Münchner Wohnungsmarkt (2. Halbjahr 2015) setzt sich der Zyklus steigender Preise für Eigentumswohnungen in München in der zweiten Jahreshälfte 2015 fort. Seit 2010 verdoppelten sich die Preise für Eigentumswohnungen bzw. stiegen um über 3.000 €/qm. Das Topsegment (90. Perzentil, d. h. 10 % der Werte liegen darüber) verteuerte sich weiter und erreicht in der ersten Jahreshälfte 2015 11.000 €/qm (+9 %).

Als Ursache für die starke Steigerung gilt die außergewöhnlich hohe und konstante Nachfrage, die wiederum im starken Bevölkerungswachstum der Stadt und dessen Umland begründet liegt. Nach dem Münchner Wohnungsmarktbericht von Jones Lang LaSalle (2. Halbjahr 2015) wuchs die Bevölkerung in München in 2015 um 30.000 Einwohner und damit noch etwas stärker als im Vorjahr. Das seit 16 Jahren ununterbrochene Bevölkerungswachstum setzt sich somit fort, so dass die Einwohnerzahl bereits größer als 1,5 Millionen ist, bis 2030 erwartet die Stadt einen Anstieg auf über 1,7 Millionen Einwohner. Des Weiteren ist die Stimmung der Unternehmen laut IHK Konjunkturindex so gut wie seit drei Jahren nicht mehr. Neben der aus diesen Faktoren entstehenden großen Nachfrage sorgt aber auch das zu geringe Angebot dafür, dass der Münchner Immobilienmarkt weiterhin angespannt bleibt. So wurden in 2014 ca. 6.300 Wohnungen fertiggestellt (ohne Wohnheime). Der Bedarf für 2015 wird jedoch auf etwa 11.200 Wohnungen pro Jahr geschätzt (lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). Die Stadt München hat das Ziel ausgegeben, 8.500 neu errichtete Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der zusätzlichen Einwohner durch den Zustrom an Flüchtlingen müssten kurzfristig 15.000 bis 20.000 Wohnungen pro Jahr und damit drei- bis viermal so viele Wohnungen wie heute gebaut werden. In diesem Umfeld ist die Euroboden GmbH mit ihren derzeitigen Wohnungsprojekten in München sehr gut aufgestellt. Dennoch hält die Euroboden GmbH auch Ausschau auf dem ihrer Meinung nach sehr wichtigen zweiten Wachstumsstandort in Berlin.

Der Gutachterausschuss München kommt in seinem Quartalsbericht zum 30. September 2015 hinsichtlich Nachfrage und Preisentwicklung zu dem gleichen Ergebnis. Gegenüber dem Vorjahr ist das Preisniveau weiter angestiegen, insbesondere in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wird dies für Neubauwohnungen herausgestellt.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Die Stadt München hat nun in 2015 die 1,5 Millionen Einwohnermarke überschritten (ca. 1.522 Tsd. Einwohner zum 31.12.2015, nach ca. 1.491 Tsd. Ende 2014 und ca. 1.465 Tsd. Ende 2013). Im Demografiebericht vom Mai 2015 rechnet die Stadt mit dem Überschreiten der 1,6 Millionen-Grenze gegen Ende 2018 und der 1,7 Millionen-Grenze voraussichtlich in 2028. Das bedeutet, dass in München jedes Jahr Wohnraum in der Größenordnung einer Kleinstadt geschaffen werden müsste. Dies übersteigt das derzeitige Bauvolumen bei weitem. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die demografischen Trends am Standort München wirken sich positiv auf dessen Chancen-Risiken-Profil aus.

Der Immobilienmarkt in Berlin

Gemäß dem Konjunkturbericht der Investitionsbank Berlin vom Dezember 2015 sind die äußeren Bedingungen für die Berliner Wirtschaft im Jahr 2016 hervorragend. Hinzu kommen dynamische Wirtschaftskräfte wie eine seit Jahren überdurchschnittlich stark wachsende Erwerbstätigkeit und ein schnell expandierender Dienstleistungssektor. Für 2016 wird daher eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 2,0 % erwartet. Grundsätzlich ist die Wirtschaft der deutschen Hauptstadt durch den stark ausgeprägten Dienstleistungsbereich weniger von den krisenanfälligen Industriebranchen abhängig als die Wirtschaftsstandorte in den südlichen Bundesländern.

Ab 2005 gewann Berlin nach Jahren des Umbruchs stark an Attraktivität für Zuwanderer aus dem Bundesgebiet sowie dem europäischen Ausland und verzeichnet seitdem wieder wachsende Einwohnerzahlen. Nach dem Wohnungsmarktbericht 2014 der Investitionsbank Berlin liegt der Nettozuwanderungssaldo bei derzeit rund 40.000 Personen pro Jahr. Parallel nimmt die Zahl der Erwerbstätigen seit 2005 jährlich um ca. 1,9 % zu.

Bedingt durch das Bevölkerungswachstum sowie wachsende Beschäftigungszahlen haben sich gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2014 der Investitionsbank Berlin die Baugenehmigungen für neue Wohnungen seit 2011 deutlich beschleunigt. In 2014 wurden 17.500 Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen erteilt, zudem weitere 2.500 Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Bautätigkeit nimmt insgesamt zu, dürfte aber auch 2015 unter dem Bedarf liegen. Aufgrund des zu einem großen Teil fundamental begründeten Preisanstiegs kann im Übrigen von einer Preisblase nicht gesprochen werden.

Das positivste Investitionsklima besteht nach wie vor für das Segment Neubau von Eigentumswohnungen. Hier liegt die Einschätzung gemäß dem Wohnungsmarktbarometer 2015 der Investitionsbank Berlin mittlerweile zwischen „gut“ und „sehr gut“ und damit auf dem höchsten Wert seit Beginn der Befragungen im Jahr 2004.

Die Baufertigstellungszahlen hinken laut dem Bericht von Jones Lang LaSalle zum Berliner Wohnungsmarkt (2. Halbjahr 2015) nach wie vor deutlich dem Bedarf hinterher (2014: 7.300 Wohnungen, 2015: geschätzt circa etwas über 10.000 Wohnungen), auch wenn ein Aufwärtstrend feststellbar ist. Insgesamt erhöhte sich der Wohnungsbestand in Berlin seit 2010 um 1,3 % oder um 24.000 Wohnungen. Im gleichen Zeitraum stieg die Einwohnerzahl um nahezu 175.000 Einwohner – dies verdeutlicht den existierenden Nachfrageüberhang. Jones Lang La-



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Salle rechnet mittelfristig mit einem jährlichen Fertigstellungsbedarf von 20.000 Wohneinheiten, um den Wohnungsmarkt wieder in ein Gleichgewicht zu bringen. Insbesondere aufgrund der hohen Anzahl von Flüchtlingen, welche zusätzlich auf den Wohnungsmarkt strömen, sowie der zu niedrigen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen dürfte sich der Nachfrageüberhang noch vergrößern.

g) Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Konzerngesellschaften nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern können. Dazu zählen die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie ökonomische Einflussfaktoren.

In diesem Zusammenhang ist zunächst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunkturentwicklung wirkt sich auf die Nachfrage am Immobilienmarkt aus. Diese Auswirkungen können insbesondere das Preisniveau der zu veräußernden Immobilien betreffen und entsprechend Einfluss auf die Kaufpreiserlöse haben.

Um selbst bei rückgängiger Nachfrage auskömmliche Margen zu erzielen, werden nur Projekte angekauft, die eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Wertschöpfung erwarten lassen. Die Lage der jeweiligen Objekte in Verbindung mit den Entwicklungsmöglichkeiten lassen Produkte entstehen, die gegenüber dem Wettbewerb klar positioniert sind: Jedes Projekt wird ein begehrliches Unikat, das aufgrund seines Architekturanspruchs in seiner Qualität überzeugt.

Im Rahmen der Umsetzung des Projektes spielt die Entwicklung der Erstellungskosten eine wesentliche Rolle. Die Entwicklung der Baupreise kann die kalkulierte Marge entsprechend verändern.

Ein weiterer Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist auch die Entwicklung an den Kreditmärkten. Da die Konzerngesellschaften im Rahmen ihrer Aktivitäten teils direkt und teils indirekt Fremdkapital aufnehmen, kann die Entwicklung an den Kreditmärkten den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaften beeinflussen. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allgemeine Entwicklung des Zinsniveaus aber auch strukturelle Entwicklungen in der Kreditwirtschaft.

h) Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg der Gesellschaft wird anhand von wertorientierten Prognosezahlen gemessen. Als finanzieller Leistungsindikator dient die von der Gesellschaft vor Ankauf eines Projektes durchgeführte Kalkulation. Diese erfolgt vor Ankauf für jedes in Frage kommende Projekt der Euroboden.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen besitzen bestimmte nicht-finanzielle Leistungsindikatoren für den Geschäftserfolg große Bedeutung. Diese ergeben sich aus dem besonderen Geschäftsmodell der Gesellschaft sowie dem Knowhow des Managements und der Mitarbeiter.

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt wesentlich von der Erfahrung und Expertise des Managements und der Mitarbeiter ab, geeignete Objekte mit großem Wertsteigerungspotenzial in ausgesuchten Lagen zu identifizieren und die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst exakt einzuschätzen. Neben der fachlichen Expertise und Erfahrung erfordert dies auch eine detaillierte Kenntnis der regionalen Märkte. Der Geschäftsführer der Gesellschaft verfügt über eine 20-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche sowie über entsprechende Expertise in der Projektentwicklung von Immobilien und über umfassende Kenntnisse der Immobilienbranche. Darüber hinaus verfügen weitere Mitarbeiter über jahrelange Erfahrung in der Immobilienentwicklung, über immobilienwirtschaftliche Fachkenntnisse sowie über ein entsprechendes Netzwerk von Kontakten in der Immobilienbranche.

Expertise in der Projektentwicklung

Die Kompetenz der Gesellschaft besteht sowohl in der Entwicklung von Neubauprojekten, als auch in der Bestandsrevitalisierung. Um ein Objekt erfolgreich und im budgetierten Zeit- und Kostenplan zu entwickeln, ist ein hohes Maß an architektonischer, bautechnischer und finanzwirtschaftlicher Expertise erforderlich. Dazu gehört auch die Auswahl kompetenter und zuverlässiger externer Dienstleister (z. B. Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen, Steuerberater und Rechtsanwälte), um eine fachgerechte und pünktliche Umsetzung der jeweiligen Projekte zu gewährleisten.

Kompetenz im Immobilienmarketing

Die Gesellschaft erkennt das Potenzial einer Immobilie als klar positioniertes Markenprodukt und nimmt damit eine Vorreiterrolle im Markt ein. Das Marketingkonzept ist im Unternehmen am Markenkern „Architekturkultur“ verankert. Durch die Wertschätzung von Architektur und der Nutzung des kreativen Potenzials der Architekten entstehen langfristige Werte. Dies kommt durch eine stringente Projektstrategie zum Ausdruck, die sich in den Referenzen zeigt. Zahlreiche Auszeichnungen und nationale sowie internationale Veröffentlichungen der Projekte machen die Marke in der Öffentlichkeit bekannt.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

2. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE ZUM KONZERNABSCHLUSS

a) Allgemeines

Die Euroboden GmbH ist die Management-Holding-Gesellschaft des Konzerns. Da sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt. Die Euroboden GmbH erstellt ihren Konzernabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Es handelt sich im Projektentwickler- bzw. Bauträrgeschäft einerseits um mittelfristige Investitionsvorhaben (3-4 Jahre), andererseits um Wirtschaftsgüter im Umlaufvermögen. Der Wertschöpfungsprozess beginnt bereits mit dem Einkauf von Grundstücken/Bestandsimmobilien. Die Entwicklung der Immobilien bis zur Baugenehmigung und Vermarktungsreife stellen weitere Meilensteine dar. Umsatz und Gewinn entstehen nach Übergabe und Abnahme der vollständig fertiggestellten Wohnung bzw. Wohnanlage. Leistungsfähigkeit und Größe eines Unternehmens werden in erster Linie durch die Gesamtleistung widerspiegelt (Geschäftsjahr 2014/2015: 30,5 Mio. Euro, Vorjahr: 28,6 Mio. Euro), da hierin sowohl die Umsätze als auch die Bestandsveränderungen in den noch nicht fertiggestellten und übergebenen Einheiten bzw. Projekten berücksichtigt sind.

Für die Liquiditätsplanung ist der gesamte Cashflow relevant, der sich aus den Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit zusammensetzt (zur näheren Erläuterung verweisen wir auf die Darlegungen unter 2e) Finanzlage). Die Immobilien werden weitestgehend samt der baulichen Umsetzung, projektbezogenen Finanzierungskosten und Vertriebskosten über hypothekarische Bankdarlehen finanziert. Gleichzeitig zur Erstvaluta der Bankenfinanzierung erfolgt der Einsatz von Eigenmitteln. Somit sichern die Finanzierungskonzepte von Beginn an die Projektliquidität über den gesamten Projektzeitraum.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Gesamtleistung von 28,6 Mio. Euro aus dem Vorjahr mit 30,5 Mio. Euro gesteigert. Es wurden die bestehenden Projekte weiterentwickelt und drei neue Projekte in München erworben (Crailsheimstraße, Klosterhofstraße 4 und Kolbergerstraße 5). Im Gegensatz zum Vorjahr wurden zahlreiche Übergaben verbunden mit Umsatzrealisierungen getätigt. Insgesamt drei Projekte wurden komplett abverkauft. Im Geschäftsjahr 2014/2015 sind durch den Abverkauf in den Projekten Arcisstraße und Kraepelinstraße in München Übergaben und Umsatzrealisierungen in Höhe von ca. 27,6 Mio. Euro erfasst. Des Weiteren erfolgte der Verkauf von zwei Einheiten in der Kolbergerstraße 31 in München, wobei eine Einheit bereits zur Umsatzrealisierung führte. Zudem wurde das Projekt Johannisstraße 3 in Berlin vollständig abverkauft. Die Objektgesellschaft Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH führte aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages 2,5 Mio. Euro an die Euroboden GmbH ab.

Infolge des absehbaren Abverkaufs ihrer Projekte wurden die Gesellschaften Euroboden Berlin GmbH und Euroboden Kraepelinstraße GmbH bereits zum 01.04.2015 auf die Euroboden GmbH verschmolzen. Dies dient der Verschlankung der Konzernstruktur und der Einsparung von diversen Gesellschaftskosten.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Das Konzernergebnis vor Steuern beläuft sich im Geschäftsjahr 2014/2015 auf T€ 1.388 (im Vorjahr: T€ 1.209). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr ebenfalls von im Vorjahr mit T€ 409 auf T€ 1.176 verbessert.

Im Geschäftsjahr ist eine Steuerbelastung vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 666 erfasst. Neben den regulär anfallenden Ertragsteuern wurden bei den Gesellschaften Euroboden GmbH & Co. Projekt KG sowie der Euroboden GmbH Rückstellungen für frühere Jahre für Steuern und Zinsen in Höhe von ca. T€ 160 gebildet.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt 728.694,58 € (Vorjahr: 867.311,23 €).

Im laufenden Geschäftsjahr wurde bei der Euroboden Kolbergerstraße GmbH ein außerordentlicher Ertrag von T€ 211 erfasst. Es wurde gerichtlich entschieden, dass die Villa Kolbergerstraße 5 kein Denkmal ist. Mit der Forderung über T€ 211 werden die von der Stadt München zu ersetzenden Kosten des Rechtsstreits erfasst. Es wird somit der überwiegende Teil der Gerichtskosten abgedeckt.

Infolge der seit dem Vorjahr bestehenden Umsatzsteueransprüche gegenüber den Finanzbehörden gemäß § 13b Umsatzsteuergesetz wurden im laufenden Geschäftsjahr weitere Zinserträge in Höhe von T€ 114 erfasst. Die rechtliche Situation und somit die Einschätzung der Sachverhalte hat sich im Geschäftsjahr 2014/2015 im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr (T€ 6.080) ergibt sich zum 30. September 2015 durch den laufenden Konzernjahresüberschuss ein Bilanzgewinn in Höhe von T€ 6.809.

Im Jahresvergleich steigerte sich das Eigenkapital um T€ 711 auf nunmehr T€ 7.098 (Vorjahr: T€ 6.387). Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 13,29 % (Vorjahr 17,71 %). Dies ist im Zusammenhang mit der von T€ 36.064 auf T€ 53.414 deutlich angestiegenen Bilanzsumme zu sehen. Die Bilanzsumme hat sich in erster Linie aufgrund von zusätzlichen Darlehen zur Finanzierung von neu erworbenen Projekten verändert (plus 12,5 Mio. Euro), hiervon ist ein Teil neben den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten (6,7 Mio. Euro). Des Weiteren erhöhten sich aufgrund des Unternehmenswachstums analog auch die sonstigen Rückstellungen, die Anleiheverbindlichkeiten, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten.

Zudem ist zu erwähnen, dass die im Freiverkehr der Börse Düsseldorf notierte Unternehmensanleihe der Euroboden GmbH - nachdem das Segment „Mittelstandsmarkt“ von der Börse abgeschafft wurde - seit Januar 2015 in dem neu geschaffenen Segment „Primärmarkt“ gehandelt wird.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

b) Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der Konzern der Euroboden hat sich im Geschäftsjahr 2014/2015 erfolgreich entwickelt. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag mit T€ 1.176 deutlich höher als im Vorjahr mit T€ 409. Es entstand im Berichtsjahr ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 729 (Vorjahr T€ 867) sowie ein erhebliches Anwachsen von stillen Reserven.

c) Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2014/2015 erzielte Euroboden Umsatzerlöse in Höhe von T€ 32.581 (Vorjahr: T€ 3.610) sowie eine Gesamtleistung von T€ 30.491. Im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 28.633 erhöhte sie sich um T€ 1.858. Somit konnte das im Vorjahr erreichte Niveau an Leistung konsolidiert und erhöht werden.

Die Umsätze entfielen im Wesentlichen auf Umsätze im Projekt Arcisstraße in München (T€ 21.770), im Projekt Kraepelinstraße in München (T€ 5.781), im Projekt Kolbergerstraße 31 in München (T€ 2.678) und im Projekt Johannisstraße in Berlin (T€ 2.021). Die weiteren Umsatzerlöse entstanden in der Hauptsache durch Mieterträge aus in Entwicklung befindlichen Projekten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen T€ 932 (Vorjahr: T€ 952).

Der Materialaufwand für bezogene Leistungen für in Ausführung befindliche Bauaufträge ist im laufenden Geschäftsjahr 2014/2015 mit T€ 23.523 im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 24.530 ungefähr konstant geblieben.

Der Aufwand für Mitarbeiter (Personalaufwand) hat sich im Geschäftsjahr 2014/2015 von T€ 1.077 auf T€ 1.126 maßvoll erhöht.

Die Abschreibungen haben sich im laufenden Geschäftsjahr auf T€ 76 (Vorjahr: T€ 109) weiter verringert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 4.206 (Vorjahr: T€ 2.102). Wesentliche Positionen dieser Aufwendungen sind: verschiedene betriebliche Kosten mit T€ 1.761, Werbe- und Reisekosten mit T€ 1.114 und die Kosten der Warenabgabe mit T€ 880. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist auf verschiedene Maßnahmen und Sachverhalte zurückzuführen. Konzernweit wurden Rückstellungen für evtl. anfallende Kosten aus abgeschlossenen Projekten (ca. T€ 500) zugeführt. Des Weiteren fielen für die in der Entwicklung befindlichen Projekte z. T. rechtliche Beratungskosten an, um zusätzliche Baurechte zu sichern. Für den Rechtsstreit mit der Stadt München wegen der Denkmaleigenschaft des Objekts Kolbergerstraße 5 in München waren im Geschäftsjahr T€ 130 an Aufwendungen notwendig. Diese werden, wie unter Punkt 2a) näher erläutert, zum größten Teil erstattet. Zudem hat Euroboden weiter in den Markenaufbau investiert und die Werbekosten erhöht. Entsprechend den realisierten Verkäufen sind Kosten für Warenabgabe in Form von Verkaufsprovisionen angefallen (T€ 520, Vorjahr T€ 132). Außerdem wurden mit der Umsatzrealisierung in den Objekten



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Kraepelinstraße und Arcisstraße Gewährleistungsrückstellungen gebildet (T€ 126). In der Euroboden GmbH sind ebenfalls höhere sonstige betriebliche Aufwendungen angefallen, hierzu sei auf die Ausführungen unter 5.3 Ertragslage verwiesen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2014/2015 von T€ 172 um T€ 60 auf T€ 232 erhöht.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 1.510 und befinden sich somit auf einem gleichen Niveau wie im Vorjahr (T€ 1.510).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug im laufenden Geschäftsjahr T€ 1.176 und ist im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 409 deutlich angestiegen. Hauptgrund ist der im Geschäftsjahr realisierte Umsatz und Gewinn durch das Objekt Arcisstraße in München.

Im Geschäftsjahr fiel in der Euroboden Kolbergerstraße 5 GmbH ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von T€ 211 an (vgl. hierzu zur näheren Erläuterung die Aussagen unter 2a)).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen T€ 666 (vgl. hierzu zur näheren Erläuterung die Aussagen unter 2a)).

Die Euroboden GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2014/2015 einen Konzernjahresüberschuss von T€ 729 (Vorjahr: T€ 867).

d) Vermögenslage

Grundsätzlich spiegelt die Vermögenslage des Berichtsjahres mit den Veränderungen zum Vorjahr die unter 2a) Allgemeines bereits erwähnten Sachverhalte wider.

Die Bilanzsumme des Euroboden Konzerns zum 30. September 2015 betrug T€ 53.414. Das entspricht einer Erhöhung von 48,11 % gegenüber dem vorherigen Bilanzstichtag (30. September 2014: T€ 36.064). Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf den Erwerb und die Finanzierung neuer Projekte. Hierzu sei auf die Ausführungen zur Entwicklung der Bilanzsumme im vorletzten Abschnitt unter 2a) Allgemeines hingewiesen.

Größere Investitionen in das Anlagevermögen sind im Geschäftsjahr nicht erfolgt. Insgesamt betrug das Anlagevermögen T€ 790 (Vorjahr: T€ 814).

Die Vorräte veränderten sich von T€ 29.307 um T€ 16.861 auf T€ 46.168. Die Vermehrung ist vor allem auf die im Vorjahr erhaltenen Anzahlungen aus dem Projekt Arcisstraße zurückzuführen, die im Berichtsjahr zu Umsatz geworden sind.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum 30. September 2015 auf T€ 5.615 (Vorjahr: T€ 5.183). Die Veränderung entstammt in erster Linie der Euroboden GmbH.

Die Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich von letztjährig T€ 515 auf T€ 677.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Die Rückstellungen betragen zum 30. September 2015 T€ 5.295 und erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 3.335) um T€ 1.960. Dies ist hauptsächlich zurückzuführen auf das Unternehmenswachstum in Verbindung mit dem intensivierten Projektgeschäft sowie des Weiteren auf die Zuführung von Rückstellungen für evtl. anfallende Kosten aus abgeschlossenen Projekten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtszeitraum aufgrund von neu erworbenen Projekten von bisher T€ 20.476 auf T€ 26.300. Auch die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich infolge der neu erworbenen Projekte von T€ 1.436 auf T€ 8.268.

Hinzugekommen sind zudem zusätzliche Verbindlichkeiten durch die Euroboden-Anleihe.

e) Finanzlage

Die Finanzlage der Euroboden-Gruppe hat einen weiteren Ausbau der Projektpipeline ermöglicht. Zukünftiges Umsatzwachstum ist hierdurch gesichert. Die neuen Projekte erhöhen in der Entwicklungsphase das Vorratsvermögen.

a. Grundzüge des Finanzmanagements

Die Gesellschaft finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über langfristiges/kurzfristiges Fremdkapital, das von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt wird. Ferner unterstützen Anleiheverkäufe der in 2012/2013 begebenen Euroboden-Schuldverschreibung, um bankenunabhängig eine noch größere Flexibilität bei der Finanzierung von Objektankäufen zu erreichen.

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften durchgeführt und abgewickelt. Die Projektgesellschaften erhalten von der Gesellschaft als Muttergesellschaft benötigte Mittel in Form von Gesellschafterdarlehen oder als Eigenkapital. Ein formelles „Cash Pooling“ zwischen der Muttergesellschaft und den Projektgesellschaften besteht nicht.

b. Finanzlage

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt T€ -12.064 (Vorjahr: T€ -11.776). Wesentliche Einflussgrößen sind neu erworbene Projekte sowie entsprechende Zuflüsse aus den veräußerten Einheiten.

Aus der Investitionstätigkeit wurde ein Mittelabfluss von T€ -52 generiert (Vorjahr: T€ 1.802)

Aus der Finanzierungstätigkeit wurde im laufenden Wirtschaftsjahr ein positiver Cashflow von T€ 12.278 erzeugt (Vorjahr: T€ 9.801). Dieser setzt sich zusammen aus Mittelzuflüssen aus der Aufnahme von Darlehen und Anleihen (2014/2015: T€ 15.106, hiervon T€ 1.429 aus Anleihen; Vorjahr: T€ 17.271) sowie der Rückführung von Bankdarlehen in Höhe von T€ -2.828 (Vorjahr: T€ -7.470).



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Die Finanzmittel zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 betragen T€ 677 (Vorjahr: T€ 515).

f) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Qualifikation und die Motivation der Mitarbeiter der Gesellschaft, ihr Engagement und ihre Erfahrungen sind entscheidende Einflussfaktoren für den Erfolg der Gesellschaft als Investor und Projektentwickler an den Immobilienmärkten - nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Wettbewerb mit anderen Marktteilnehmern. Fachliche Qualifikation und Mitarbeitermotivation haben daher einen hohen Stellenwert im Unternehmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/2015 veränderte sich der Mitarbeiterbestand nur unwesentlich. Zum Geschäftsjahresende 2015 beschäftigte die Euroboden GmbH insgesamt 11 festangestellte Mitarbeiter, zwei geringfügig und projektbezogen angestellte Mitarbeiter sind im Gegensatz zum Vorjahr nicht mehr im Unternehmen. Im November 2015 konnte ein erfahrener Projektmanager zur Verstärkung gewonnen werden. Mit den beiden bereits im Vorjahr zusätzlich geschaffenen Stellen im Projektmanagement und in der Akquisition von Projekten können auch die hinzugekommenen Projekte fachlich qualifiziert betreut sowie die Geschäftsleitung im Bereich der Akquise unterstützt werden. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft an ihrer schlanken Verwaltungs- und Organisationsstruktur festhalten.

Das Vergütungssystem für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern orientiert sich an der erbrachten individuellen Leistung. Leistungsträger erhalten daher neben der fixen Vergütung eine freiwillige Gratifikation.

3. NACHTRAGSBERICHT

Seit dem Ende des Berichtszeitraumes am 30. September 2015 sind nachfolgende wesentliche Ereignisse mit Auswirkung auf die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft eingetreten.

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5	Die gestellten Bauvorbescheide wurden durch die Stadt München genehmigt. Das Objekt wurde abgerissen.
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 31	Im Oktober 2015 wurde die zweite Einheit übergeben. Es konnte ein Umsatz in Höhe von 3.746.700 Euro erzielt werden.
Euroboden Infanteriestraße GmbH	Grünwald	München, Infanteriestraße 14	Das in München-Schwabing liegende Objekt konnte im Oktober 2015 erworben werden. Der Einkauf wurde über entsprechende Hypothekendarlehen gesichert. Das Objekt ist bis Mai 2018 hauptsächlich an den Freistaat Bayern vermietet. Nach Beendigung der Mietverhältnisse sind Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau vorgesehen. Es ist ein Umsatz von ca. 80 Mio. Euro bei einer Vermarktungsfläche von 6.500 qm geplant.
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	Grünwald	ohne Projekt	Die Gesellschaft wurde im März 2016 auf die Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH verschmolzen.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

4. CHANCEN UND RISIKEN

Risikomanagement

Die Gesellschaft hat gemäß den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikofrüherkennungssystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden Verlusten führen oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Aus Sicht der Unternehmensführung sind auf der Basis einer durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar, und zwar weder aus vergangenen noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen.

Internes Kontrollsystem

Das Ziel des internen Kontrollsystems (IKS) für den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft ist die Sicherstellung eines regelungskonformen Abschlusses mittels der Implementierung von Kontrollen. Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen werden durch ein entsprechend stringentes internes Kontrollsystem gewährleistet.

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- Interne Bilanzierungs- und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen
- Konzerninterne Vorgaben zur Abstimmung konzerninterner Liefer- und Leistungsbeziehungen
- Klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen. Dies umfasst auch die Zuordnung von Aufgaben bei der Erstellung der Konzernabschlüsse in Bezug auf Konsolidierungsschritte, Überwachung der Berichtsfristen und der Berichtsqualität
- Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des 4-Augen-Prinzips
- Einbeziehung externer Sachverständiger, insbesondere für den allgemeinen Abschlusserstellungsprozess und die Grundstücksbewertung
- Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse und unter Beachtung von Funktionstrennungsprinzipien
- Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist.

Die beschriebenen Strukturen und Prozesse unterliegen der Überprüfung durch den Geschäftsführer.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Risiken

Grundsätzlich sind für den Euroboden-Konzern vor allem die folgenden Risikokategorien relevant:

Branchen- und marktbezogene Risiken

Operative Risiken

Die Errichtung der Projekte durch die Euroboden-Gruppe könnte komplexer sein, als erwartet. Der Erfahrungsschatz der Geschäftsführung von 20 Jahren in der Immobilienbranche und Projektentwicklung hat eine Vielzahl von Referenzen hervorgebracht, die insbesondere aufgrund ihres Anspruchs besonders wirtschaftlich waren. Abgesichert wird dies zudem durch die Kooperationspartnerschaften in der Planung und Ausführung mit renommiertesten Architekturbüros sowie im Vertrieb durch die im Premiumsegment bekanntesten Maklergesellschaften.

Entwicklungskosten

Die Entwicklungskosten sind in der Phase des Objektankaufs nicht genau zu bestimmen. Daher werden nur Projekte angekauft, die über ein für die Branche weit überdurchschnittliches Entwicklungs- und Margenpotenzial verfügen.

Investitionsrisiken

Zur Identifizierung von potenziellen Projekten werden bereits vor Ankauf entsprechende Investitionen getätigt. Umfassende technische, juristische und wirtschaftliche Prüfungen werden durchgeführt. Diese Kosten müssen zum Teil für Projekte aufgewendet werden, die nicht zum Abschluss kommen. Andererseits besteht für die angekauften Projekte eine hervorragende Expertise.

Ertragssituation

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht alle Risiken im Vorfeld gesehen werden bzw. nicht in ausreichender Höhe eingepreist sind. Hier ist neben der jahrelangen Erfahrung der Geschäftsführung und der Projektmanager die Beratungskompetenz externer Dienstleister zur Risikoeinschätzung vorhanden.

Liquiditätssituation

Aus den laufenden Projekten finden i. d. R. keine Liquiditätsentnahmen statt. Der laufende Geschäftsbetrieb wird daher im Wesentlichen aus freien liquiden Mitteln gewährleistet. Die Planung der Projektabschlüsse und der Zufluss neuer liquider Mittel sind in entsprechenden Liquiditätsplänen berücksichtigt. Die Zeitabläufe der Projekte sowie die Ertragssituationen sind jedoch Planzahlen, die sich ggf. verändern können. Eine entsprechend hohe Liquiditätsreserve wird daher im Unternehmen laufend vorgehalten.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Baudurchführung

Beeinträchtigungen der Arbeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder Mehrkosten führen. Vor diesem Hintergrund werden Sicherheitsreserven eingestellt und vertragliche Terminvereinbarungen mit Kunden getroffen, die für die Baudurchführung zum Teil erhebliche Zeitpuffer innehaben.

Einwendungen Dritter

Einwendungen von Nachbarn, Bürgerinitiativen etc. können zu zeitlichen Verzögerungen bzw. Einschränkungen für die Durchführung des Projektes führen. Eine Risikovor-sorge wird diesbezüglich durch entsprechende Rechtsgutachten betrieben. Zeitliche Verzögerungen werden in den Projektplänen entsprechend berücksichtigt. Risiken werden darüber hinaus abgewendet, indem Ankaufsverträge unter aufschiebende Bedingungen gestellt werden.

Marktsituation

Die Marktnachfrage nach den von Euroboden entwickelten Produkten kann nicht genau vorherbestimmt werden. Die Markenpositionierung des Unternehmens hebt die Produkte vom Wettbewerb ab und lässt jedes Objekt gleichzeitig zum Unikat werden. Hier besteht gegenüber dem Wettbewerb ein Vermarktungsvorteil, der selbst bei schwierigen Marktbedingungen hilfreich ist. Im Übrigen ist die Konzentration bei der Standortauswahl auf urbane Lagen in München und Berlin eine weitestgehend ab-sehbare Investitionspolitik.

Verfügbarkeit von Objekten

Die Immobilienmärkte von München und Berlin sind grundsätzlich in einer derzeit an-gespannten Lage. Insbesondere einfach zu entwickelnde Baugrundstücke sind nur wenige am Markt. Die Vertragsabschlüsse, die hier getätigt werden, haben zum Teil sehr hohe Ankaufskosten inne. Euroboden hat sich auf Projekte spezialisiert, die auf-grund ihrer Komplexität vom Markt nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Die Erschließung weiterer Märkte zur Diversifikation bleibt eine stetige Option.

Technische Risiken

Die Euroboden oder die von ihr einbezogenen Dienstleister könnten die Anforderun-gen an die technische Errichtung und Ausführung der im Rahmen ihrer Projekte zu entwickelnden Immobilien nicht erfüllen bzw. es könnten Fehler auftreten oder hö-here Kosten entstehen. Die entsprechenden Leistungen sind jedoch in der Honora-rordnung für Architekten und Ingenieure geregelt und werden vollumfänglich extern beauftragt. Somit besteht eine Haftung der entsprechenden Dienstleister samt Ver-sicherungsschutz.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Mitwirkung Dritter

Die mit involvierten Unternehmen und Personen könnten den Projekten der Euroboden-Gruppe erheblichen Schaden zufügen. Dies kann absichtlich oder durch Fahrlässigkeit, Vorsatz oder Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen.

Schlechtleistungen von Vertragspartnern

Bei der Ausführung der Verträge der Euroboden-Gruppe mit Bau- und Subunternehmern kann es zu Schlechtleistungen kommen. Diese könnten insbesondere darin bestehen, dass die Euroboden-Gruppe von Dritten für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen wird, Regressansprüche gegen Bau- und Subunternehmer nicht durchsetzbar sein könnten und/oder daneben ein etwaiger Anspruch aus Gewährleistungsbürgschaft nicht bestehen könnte, wenn diese nichtig oder ausgelaufen ist. Zudem könnten Gutachterkosten über das Vorliegen und Verschulden von Mängeln verursacht werden. Bei Insolvenz von Vertragspartnern könnte die Beauftragung eines weiteren Unternehmens erforderlich werden, um eine fehlende oder verspätete Fertigstellung der Projekte der Euroboden-Gruppe zu vermeiden, was aufgrund mangelnder Regressmöglichkeit wegen Insolvenz zu Mehrkosten führen könnte. Zudem könnte sich die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen oder Rücktrittsrechten durch Käufer wegen verspäteten oder fehlenden Fertigstellung auswirken.

Ein Leistungs- und Zahlungscontrolling zu den jeweiligen Vertragspartnern stellt sicher, dass nur für die ordnungsgemäße Leistung, die vertragliche Vergütung erfolgt. Durch Einzelvergabe der jeweiligen Gewerke sind Vertragspartner leichter zu ersetzen und ein Ausfall ist daher weniger schwerwiegend. Rücktrittsrechte von Käufern werden im Rahmen des gesetzlichen Zulässigen ausgeschlossen.

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Beschränkungen

Es besteht das Risiko, dass erforderliche Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Bauantragsverfahren werden deshalb von spezialisierten Baurechtskanzleien begleitet, die das Verfahren in enger Abstimmung mit den Architekten und Behörden durchführen. Der Zugang von Euroboden zu Architekten und Juristen von außergewöhnlichem Renommee ist für den Genehmigungsprozess förderlich.

Regulatorische Veränderungen

Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.

Die frühe Einbeziehung von spezialisierten Baurechtskanzleien sowie von Architekten und Fachplanern lässt Änderungen bereits absehen bevor diese in Kraft treten. Entsprechend kann Vorsorge getroffen werden.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Vertragsverletzung oder Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen

Die Nichteinhaltung von rechtlichen Bestimmungen, entweder durch die Euroboden-Gruppe oder durch deren Vertragspartner, könnte sich bspw. aufgrund daraus resultierender Gerichtsprozesse und erheblicher Strafen auswirken. Die langjährige Kompetenz und Seriosität der agierenden Personen lässt hier lediglich theoretische Risiken erkennen.

Gewährleistungen

Die Euroboden-Gruppe beabsichtigt ihre Projekte zu verkaufen. Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf könnten sich bei Nichtbestehen oder Nichtdurchsetzbarkeit von Regressansprüchen auswirken. Aufgrund der gegenüber dem Wettbewerb überdurchschnittlichen Margenpolitik bestehen ausreichende Reserven in den jeweiligen Projektkalkulationen.

Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind. Die Einbindung von spezialisierten Versicherungsunternehmen sowie Juristen seitens der Euroboden leisten hier Vorsorge.

Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse sind nicht versicherbare höhere Gewalt.

Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Projekte erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden können und sogar zur Insolvenz führen.

Umweltrisiken und Altlasten

Altlasten und andere Umweltrisiken auf Grundstücken können im Vorfeld zum Teil nicht erkannt werden bzw. auch falsch eingeschätzt werden. Zum Teil bestehen Rückgriffsansprüche. Bislang sind jedoch keine relevanten Fälle aufgetreten bzw. bei in der Entwicklung befindlichen Projekten bekannt.

Qualifizierte Fachkräfte und Berater

Der wirtschaftliche Erfolg hängt auch von qualifizierten Mitarbeitern sowie externen Beratern ab. Das Unternehmen hat intern für den Ausfall einzelner Mitarbeiter entsprechende Vertretungsregelungen. Externe Berater stehen in hoher Qualität für die verschiedenen Bereiche mehrfach zur Verfügung. Der mögliche Ausfall von Personen in Schlüsselpositionen (inkl. Geschäftsführung) kann für Euroboden ein Risiko darstellen.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Zins- und Finanzierungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko ist für Euroboden von Bedeutung. Ein geringer Teil der konzernweiten Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz - z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR - verzinst wird. Weiterhin besteht das Risiko, für zukünftige Projekte geeignete Finanzierungen zu erhalten. Dieses Risiko wird von Euroboden laufend beobachtet. Auf Basis der aktuellen Finanzplanung geht die Geschäftsführung davon aus, dass die bestehenden Zahlungsmittel, derzeit noch nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen sowie geplante Cashflows ausreichen werden, um den absehbaren Liquiditätsbedarf des Konzerns zu decken.

Gesamteinschätzung der Risiken

Insgesamt werden die vorgenannten Risiken von der Geschäftsführung weder einzeln, noch insgesamt als entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend eingeschätzt.

Chancen

Hohe Wohnungsnachfrage in urbanen Zentren

Urbanität ist ein Megatrend, der in Zukunft weiter anhalten wird. In München und Berlin übersteigt die Wohnraumnachfrage bei weitem das Angebot. Die Neubauaktivitäten bleiben weit hinter dem Bedarf zurück. Somit können sich neben der Wertschöpfung aufgrund der Projektentwicklung allgemeine Markttendenzen positiv auf die Marge auswirken.

Attraktive Ankaufgelegenheiten

Die besondere Expertise Objektqualitäten zu erkennen, die vom Markt nicht gesehen werden, ist ein Alleinstellungsmerkmal aufgrund der Architekturkompetenz und des Architektennetzwerks von Euroboden. Durch die erhebliche Verknappung von einfach zu bebauendem Neubaugrundstücken sind am Markt insbesondere komplexere Objekte verfügbar, die für das Unternehmen Euroboden besonders profitabel sind. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf, Nachverdichtungsflächen sowie anspruchsvolle Neubaugrundstücke.

Trend zur Individualität

In den entwickelten Industrienationen ist ein klarer Trend zur Individualität erkennbar. Den Menschen geht es hierbei um eine Abgrenzung mit der Wahl ihrer Produkte bei gleichzeitiger Zugehörigkeit durch Markenbindung. Die Projekte der Euroboden werden vielfach von unterschiedlichen Architekten geplant, um die Fülle des kreativen Potenzials für das Unternehmen zu nutzen. Es entstehen Unikate, die unmittelbar mit dem Ort verknüpft sind. Die Projekte von Euroboden sind somit nicht austauschbar. Hierdurch ergibt sich ein Wettbewerbsvorteil, der auch bei schwierigen Marktbedingungen entscheidend für den Abverkauf ist.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Marketingkompetenz

Starke Marken dominieren zunehmend die B2C-Märkte. Bei Markenprodukten kommt den jeweiligen Designern eine wichtige Rolle zu. Die Architekten sind die Designer der Immobilienbranche. Euroboden besetzt hier den Markenwert „Architekturkultur“. Die Markenentwicklung im Immobilienbereich ist gegenüber anderen Branchen ein außergewöhnlich langfristiger Prozess, da die Zeiträume von Produktentwicklung bis zur Sichtbarkeit am Markt 3 bis 5 Jahre einnehmen. Insofern wird Euroboden in den nächsten Jahren besonders von seiner Markenstrategie profitieren und seine Position in einem wenig preissensiblen Segment weiter ausbauen.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Allgemeines

Nachfolgend werden die ergänzenden Angaben zur Lage der Euroboden GmbH, Grünwald (Gesellschaft) dargelegt. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss für den 30. September 2015 verwiesen.

Die Euroboden GmbH ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Zum 30.09.2015 bestehen lediglich teilweise Ergebnisabführungsverträge mit den Tochtergesellschaften. Dies bewirkt im Gegensatz zum Vorjahr eine nennenswerte Abweichung zum Konzernergebnis.

So betrug der Jahresüberschuss im Berichtsjahr T€ 1.653 (Konzern: T€ 729) zu im Vorjahr T€ 901 (Konzern: T€ 867).

Des Weiteren verursachte die Verschmelzung der Euroboden Berlin GmbH und der Euroboden Kraepelinstraße GmbH zum 01.04.2015 auf die Euroboden GmbH Veränderungen in einigen Bilanzpositionen sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Sachverhalte werden im Folgenden näher beschrieben.

Zur näheren Erläuterung des Berichtsjahres und des Ergebnisses der Euroboden GmbH verweisen wir auf die Ausführungen zum Konzernabschluss unter Punkt 2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage und hierbei insbesondere auf den Unterpunkt 2a) Allgemeines.

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Euroboden GmbH zum 30. September 2015 hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 30. September 2014 von T€ 11.906 auf T€ 17.593 erhöht. Auf der Aktivseite war dies insbesondere dadurch bedingt, dass die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 10.724 auf T€ 16.166 angestiegen sind.

Das Umlaufvermögen hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: T€ 219 (Vorjahr: T€ 247)

Forderungen gegen verbundene Unternehmen: T€ 14.485 (Vorjahr: T€ 9.285)

(Der starke Anstieg rührt aus den durch die Tochtergesellschaften in Anspruch genommenen Rahmendarlehen für die Finanzierung von Projekten in der Entwicklungsphase sowie die Weiterbelastung von umlagefähigen Kosten der Muttergesellschaft)

Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:

T€ 316 (Vorjahr: T€ 464)

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 1.145 (Vorjahr: T€ 728)

Liquide Mittel: T€ 340 (Vorjahr: T€ 49).



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich zum 30. September 2015 um den Jahresüberschuss auf T€ 7.862 (30. September 2014: T€ 6.209). Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 44,69 % (Vorjahr: 52,15 %).

Die Rückstellungen zum 30. September 2015 betreffen in Höhe von T€ 235 Rückstellungen für zu erwartende sowie latente Steuern und in Höhe von T€ 2.457 sonstige Rückstellungen. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 797 hauptsächlich aufgrund der Verschmelzungen vom 01.04.2015 - hierdurch waren weitere Umsatzsteuern gemäß §13bUStG in Höhe von T€ 1.103 zu bilanzieren.

Die Verbindlichkeiten veränderten sich von T€ 4.584 um T€ 2.454 auf T€ 7.038 und setzten sich wie folgt zusammen: Die Verbindlichkeiten infolge der Euroboden-Anleihe stiegen von T€ 3.234 auf T€ 4.663 an, während sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 298 auf T€ 267 reduzierten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich - bedingt durch die durchgeführten Verschmelzungen - von T€ 125 auf T€ 463. Auch die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich deutlich von T€ 357 auf T€ 1.557, im Wesentlichen ist dies zurückzuführen auf die Übertragung eines Darlehens der mittlerweile verschmolzenen Euroboden Kraepelinstraße GmbH auf die Euroboden GmbH in Höhe von 1 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich von T€ 540 im Vorjahr auf nunmehr T€ 29 - wiederum hervorgerufen durch die Verschmelzungen vom 01.04.2015. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, veränderten sich von T€ 30 im Vorjahr auf T€ 60.

3. Ertragslage

Die Euroboden GmbH beendete das Geschäftsjahr 2015 mit einem deutlich gesteigerten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.653 (Vorjahresergebnis: T€ 901). Zur näheren Erläuterung dieser Zahlen verweisen wir insbesondere auf die Darlegungen unter 1. Allgemeines.

Die Umsatzerlöse stiegen spürbar von T€ 2.065 auf T€ 3.733 an, während sich die Gesamtleistung geringfügig von T€ 2.065 auf T€ 2.176 erhöhte. Verursacht ist dies vor allem durch zusätzliche Erlöse aus den verschmolzenen Gesellschaften bzw. deren Projekten, die im zweiten Halbjahr abverkauft wurden. Somit handelt es sich um einen einmaligen Effekt, parallel kam es hierdurch zur Erfassung von Bestandsminderungen. Weitere Erlöse wurden wie im Vorjahr durch die mit den Tochtergesellschaften bestehende Umlagevereinbarung erzielt. Dies bedeutet, dass die laufenden Kosten der Euroboden GmbH größtenteils an die Tochtergesellschaften weiterberechnet werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich von im Vorjahr T€ 648 auf im laufenden Jahr T€ 515.

Materialaufwand entstand im Gegensatz zum Vorjahr mit einem höheren Betrag in Höhe von T€ 708 (Vorjahr: T€ 125). Dies ist einerseits zurückzuführen auf Baukosten, die mit den verschmolzenen Gesellschaften eingebrachten Projekte betreffend, sowie andererseits auf die Vergütung der Euroboden Interior GmbH aufgrund des ab dem Beginn des Geschäftsjahres geltenden Dienstleistungsvertrages.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Der Personalaufwand erhöhte sich geringfügig auf T€ 1.126 (Vorjahr: T€ 1.074).

Die Abschreibungen beliefen sich auf T€ 74 (Vorjahr: T€ 101).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich eine Anhebung von T€ 1.168 auf T€ 1.630. Gründe hierfür sind zusätzliche Kosten durch die mit der Verschmelzung neu aufgenommenen Projekte. Des Weiteren sind Vorlaufkosten für Immobilienobjekte, die sich noch in der Akquise befinden, enthalten. Außerdem wurden diverse Rückstellungen erhöht.

Bei den Erträgen aufgrund von Gewinnabführungsverträgen konnten im Vergleich zum Vorjahr statt T€ 1.021 nunmehr T€ 3.011 verbucht werden, dies ist im Wesentlichen auf den Abverkauf des Projektes Arcisstraße in München (Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH) zurückzuführen. Demgegenüber entstanden höhere Aufwendungen aus Verlustübernahme von T€ 199 auf nun T€ 502.

Die Zinserträge stiegen von T€ 502 auf T€ 1.041 an. Dies hängt mit der bereits unter Punkt 2. (Vermögenslage: Forderungen gegen verbundene Unternehmen) erwähnten vermehrten Darlehensvergabe an Tochtergesellschaften mit intensiviertem Projektgeschäft zusammen.

Die Zinsaufwendungen betragen nach T€ 319 im Vorjahr nun T€ 493. Gründe hierfür sind die Zinszahlungen für weitere Anleiheverkäufe sowie ein von einer Tochtergesellschaft auf die Euroboden GmbH übertragenes Darlehen (vgl. auch Punkt 2. Vermögenslage, letzter Abschnitt).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurden in einer Höhe von T€ 545 eingerechnet (Vorjahr T€ 335). Neben den regulär anfallenden Ertragsteuern wurden zusätzliche Rückstellungen für frühere Jahre für Steuern (ca. T€ 89) und Zinsen erfasst. Zur näheren Erläuterung verweisen wir auf die Ausführungen zum Konzernabschluss unter Punkt 2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage und hierbei insbesondere auf den Unterpunkt 2a) Allgemeines.

4. Finanzlage

Die Euroboden GmbH finanzierte sich im Geschäftsjahr 2014/2015 u. a. auch aus dem Abverkauf der auf sie verschmolzenen Projekte sowie aus Gewinnabführungen, Kostenumlagen und Zinserträgen von Tochtergesellschaften sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über T€ 49 an liquiden Mitteln, die sich zum Bilanzstichtag 30. September 2015 auf T€ 340 steigerten.

Das Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr von insgesamt vorher T€ 5.697 auf T€ 9.731. Dies ist verursacht durch die unter Punkt 2. Vermögenslage bereits beschriebenen Veränderungen bei Rückstellungen und Verbindlichkeiten.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

6. PROGNOSEBERICHT

Mit dem Kauf einer Immobilie in der Infanteriestraße in München-Schwabing im Oktober 2015 konnte die Projektpipeline um ca. 80 Mio. Euro erweitert werden. Mit den weiteren bereits gesicherten Projekten besteht aktuell ein Gesamtverkaufsvolumen von ca. 250 Mio. Euro.

Euroboden wird seine Markenstrategie weiter verfolgen und soll sich weiter zur begehrlichsten Marke der Immobilienbranche entwickeln. Basis dieser Strategie ist die Anwendung der Markeninhalte auf Projekte von architektonisch herausragender Qualität.

Zunehmende Eigenkapitalbasis, vorteilhafter Projekteinkauf und fachmännische Projektsteuerung ermöglichen eine weiterhin gesunde Wachstumsstrategie.

Die Gesamtleistung wird sich voraussichtlich wieder auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2014/2015 bewegen. Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis im neuen Geschäftsjahr übertroffen wird. Die Entwicklung des Unternehmens verläuft insgesamt positiv.

Grünwald, im März 2016



Stefan Högmaier

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Euroboden GmbH:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Euroboden GmbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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.

Mannheim, den 24. März 2016

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer