



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

ZWISCHENBERICHT ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR 2016/2017
EUROBODEN GMBH

Bericht über das erste Halbjahr 2016/2017

Die Geschäftstätigkeit in der Euroboden GmbH und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Oktober 2016 bis zum 31. März 2017 erwartungsgemäß.

Der Konzern erzielte im Zwischenabschluss ein Ergebnis nach Steuern von T€ 1.816 (Vj. T€ 28) und einen Konzernperiodengewinn von T€ 1.806 (Vj. T€ 36).

Im Berichtszeitraum entstanden die Umsatzerlöse hauptsächlich durch den Verkauf der Gesellschaft Euroboden Spandauer Damm GmbH mit dem Projekt Spandauer Damm 54 in Berlin. Im Rahmen eines Share-Deals wurden die Geschäftsanteile vollständig veräußert.

Es wurden mehrere Immobilieneinkäufe getätigt. Im November 2016 wurde ein Berggasthaus in Mittersill-Österreich erworben, die Immobilie wird im Bestand gehalten. Zudem wurde im Dezember 2016 in der Franziskanerstraße 15 in München-Haidhausen ein Bestandsgebäude eingekauft – es besteht die Möglichkeit einer umfangreichen Verdichtung des Grundstücks durch eine Neubebauung im Innenhof. Des Weiteren wurde im Februar 2017 der sogenannte „Derzbachhof“, der älteste erhaltene Bauernhof Münchens (Baujahr: 1751) erworben. Es ist insbesondere eine Nachverdichtung des Grundstücks mit Neubau vorgesehen. Im März 2017 wurde schließlich die Kaufoption für ein unbebautes Grundstück in Aschheim-Dornach gezogen. Geplant ist die Errichtung eines Boardinghauses zur gewerblichen Vermietung.

Durch die intensive Fortentwicklung der bestehenden Projekte sowie die Objektzuzäufe wurden die stillen Reserven weiter ausgebaut. Euroboden befindet sich somit weiterhin auf einem gesunden Wachstumskurs.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. März 2017 T€ 84.437 und liegt damit um T€ 4.845 über der Bilanzsumme des Zwischen-Konzernabschlusses zum 31. März 2016 mit T€ 79.592. Die moderate Veränderung ist auf Erhöhungen im Sachanlagevermögen sowie in den Vorräten und den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen zurückzuführen. Die Erhöhung der Passivseite resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung des Eigenkapitals.

Im Bereich des Anlagevermögens kam es durch den Kauf der Bestandsimmobilie in Mittersill-Österreich zu einem Anstieg von T€ 912 auf T€ 2.907.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Vorräte beinhalten zum 31. März 2017 in Ausführung befindliche Bauaufträge und geleistete Anzahlungen. Das Vorratsvermögen hat sich in Summe von T€ 70.122 auf nun T€ 71.230 geringfügig erhöht.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben mit T€ 8.263 um T€ 1.860 gegenüber dem 31. März 2016 zugenommen. Die Erhöhung ist insbesondere zurückzuführen auf eine kurzfristige und mittlerweile abgewickelte Darlehensvergabe in Verbindung mit einem Immobilieneinkauf sowie auf die Zunahme der Forderung gegenüber der Euroboden Ungererstraße GmbH.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich von T€ 1.939 auf T€ 1.874 reduziert, der Euroboden-Konzern verfügt zudem über weitere, jederzeit abrufbare, ungenutzte Kreditrahmen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich von T□216 auf T□163 verringert.

Das Eigenkapital ist durch die Konzerngewinne zum 30. September 2016 und zum 31. März 2017 deutlich angewachsen und beträgt T□10.956 (Vj. T□7.133).

Die Rückstellungen reduzierten sich insgesamt von T□3.888 auf T□3.528. Während sich die sonstigen Rückstellungen kaum verändert haben, haben sich die Steuerrückstellungen deutlich reduziert.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich minimal von T□68.511 auf T□69.896.

Nahezu unverändert sind ebenfalls die passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit T□57 (Vj. T□60).

Ertragslage

Die Umsatzerlöse im Konzern betragen im ersten Halbjahr 2016/2017 T□10.652 (Vj. T□4.291) und resultierten in erster Linie aus dem Verkauf der Gesellschaft Euroboden Spandauer Damm GmbH mit dem Projekt Spandauer Damm 54 in Berlin. Zudem fielen Mieterlöse aus in Entwicklung befindlichen Projekten sowie Erlöse durch die dem Sachanlagevermögen zugehörige Immobilie in Mittersill-Österreich an.

Die Gesamtleistung hat sich mit T□7.106 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (T□28.215) reduziert. Durch die Veräußerung der Euroboden Spandauer GmbH kam es zu einer Bestandsminderung, während für die neuen Akquisitionen noch keine entsprechenden Aufwendungen angefallen sind. Des Weiteren wurde kein signifikant hoher Einkauf, wie im Vergleichszeitraum mit dem Projekt Infanteriestraße in München, getätigt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf T□167 und erhöhten sich somit (Vj. T□122).

Die Materialaufwendungen belaufen sich auf T□1.383 (Vj. T□25.088). Zur Erläuterung des vergleichsweise niedrigen Aufwands sei auf die hier im Wesentlichen ebenfalls zutreffenden Ausführungen im zweiten Abschnitt zur Ertragslage verwiesen.

Verantwortlich für die Erhöhung des Personalaufwands von T□692 auf T□996 sind das Wachstum der Euroboden GmbH und der daraus folgende Personalaufbau von 13 auf 18 Mitarbeiter.

Die Abschreibungen betragen T□79 (Vj. T□39).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von T□1.515 auf T□1.920 erhöht. Diese Aufwendungen setzten sich vor allem aus Marketing-/Werbekosten, Rechts- und Beratungskosten, Raumkosten und Abschluss-/Prüfungskosten zusammen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind mit T□1.126 (Vj. T□1.114) fast konstant. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge erhöhten sich auf T□86 (Vj. T□42).

Der Verlust aus assoziierten Unternehmen mit T□34 (Vj. T□0) ist durch die Beteiligung an der Euroboden Interior GmbH entstanden.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betragen T□5 (Vj. T□12).

Die Geschäftsleitung sieht die Prognose aus dem zusammengefassten Lagebericht zum 30.09.2016 weiterhin als realistisch an.

Beschäftigte

Die Gesellschaft beschäftigt 18 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 zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015/2016 dargestellt. Insgesamt führt die Beurteilung der gegenwärtigen Risiko- und Chancensituation zu keiner anderen Einschätzung als im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015/2016 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 2017	31.März 2016
AKTIVA		
(T□)		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	47	34
Sachanlagen	2.854	849
Finanzanlagen	6	29
	2.907	912
Umlaufvermögen		
Vorräte	71.230	70.122
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.263	6.403
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.874	1.939
	81.367	78.464
Rechnungsabgrenzungsposten	163	216
	84.437	79.592
	31.März	31.März
PASSIVA	2017	2016
(T□)		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	102	102
Kapitalrücklagen	104	104
Gewinnrücklagen	90	90
Gewinnvortrag	8.843	6.809
Konzern-Periodengewinn	1.806	36
Nicht beherrschende Anteile	11	- 8
	10.956	7.133
Rückstellungen	3.528	3.888
Verbindlichkeiten	69.896	68.511
Rechnungsabgrenzungsposten	57	60
	84.437	79.592

**Konzern □ Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Oktober 2016 bis 31. März 2017
(Vorjahreshalbjahr: 01. Oktober 2015 bis 31. März 2016)**

T □	10.2016- 03.2017	10.2015- 03.2016
Umsatzerlöse	10.652	4.291
Verminderung (Vj: Erhöhung) des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	- 3.546	23.924
Gesamtleistung	7.106	28.215
Sonstige betriebliche Erträge	167	122
Materialaufwand	- 1.383	- 25.088
Personalaufwand	- 996	- 692
Abschreibungen	- 79	- 39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.920	- 1.515
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86	42
Verluste aus assoziierten Unternehmen	- 34	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.126	- 1.114
Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 5	- 12
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	109
Ergebnis nach Steuern	1.816	28
Sonstige Steuern	-7	7
Konzern-Periodenüberschuss	1.809	35
auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn (Vj: Verlust)	- 3	1
Konzern-Periodengewinn	1.806	36

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernperiodenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Er wurde von einem Abschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Aufgrund der gesetzlichen Änderungen durch das Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetz (BilRuG) ergaben sich keine wesentlichen Änderungen bei der Definition der Umsatzerlöse im Vergleich zur Vorperiode. Die in der Vorperiode ausgewiesenen außerordentlichen Erträge in Höhe von TEUR 12 wurden in die sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert, um einen Vorjahresvergleich zu ermöglichen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der unter A. erläuterten Anpassungen denen des Konzernabschlusses zum 30. September 2016. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 30. September 2016.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 30. September 2016 wie folgt verändert:

Die Anteile an der Euroboden Spandauer Damm GmbH wurden mit Wirkung zum 31. März 2017 vollständig veräußert.

Die Tochterunternehmen Franziskaner Vermögensverwaltung GmbH, Euroboden Forstenrieder Allee GmbH, Berggasthaus Resterhöhe Betriebs GmbH, Euroboden Vorrats 11 GmbH, Euroboden 12 GmbH, Euroboden 13 GmbH, Euroboden 14 GmbH, Euroboden 15 GmbH und Euroboden 16 GmbH wurden im abgelaufenen Halbjahr neu gegründet und werden seit diesem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2015/2016 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 Winterfeldtstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Crailsheimstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Kolbergerstraße 5 GmbH (vormals: Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH)	Grünwald	100 %
Euroboden Boarding-Haus GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Infanteriestraße GmbH	Grünwald	100 %
Vermögensverwaltung Hannover GmbH (vormals: Euroboden Vorrats 5 GmbH)	Grünwald	100 %
Immobilienentwicklung Neumarkter Straße GmbH (vormals: Euroboden Vorrats 6 GmbH)	Grünwald	100 %

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Vorrats 7 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Resterhöhe GmbH	Grünwald	100 %
Immobilienentwicklung Schwanseestraße GmbH	Grünwald	100 %
Immobilienentwicklung Ortlerstraße GmbH	Grünwald	100 %
Franziskaner Vermögensverwaltung GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Forstenrieder Allee GmbH	Grünwald	100 %
Berggasthaus Resterhöhe Betriebs GmbH	Mittersill, Österreich	100 %
Euroboden Vorrats 11 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden 12 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden 13 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden 14 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden 15 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden 16 GmbH	Grünwald	100 %

Nicht einbezogene Tochterunternehmen

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

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Beteiligungs GmbH ¹⁾	Grünwald	100 %

¹⁾ Das Mutter-/Tochterverhältnis wurde 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. Die atypisch stille Beteiligung wurde mit Wirkung zum 31. März 2017 aufgehoben.

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 ¹⁾	München	49,99 %
Euroboden Interior GmbH ¹⁾	München	49,99 %

¹⁾ Die assoziierten Unternehmen haben dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet, die auch im Konzernabschluss beachtet wurden.

D. Wesentliche Ereignisse nach dem 31. März 2017

Im April 2017 wurde ein neues Projekt, bestehend aus fünf bebauten Grundstücken in Berlin, erworben. Während die Bestandsimmobilien zum Weiterverkauf vorgesehen sind, ist auf den zur Verfügung stehenden Flächen ein Neubau geplant.

Hierdurch besteht aktuell eine Projektpipeline mit einem Gesamtverkaufsvolumen von ca. 400 Mio. Euro. In der Projektpipeline nicht enthalten ist das Boardinghaus, welches zur gewerblichen Vermietung im Bestand gehalten wird.

Grünwald, im Juni 2017

Euroboden GmbH

Martin Moll