

# **IFRS KONZERN ZWISCHEN- ABSCHLUSS**

DER  
EUROBODEN GMBH  
ZUM  
31.3.2018

- 1**  
KONZERN  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 2**  
KONZERN  
GESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 3**  
KONZERN  
BILANZ
- 4**  
KONZERN  
EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
- 5**  
KONZERN  
KAPITALFLUSSRECHNUNG
- 6**  
VERKÜRZTER ANHANG  
ZUM KONZERNABSCHLUSS
- 7**  
KONZERN  
ZWISCHENLAGEBERICHT

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018

in EUR	01.10.2017 - 31.03.2018	01.10.2016 - 31.03.2017
Umsatzerlöse	5.409.104,19	10.652.037,29
Bestandsveränderungen	22.935.378,83	-3.546.333,10
Aktivierete Eigenleistungen	76.643,87	0,00
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	0,00	0,00
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0,00	-33.951,70
Sonstige betriebliche Erträge	202.775,98	167.753,13
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungskosten	-21.896.583,82	-1.382.848,32
Personalaufwand	-1.751.291,46	-995.658,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.122.875,98	-1.928.059,03
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>1.853.151,61</b>	<b>2.932.939,34</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-144.567,19	-75.195,18
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>1.708.584,42</b>	<b>2.857.744,16</b>
Finanzertrag	36.234,27	85.744,72
Finanzaufwand	-2.145.171,12	-1.130.734,02
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-400.352,43</b>	<b>1.812.754,86</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	69.311,70	46.460,64
<b>Jahresergebnis (Nettoergebnis)</b>	<b>-331.040,73</b>	<b>1.859.215,50</b>
davon Anteil der Gesellschafter des Mutterunternehmens	-312.144,58	1.856.147,30
davon Anteil der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-18.896,15	3.068,20

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

für die Zeit vom 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018

	01.10.2017 - 31.03.2018	01.10.2016 - 31.03.2017
<b>Jahresergebnis (Nettoergebnis)</b>	<b>-331.040,73</b>	<b>1.859.215,50</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	0,00	0,00
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand	0,00	0,00
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlust-rechnung umgegliedert werden kann (nicht recycling-fähig)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ergebnis aus Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen - recyclet	0,00	0,00
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	0,00	0,00
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	0,00	0,00
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand	0,00	0,00
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recycling-fähig)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>	<b>-331.040,73</b>	<b>1.859.215,50</b>
davon Anteil der Gesellschafter des Mutterunternehmens	-312.144,58	1.856.147,30
davon Anteil der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-18.896,15	3.068,20

**Konzern-Bilanz**

zum 31. März 2018

	31.03.2018	30.09.2017
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	26.627,38	42.099,51
Sachanlagen	4.368.493,57	4.240.066,61
Finanzimmobilien	6.129.611,60	5.834.416,00
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	0,00	0,00
Übrige Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00
Finanzielle Vermögenswerte	1.276.020,27	1.275.182,79
Latente Steueransprüche	1.146.935,46	755.014,09
	<b>12.949.188,28</b>	<b>12.148.279,00</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	113.733.141,85	90.802.248,02
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.953.982,90	5.711.545,28
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.342.301,01	6.428.161,75
Liquide Mittel	4.648.205,85	11.607.890,28
	<b>132.677.631,61</b>	<b>114.549.845,33</b>
<b>AKTIVA GESAMT</b>	<b>145.626.819,89</b>	<b>126.698.124,33</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	102.000,00	102.000,00
Kapitalrücklage	104.303,43	104.303,43
Bilanzgewinn	12.444.250,84	12.756.395,42
<b>Anteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens</b>	<b>12.650.554,27</b>	<b>12.962.698,85</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-3.140,75	15.755,40
	<b>12.647.413,52</b>	<b>12.978.454,25</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	107.616,59	212.159,97
Anleihen	25.000.000,00	0,00
Finanzverbindlichkeiten	43.457.328,72	60.180.245,07
Latente Steuerschulden	1.510.810,95	1.194.919,24
	<b>70.075.756,26</b>	<b>61.587.324,28</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	2.414.521,11	2.515.582,45
Anleihen	0,00	12.554.000,00
Finanzverbindlichkeiten	57.739.065,11	34.032.125,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.285.124,90	2.326.433,67
Übrige Verbindlichkeiten	1.292.259,70	535.738,93
Steuerschulden	172.679,29	168.465,36
	<b>62.903.650,11</b>	<b>52.132.345,80</b>
<b>PASSIVA GESAMT</b>	<b>145.626.819,89</b>	<b>126.698.124,33</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31. März 2018

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bilanzgewinn	Anteile der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochte- runternehmen	Gesamt
<b>Stand zum 1.10.2016</b>	<b>102.000,00</b>	<b>104.303,43</b>	<b>9.643.131,46</b>	<b>9.849.434,89</b>	<b>7.614,51</b>	<b>9.857.049,40</b>
Konzernergebnis			1.856.147,30	1.856.147,30	3.068,20	1.859.215,50
Sonstiges Ergebnis				0,00		0,00
Gesamtergebnis des Jahres	0,00	0,00	1.856.147,30	1.856.147,30	3.068,20	1.859.215,50
Dividendenzahlungen				0,00		0,00
Kapitalerhöhung				0,00		0,00
Veränderung von Minderheitenanteilen				0,00		0,00
<b>Stand zum 31.03.2017</b>	<b>102.000,00</b>	<b>104.303,43</b>	<b>11.499.278,76</b>	<b>11.705.582,19</b>	<b>10.682,71</b>	<b>11.716.264,90</b>
<b>Stand zum 1.10.2017</b>	<b>102.000,00</b>	<b>104.303,43</b>	<b>12.756.395,42</b>	<b>12.962.698,85</b>	<b>15.755,40</b>	<b>12.978.454,25</b>
Konzernergebnis			-312.144,58	-312.144,58	-18.896,15	-331.040,73
Sonstiges Ergebnis				0,00		0,00
Gesamtergebnis des Jahres	0,00	0,00	-312.144,58	-312.144,58	-18.896,15	-331.040,73
Dividendenzahlungen				0,00		0,00
Kapitalerhöhung				0,00		0,00
<b>Stand zum 31.03.2018</b>	<b>102.000,00</b>	<b>104.303,43</b>	<b>12.444.250,84</b>	<b>12.650.554,27</b>	<b>-3.140,75</b>	<b>12.647.413,52</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung**

für die Zeit vom 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018

	01.10.2017 - 31.03.2018	01.10.2016 - 31.03.2017
Jahresüberschuss (Nettogewinn)	-331.040,73	1.859.215,50
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	144.567,19	75.195,18
Abnahme der Rückstellungen	-165.604,72	-167.135,34
Zunahme der Vorräte	-22.930.893,83	3.546.333,10
Zunahme der Forderungen	-2.544.485,25	-2.578.688,09
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-1.003.289,30	144.418,46
Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	0,00	0,00
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	0,00	0,00
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0,00	33.951,70
Zinserträge/Zinsaufwendungen	2.108.936,85	1.040.110,57
Ertragsteueraufwand/ertrag	69.311,70	46.460,64
Ertragsteuerzahlungen	246.780,95	-322.456,92
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-24.405.717,15</b>	<b>3.677.404,80</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	0,00	0,00
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen und Finanzimmobilien	0,00	0,00
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	0,00	-12.574,62
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und Finanzimmobilien	-552.717,62	-2.037.491,93
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,00	13.914,19
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,00	-372.858,46
Erhaltene Zinsen	35.396,79	90.270,50
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-517.320,83</b>	<b>-2.318.740,32</b>
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	15.086.000,00	738.000,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten und sonstigen Darlehen	34.097.770,87	11.348.378,49
Auszahlungen für die vorzeitige Kündigung nicht umgetauschter Anleihen	-2.640.000,00	0,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Darlehen	-27.113.747,50	-11.676.100,08
Gezahlte Zinsen	-1.466.669,82	-1.220.532,62
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>17.963.353,55</b>	<b>-810.254,21</b>
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>-6.959.684,43</b>	<b>548.410,27</b>
Anfangsbestand der liquiden Mittel	11.607.890,28	1.325.891,77
<b>Endbestand der liquiden Mittel</b>	<b>4.648.205,85</b>	<b>1.874.302,04</b>

# Verkürzter Anhang zum Konzernzwischenabschluss der Euroboden GmbH

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis zum 31. März 2018

## 1. Allgemeine Angaben

Der Euroboden-Konzern („Euroboden“) besteht aus der Euroboden GmbH und deren Tochtergesellschaften. Die Euroboden GmbH hat ihren Sitz in 82031 Grünwald, Bavariafilmplatz 7, und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR B 126 162 eingetragen.

Die Geschäftstätigkeit von Euroboden erstreckt sich im Wesentlichen auf die Entwicklung von Neubauten und die Revitalisierung von Bestandsimmobilien im Bereich Wohnen. Die Aktivitäten umfassen die gesamte Wertschöpfungskette eines Projektentwicklers und Bauträgers von der Standortevaluation, über die Projektierung und Entwicklung der Immobilien bis hin zur Realisierung der Bauvorhaben und Vermarktung der Projekte.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis zum 31. März 2018 wurde in Übereinstimmung mit den für die Zwischenberichterstattung maßgeblichen Vorschriften (IAS 34) der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Er umfasst die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und den verkürzten Konzernanhang.

Der Konzernzwischenabschluss enthält in Übereinstimmung mit IAS 34 nicht alle Angaben, die im Konzernabschluss anzugeben sind, und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2017 gelesen werden. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum auf die Erläuterungen im Konzernzwischenlagebericht, welcher in Übereinstimmung mit den Regelungen des Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 16 (DRS 16) zur Halbjahresfinanzberichterstattung erstellt wurde und dem Konzernzwischenabschluss beigelegt ist.

Der Konzernzwischenabschluss ist in Euro aufgestellt. Die Zahlenangaben im verkürzten Anhang erfolgen in Tausend Euro (TEUR), wodurch es zu Rundungsdifferenzen kommen kann.

Der Konzernzwischenabschluss wurde einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen. Die Geschäftsführung der Euroboden GmbH hat den Konzernzwischenabschluss am 20. Juni 2018 zur Veröffentlichung freigegeben.

## 2. Grundlagen der Bilanzierung

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden wie im Konzernabschluss zum 30. September 2017 angewandt.

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert Schätzungen und Annahmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren



Erkenntnis ergebniswirksam berücksichtigt. Im Rahmen der Erstellung des Zwischenabschlusses ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 30. September 2017 sind keine weiteren, für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen Standards und Verlautbarungen veröffentlicht worden. Insofern verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss.

### 3. Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss werden unverändert zum Konzernabschluss zum 30. September 2017 neben dem Mutterunternehmen 24 inländische Tochtergesellschaften und eine ausländische Tochtergesellschaft einbezogen.

Daneben hält die Euroboden GmbH weiterhin 49,99% der Anteile an der Euroboden Interior GmbH, München, welche unverändert als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet wird.

### 4. Angaben zu Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente weisen zum Bilanzstichtag folgende Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte aus:

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	31.03.2018		30.09.2017	
		Buchwert	beizu- legender Zeitwert	Buchwert	beizu- legender Zeitwert
<b>Aktiva</b>					
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	2	-	2	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.276	1.276	1.275	1.275
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	9.954	9.954	5.712	5.712
Liquide Mittel	LaR	4.648	4.648	11.608	11.608
<b>Passiva</b>					
Anleihen fix verzinst	FLAC	25.000	26.300	12.554	12.805
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	99.086	99.086	92.100	92.100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.285	1.285	2.326	2.326
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	FLAC	2.111	2.111	2.112	2.112
<b>Summe pro Bewertungskategorie nach IAS 39:</b>					
Available for Sale (at cost)	AfS (at cost)	2	-	2	-
Loans and Receivables	LaR	15.878	15.878	18.595	18.595
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	127.482	128.782	109.092	109.343

Der beizulegende Zeitwert gibt den Betrag an, zu dem ein jeder der o.g. Posten zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwischen Vertragspartnern ausgetauscht werden könnte. Folgende Annahmen liegen den angegebenen Werten zugrunde:

Die als „Available for Sales at Cost“ klassifizierten übrigen Finanzanlagen betreffen Beteiligungsunternehmen (GmbH-Anteile) von untergeordneter Bedeutung, welche nicht an einem aktiven Markt notieren und deren Marktwert sich nicht zuverlässig ermitteln lässt. Diese Anteile werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Finanziellen Vermögenswerte sowie die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten fest verzinsliche Darlehensforderungen bzw. -verbindlichkeiten. Unter Berücksichtigung der Marktüblichkeit der den Darlehen zugrundeliegenden Konditionen entsprechen die beizulegenden Zeitwerte den fortgeführten Anschaffungskosten.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Liquiden Mitteln und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen liegen aufgrund der kurzen Laufzeit keine Abweichungen zwischen fortgeführten Anschaffungskosten und den jeweiligen Fair Values vor.

Der beizulegende Zeitwert der Anleihe, die auf einem aktiven Markt gehandelt wird, basiert auf den an den Bilanzstichtagen notierten Börsenkursen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden variabel verzinst, so dass die abgezinsten künftigen Cashflows den Buchwerten entsprechen.

## **5. Emissionen und Rückzahlungen von Schuldverschreibungen**

Die Euroboden GmbH hat im Oktober 2017 eine neue fünfjährige Unternehmensanleihe (Anleihe 2017/2022) mit einem Volumen von EUR 25,0 Mio. begeben. Diese Anleihe hat einen jährlichen Kupon von 6,0% bei halbjährlicher Zinszahlung. Die neue Schuldverschreibung wurde am 23. Oktober 2017, dem ersten Tag der Zeichnungsfrist, vollständig platziert und wird seither im Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Quotation Board für Anleihen gehandelt.

Im Vorfeld des öffentlichen Angebots der Anleihe 2017/2022 hat die Euroboden GmbH den Gläubigern der Altanleihe 2013/2018 (Kupon von 7,375%) ein Umtauschangebot in die neue Anleihe unterbreitet. Das Umtauschvolumen lag bei rund EUR 10,1 Mio., was einer Annahmquote von 81,4% entspricht. Aufgrund der vollständigen Platzierung der Anleihe 2017/2022 wurden die noch ausstehenden, nicht umgetauschten Schuldverschreibungen der Anleihe 2013/2022 vorzeitig gekündigt und im Dezember 2017 entsprechend der Anleihebedingungen in Höhe von 101% des Nennbetrages zurückgezahlt.

## **6. Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Der Kreis der nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 umfasst unverändert zum Konzernabschluss zum 30. September 2017 assoziierte Unternehmen, Unternehmen, welche unter dem maßgeblichen Einfluss von Herrn Höglmaier stehen, sowie die Mitglieder der Geschäftsführung der Euroboden GmbH und denen nahestehende Personen.

Transaktionen zwischen den Konzernunternehmen und den nahestehenden Personen und Unternehmen, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns ausüben, erfolgten im Berichtszeitraum nicht.

## 7. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Euroboden hat sich im II. Quartal 2018 den Erwerb von drei Immobilien in Berlin-Pankow, in München-Haidhausen und in Berg am Starnberger See schuldrechtlich gesichert. Die drei Immobilien verfügen über entsprechende Neubaupotentiale.

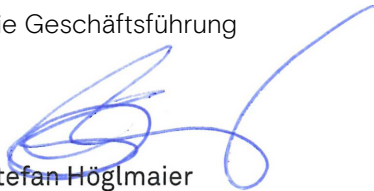
Darüber hinaus wurde Anfang Juni 2018 der Verkauf von vier vermieteten Wohngebäuden in Berlin-Tiergarten mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup> notariell beurkundet. Auf den anliegenden Freiflächen, die im Eigentum von Euroboden verbleiben, ist die Entwicklung von Wohngebäuden geplant. Für das Neubauprojekt wurde Euroboden im April 2018 ein positiver Bauvorbescheid mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 7.100 m<sup>2</sup> erteilt.

Im II. Quartal wurde für das im Bestand gehaltene Grundstück in Aschheim das Baurecht um ca. 1.500 m<sup>2</sup> BGF erhöht, wodurch eine Erweiterung der Vermarktungsfläche generiert werden kann.

Grünwald, den 20. Juni 2018

Die Geschäftsführung

Stefan Höglmaier



Martin Moll



# Konzernzwischenlagebericht der Euroboden GmbH

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis zum 31. März 2018

## Geschäftsverlauf

Im Berichtszeitraum lag der Fokus der **operativen Geschäftsaktivitäten** des Euroboden-Konzerns neben der weiteren Entwicklung und Baurechtsschaffung der im Bestand befindlichen Immobilien, in den Vermarktungs- und Vertriebsaktivitäten der sich in Umsetzung befindlichen Projekte sowie in vorbereitenden Maßnahmen zur Akquisition neuer Immobilienprojekte.

Nachdem sich Euroboden bereits im II. Quartal 2017 den Erwerb mehrerer Immobilien in Berlin (Wedding, Tiergarten) schuldrechtlich gesichert hatte, ist mit vollständiger Kaufpreiszahlung im IV. Quartal 2017 die dingliche Eigentumsübertragung dieser Immobilien erfolgt. Die Grundstücke umfassen neben fünf zu Wohnzwecken vermieteten Bestandsgebäuden umfangreiche Freiflächen, auf denen Nachverdichtungspotentiale für ein Neubauprojekt bestehen. Die im Berichtszeitraum erfolgten Aktivitäten konzentrierten sich einerseits auf vorbereitende Maßnahmen zum zeitnahen Weiterverkauf der Bestandsimmobilien und andererseits auf die Schaffung eines umfangreichen Neubaurechts für die im Eigentum von Euroboden verbleibenden Freiflächen. Die Maßnahmen führten bereits im II. Quartal 2018 zu den im abschließenden Ausblick dargelegten Ergebnissen.

Im Berichtszeitraum hat Euroboden das Nachbargrundstück zu der bereits im Eigentum befindlichen Immobilie in der Crailsheimstraße München erworben, womit Synergien bei der Grundstücksentwicklung sowie eine Erweiterung der Vermarktungsfläche generiert werden konnten. Durch die damit erforderliche Neuplanung hat sich der für das erste Halbjahr 2018 geplante Vertriebsstart verschoben.

Bei dem in der Umsetzungsphase befindlichen Projekt in der Erhardtstraße München wurden im Berichtszeitraum weitere Wohnungsverkäufe mit einem Verkaufsvolumen von EUR 7,7 Mio. notarvertraglich gesichert. Auf Basis der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung des IFRS 15 resultierten hieraus im Berichtszeitraum anteilige Umsatzerlöse von EUR 4,2 Mio. Unter Einbeziehung der bereits im IFRS-Konzernabschluss zum 30. September 2017 enthaltenen Erlöse wurden aus diesem Projekt bisher anteilige Umsatzerlöse von insgesamt EUR 9,7 Mio realisiert.

Für das mit dem Architekten David Chipperfield konzipierte Projekt in der Kolbergstraße 5 München erfolgten nach Abschluss der architektonisch anspruchsvollen Ausführungsplanung die ersten Vergabeverfahren. Parallel dazu wurden dem Vertrieb vorgelagerte Marketingmaßnahmen, welche u.a. die Konzeption und Produktion eines hochwertigen Exposés umfassten, abgeschlossen. Der Vertriebsstart für das Projekt erfolgt nunmehr im II. Quartal 2018.

Daneben hat Euroboden die Tätigkeiten im Bereich der Grundstücksakquisitionen ausgeweitet. Hierzu wurden die Personalkapazitäten an den Standorten in München und Berlin erweitert. In Folge der im Berichtszeitraum eingeleiteten Aktivitäten konnten bereits im II. Quartal 2018 und damit nach dem Bilanzstichtag drei Grundstückserwerbe notariell beurkundet werden.

Zur **Finanzierung** des Unternehmenswachstums hat die Euroboden GmbH im Oktober 2017 eine neue fünfjährige Unternehmensanleihe (Anleihe 2017/2022) mit einem Volumen von EUR 25,0 Mio. begeben. Diese Anleihe hat einen jährlichen Kupon von 6,0% bei halbjährlicher Zinszahlung. Die neue Schuldverschreibung wurde am 23. Oktober 2017, dem ersten Tag der Zeichnungsfrist, vollständig platziert und wird seither im Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Quotation Board für Anleihen gehandelt. Der Kurs der Anleihe lag zum Bilanzstichtag bei 105,2%.

Im Vorfeld des öffentlichen Angebots der Anleihe 2017/2022 hat die Euroboden GmbH den Gläubigern der Altanleihe 2013/2018 (Kupon von 7,375%) ein Umtauschangebot in die neue Anleihe unterbreitet. Das Umtauschvolumen lag bei rund EUR 10,1 Mio., was einer Annahmquote von 81,4% entspricht. Aufgrund der vollständigen Platzierung der Anleihe 2017/2022 wurden die noch ausstehenden, nicht umgetauschten Schuldverschreibungen der Anleihe 2013/2022 vorzeitig gekündigt und im Dezember 2017 entsprechend der Anleihebedingungen in Höhe von 101% des Nennbetrages zurückgezahlt.

Parallel zum Unternehmenswachstum wurde im Berichtszeitraum der Ausbau der Konzernstrukturen weiter vorgetrieben. So hat sich die **Mitarbeiterzahl** des Euroboden-Konzerns zum Bilanzstichtag inkl. der Geschäftsführer auf insgesamt 29 (30.09.2017: 25) erhöht. Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres waren dabei ohne Einbeziehung der Geschäftsführer des Mutterunternehmens durchschnittlich 24 Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Euroboden hat im Berichtszeitraum die Konzernrechnungslegung **auf IFRS umgestellt**. Der erstmalig nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss zum 30. September 2017, der mit einem Jahresüberschuss von TEUR 3.117 endet, wurde am 18. Juni 2018 von der Geschäftsführung freigegeben. Hinsichtlich der Unterschiede zu dem nach deutschen handelsrechtlichen Grundätzen aufgestellten Konzernabschluss zum 30. September 2017 verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang des IFRS-Konzernabschlusses zum 30. September 2017.

## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns war im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres zum einen durch die weitere Ausweitung der Geschäftstätigkeit geprägt. So hat sich insbesondere infolge der Grundstückserwerbe in Berlin die Gesamtleistung, welche die Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierten Eigenleistungen umfasst, im Vorjahresvergleich deutlich um TEUR 21.315 bzw. 300,0% auf TEUR 28.421 erhöht. Zum anderen wurde das Konzernergebnis durch Einmalkosten im Zusammenhang mit der Begebung der neuen Anleihe, welche zum Zeitpunkt der erfolgreichen Platzierung in voller Höhe zu realisieren waren, sowie durch sofort aufwandswirksame Vermarktungskosten für die im Vertrieb befindlichen Projekte beeinflusst. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsachen, dass die Erlöse aus den notariell beurkundeten Wohnungsverkäufen gemäß IFRS 15 nur anteilig realisiert werden und sich der Vertrieb des Projektes Crailsheimstraße aufgrund der Erweiterungsinvestition verschoben hat, weist der Konzernabschluss für den Berichtszeitraum insgesamt einen Fehlbetrag von TEUR 331 aus.

Zu den wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung führen wir folgendes an:

Die Umsatzerlöse von TEUR 5.409 (Vorjahr TEUR 10.652) entfallen im Berichtszeitraum insbesondere auf nach IFRS 15 zeitanteilig realisierte Umsatzerlöse aus Wohnungsverkäufen in der Erhardtstraße München. Darüber hinaus resultieren die Umsatzerlöse im Wesentlichen aus der Zwischenvermietung in Entwicklung befindlicher Projekte.

Innerhalb der Bestandsveränderungen von TEUR 22.935 (Vorjahr Verminderung TEUR 3.546) stehen den aktivierten Aufwendungen für die Grundstückserwerbe in Berlin und München sowie für die Weiterentwicklung bestehender Projekte Bestandsminderungen aus dem anteiligen Bestandsabgang für die gemäß IFRS 15 veräußerten Verkäufe gegenüber.

Die Materialaufwendungen von TEUR 21.897 (Vorjahr TEUR 1.383) enthalten vor allem die Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien sowie bezogene Leistungen für die in der Entwicklung und Umsetzung befindlichen Projekte.

Die Personalaufwendungen haben sich im Vorjahresvergleich deutlich um TEUR 756 bzw. 76% auf TEUR 1.751 erhöht. Der Anstieg spiegelt den fortschreitenden Ausbau der Unternehmensstrukturen wider, welcher sich in einer Zunahme der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 24 im Berichtszeitraum gegenüber 14 im Vergleichszeitraum des Vorjahres dokumentiert. Neben dem Personalaufbau bei der Euroboden GmbH wirkt sich hier auch die zum 30. September 2017 erfolgte Erstkonsolidierung der Tochtergesellschaft Euroboden Vertrieb GmbH, welche über eigenes Personal verfügt, aus.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf TEUR 3.123 (Vorjahr TEUR 1.928) ist maßgeblich durch einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Begebung der neuen Anleihe begründet. Daneben ist infolge der in der Vermarktung befindlichen Projekte eine Zunahme der Marketing- und Werbungskosten zu verzeichnen. Ferner wirkt sich das Unternehmenswachstum in einem Anstieg der Mieten und sonstigen administrativen Aufwendungen aus.

Die Zinsaufwendungen haben sich aufgrund der zur Finanzierung der Investitionen und des Unternehmenswachstums aufgenommenen Fremdmittel (Anleihen, Bankdarlehen) mit TEUR 2.145 gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (TEUR 1.131) nahezu verdoppelt.

Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern von TEUR 69 (Vorjahr TEUR 46) weist der Konzern für den Berichtszeitraum einen Jahresfehlbetrag von TEUR 331 (Vorjahr Jahresüberschuss TEUR 1.859) aus.

## Vermögenslage

Der vorbeschriebene Geschäftsverlauf schlägt sich in der Vermögenslage des Konzerns in einem Anstieg der Bilanzsumme um TEUR 18.929 bzw. 15% nieder.

Auf der Aktivseite wirken sich die im Berichtszeitraum erfolgten Grundstücksakquisitionen und Projektentwicklungen in einer Zunahme des Vorratsvermögens um TEUR 22.930 auf TEUR 113.733 aus. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 4.242 auf TEUR 9.954 zu verzeichnen, welcher maßgeblich aus der nach IFRS 15 zeitraumbezogenen Realisierung von Wohnungsverkäufen resultiert. Gegenläufig wirkte eine Abnahme der Bankguthaben um TEUR 6.960 auf TEUR 4.548, welche durch die Rückzahlung nicht beanspruchter frei revolvingender Kreditrahmen begründet ist.

Finanziert wurde die Zunahme der Aktiva neben den zusätzlichen Mitteln aus Anleiheverkäufen (TEUR 12.446) durch eine Aufnahme von Bankdarlehen. So erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Rückführung nicht beanspruchter Kreditrahmen insgesamt um TEUR 6.986. Damit belaufen sich die in der Bilanz unter den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Bilanzstichtag insgesamt auf TEUR 99.086 (Vorjahr TEUR 92.100).

Die Konzernbilanz weist zum Bilanzstichtag ein Eigenkapital von TEUR 12.647 (Vorjahr TEUR 12.978) aus. Auf Grundlage der deutlich erhöhten Bilanzsumme entspricht dies einer Eigenkapitalquote von 8,7 % (Vorjahr 10,2%).

## Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelfonds ist aus der Konzern-Kapitalflussrechnung, welche Bestandteil des Konzernabschlusses ist, ersichtlich.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultierte im Berichtszeitraum ein Mittelabfluss von TEUR -24.406 (Vorjahr Zufluss TEUR 3.677), der maßgeblich durch die Zunahme der Vorräte begründet ist.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem negativen Cash-Flow von TEUR -517 (Vorjahr TEUR -2.319). Hier wirkten sich vor allem die Investitionen in Finanzimmobilien (TEUR 295) und Sachanlagen (TEUR 258) aus.

Die Finanzierungstätigkeit erzeugte einen positiven Cashflow von TEUR 17.963 (Vorjahr TEUR -810). Dieser resultiert mit TEUR 34.098 (Vorjahr TEUR 11.348) aus Mittelzuflüssen aus der Aufnahme von Krediten und mit TEUR 15.086 (Vorjahr TEUR 738) aus Anleiheverkäufen. Dem stehen Mittelabflüsse aus der Rückführung von Krediten von TEUR -27.114 (Vorjahr TEUR -11.676) und aus Zinszahlungen von TEUR -1.467 (Vorjahr TEUR -1.220) sowie Auszahlungen für die vorzeitige Kündigung nicht umgetauschter Schuldverschreibungen der Anleihe 2013/2022 von TEUR -2.640 gegenüber.

Insgesamt hat sich damit der Finanzmittelfonds des Konzerns im Berichtszeitraum um TEUR 6.960 auf TEUR 4.648 vermindert, was insbesondere durch die o.g. Rückzahlung nicht beanspruchter frei revolvingender Kreditrahmen bedingt ist. Darüber hinaus verfügt der Konzern zum Bilanzstichtag über freie, nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von EUR 35,1 Mio.

## 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 Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016/2017 dargestellt. Insgesamt führt die Beurteilung der gegenwärtigen Risiko- und Chancensituation zum gegenwärtigen Zeitpunkt keiner anderen Einschätzung als im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016/2017 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.

## Ausblick

Im Ergebnis der ausgeweiteten Akquisitionstätigkeiten konnte sich Euroboden im II. Quartal 2018 den Erwerb von drei Immobilien in Berlin-Pankow, in München-Haidhausen und in Berg am Starnberger See schuldrechtlich sichern. Die drei Immobilien verfügen über entsprechende Neubaupotentiale.

Anfang Juni 2018 wurde der Verkauf von vier vermieteten Wohngebäuden in Berlin-Tiergarten mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup> notariell beurkundet. Für das auf den anliegenden Freiflächen geplante Neubauprojekt hat Euroboden im April 2018 einen positiven Bauvorbescheid mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 7.100 m<sup>2</sup> erhalten.

Im II. Quartal wurde für das im Bestand gehaltene Grundstück in Aschheim das Baurecht um ca. 1.500 m<sup>2</sup> BGF erhöht, wodurch eine Erweiterung der Vermarktungsfläche generiert werden kann.

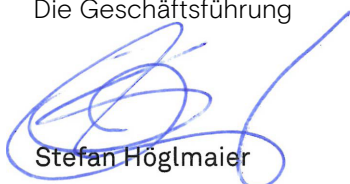
Unter Einbeziehung der bis zur Aufstellung des vorliegenden Konzern-Zwischenlageberichts erworbenen Immobilien hat sich die Projektpipeline des Euroboden-Konzerns auf ein kalkuliertes Gesamtverkaufsvolumen von über ca. EUR 500 Mio. erhöht.

Die Geschäftsführung geht weiterhin von einer positiven Geschäftsentwicklung aus und erwartet für das laufende Geschäftsjahr insgesamt ein positives Jahresergebnis.

Die Geschäftsführung

Grünwald, den 20. Juni 2018

Die Geschäftsführung

  
Stefan Höglmaier

  
Martin Moll