

# **IFRS KONZERN ABSCHLUSS**

DER  
EUROBODEN GMBH  
ZUM  
30.9.2017

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

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

in EUR	Anhang Nr.	01.10.2016 - 30.09.2017	01.10.2015 - 30.09.2016
Umsatzerlöse	6.1.	16.655.313,92	10.549.590,40
Bestandsveränderungen	6.2.	17.473.737,08	26.241.914,42
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	6.3.	1.122.941,42	103.400,00
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	6.4.	-33.951,70	27.724,76
Sonstige betriebliche Erträge	6.5.	334.443,74	611.207,34
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungskosten	6.6.	-22.103.734,22	-26.911.335,53
Personalaufwand	6.7.	-2.426.067,82	-1.685.017,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8.	-4.782.901,00	-3.567.151,88
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>		<b>6.239.781,42</b>	<b>5.370.331,85</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.9.	-168.317,43	-88.226,34
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>6.071.463,99</b>	<b>5.282.105,51</b>
Finanzertrag	6.10.	159.347,80	108.762,16
Finanzaufwand	6.10.	-2.558.611,84	-3.301.614,44
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>3.672.199,95</b>	<b>2.089.253,23</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.11.	-555.400,14	131.463,25
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>3.116.799,81</b>	<b>2.220.716,48</b>
davon Anteil der Gesellschafter des Mutterunternehmens		3.113.263,96	2.205.866,06
davon Anteil der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	6.12.	3.535,85	14.850,42

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

für die Zeit vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

in EUR	Anhang Nr.	01.10.2016 - 30.09.2017	01.10.2015 - 30.09.2016
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>3.116.799,81</b>	<b>2.220.716,48</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 Verlustrechnung umgliedert 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 umgliedert 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>3.116.799,81</b>	<b>2.220.716,48</b>
davon Anteil der Gesellschafter des Mutterunternehmens		3.113.263,96	2.205.866,06
davon Anteil der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	6.12.	3.535,85	14.850,42

**Konzern-Bilanz**

zum 30. September 2017

	Anhang Nr.	30.09.2017	30.09.2016	01.10.2015
<b>AKTIVA</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	7.1.	42.099,51	49.246,00	23.876,00
Sachanlagen	7.2.	4.240.066,61	592.125,92	441.571,22
Finanzimmobilien	7.3.	5.834.416,00	1.052.800,00	949.400,00
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	7.4.	0,00	33.951,70	6.226,94
Übrige Finanzanlagen	7.5.	1.500,00	5.531,67	4.031,67
Finanzielle Vermögenswerte	7.6.	1.275.182,79	1.881.859,52	1.313.592,73
Latente Steueransprüche	7.7.	755.014,09	131.276,52	61.712,96
		<b>12.148.279,00</b>	<b>3.746.791,33</b>	<b>2.800.411,52</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	7.8.	90.802.248,02	72.341.502,58	46.099.588,16
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.9.	5.711.545,28	1.280.996,96	377.009,23
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.10.	6.428.161,75	4.539.121,58	4.156.982,74
Liquide Mittel	7.11.	11.607.890,28	1.325.891,77	677.340,27
		<b>114.549.845,33</b>	<b>79.487.512,89</b>	<b>51.310.920,40</b>
<b>AKTIVA GESAMT</b>		<b>126.698.124,33</b>	<b>83.234.304,22</b>	<b>54.111.331,92</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	7.12.	102.000,00	102.000,00	102.000,00
Kapitalrücklage	7.12.	104.303,43	104.303,43	104.303,43
Bilanzgewinn	7.12.	12.756.395,42	9.643.131,46	7.437.265,40
<b>Anteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens</b>		<b>12.962.698,85</b>	<b>9.849.434,89</b>	<b>7.643.568,83</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	7.13.	15.755,40	7.614,51	-7.235,91
		<b>12.978.454,25</b>	<b>9.857.049,40</b>	<b>7.636.332,92</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückstellungen	7.14.	212.159,97	445.231,06	773.529,06
Anleihen	7.15.	0,00	8.301.000,00	4.663.000,00
Finanzverbindlichkeiten	7.16.	60.180.245,07	39.236.841,57	15.030.830,04
Latente Steuerschulden	7.7.	1.194.919,24	185.284,97	158.506,90
		<b>61.587.324,28</b>	<b>48.168.357,60</b>	<b>20.625.866,00</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückstellungen	7.17.	2.515.582,45	2.567.875,98	2.596.193,26
Anleihen	7.15.	12.554.000,00	0,00	0,00
Finanzverbindlichkeiten	7.16.	34.032.125,39	20.328.980,99	18.949.653,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.18.	2.326.433,67	1.740.638,10	3.170.631,94
Übrige Verbindlichkeiten	7.19.	535.738,93	567.510,39	768.577,12
Steuerschulden	7.20.	168.465,36	3.891,76	364.076,88
		<b>52.132.345,80</b>	<b>25.208.897,22</b>	<b>25.849.133,00</b>
<b>PASSIVA GESAMT</b>		<b>126.698.124,33</b>	<b>83.234.304,22</b>	<b>54.111.331,92</b>

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

zum 30. September 2017

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bilanzgewinn	Anteile der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Stand zum 1.10.2016</b>	<b>102.000,00</b>	<b>104.303,43</b>	<b>7.437.265,40</b>	<b>7.643.568,83</b>	<b>-7.235,91</b>	<b>7.636.332,92</b>
Konzernergebnis			2.205.866,06	2.205.866,06	14.850,42	2.220.716,48
Sonstiges Ergebnis				0,00		0,00
Gesamtergebnis des Jahres	0,00	0,00	2.205.866,06	2.205.866,06	14.850,42	2.220.716,48
Dividendenzahlungen				0,00		0,00
Kapitalerhöhung				0,00		0,00
Veränderung von Minderheitenanteilen				0,00		0,00
<b>Stand zum 30.9.2016</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			3.113.263,96	3.113.263,96	3.535,85	3.116.799,81
Sonstiges Ergebnis				0,00		0,00
Gesamtergebnis des Jahres	0,00	0,00	3.113.263,96	3.113.263,96	3.535,85	3.116.799,81
Dividendenzahlungen				0,00		0,00
Kapitalerhöhung				0,00		0,00
Veränderung von Minderheitenanteilen				0,00	4.605,04	4.605,04
<b>Stand zum 30.9.2017</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>

**Konzern-Kapitalflussrechnung**

für die Zeit vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

in EUR	01.10.2016 - 30.09.2017	01.10.2015 - 30.09.2016
Jahresüberschuss (Nettogewinn)	3.116.799,81	2.220.716,48
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	168.317,43	88.226,34
Abnahme der Rückstellungen	-375.157,53	-396.615,28
Zunahme der Vorräte	-17.500.323,06	-26.241.914,42
Zunahme der Forderungen	-6.225.118,65	-1.006.574,46
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	2.371.343,98	-4.298.677,56
Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	13,00	0,00
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-1.122.941,42	-103.400,00
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	33.951,70	-27.724,76
Zinserträge/Zinsaufwendungen	2.394.508,92	3.175.176,07
Ertragsteueraufwand/ertrag	555.400,14	-131.463,25
Ertragsteuerzahlungen	-32.985,08	-901.598,76
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-16.616.190,76</b>	<b>-27.623.849,60</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	0,00	0,00
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen und Finanzimmobilien	14.813,43	0,00
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-22.470,38	-42.906,86
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und Finanzimmobilien	-6.968.304,26	-221.244,18
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis abzgl. erworbener liquider Mittel	59.395,58	0,00
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	118.914,19	535.741,67
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-959.717,59	-1.081.730,78
Erhaltene Zinsen	126.023,60	102.746,85
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.631.345,43</b>	<b>-707.393,30</b>
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	4.253.000,00	3.638.000,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten und sonstigen Darlehen	54.361.153,68	50.868.425,13
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten und sonstigen Darlehen	-21.178.268,42	-23.175.719,14
Gezahlte Zinsen	-2.906.350,56	-2.350.911,59
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>34.529.534,70</b>	<b>28.979.794,40</b>
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>10.281.998,51</b>	<b>648.551,50</b>
Anfangsbestand der liquiden Mittel	1.325.891,77	677.340,27
<b>Endbestand der liquiden Mittel</b>	<b>11.607.890,28</b>	<b>1.325.891,77</b>

# Anhang zum Konzernabschluss der Euroboden GmbH

für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. September 2017

## 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.

Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens und sämtlicher Tochtergesellschaften beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des Folgejahres.

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt. Die Zahlenangaben im Anhang erfolgen weitestgehend in Tausend Euro (TEUR), wodurch es zu Rundungsdifferenzen kommen kann. Um die Übersichtlichkeit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz zusammengefasst. Diese Posten werden im Konzernanhang detaillierter ausgewiesen und erläutert.

Der Konzernabschluss besteht aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang. Der Konzernabschluss nach IFRS wurde am 18. Juni 2018 von der Geschäftsführung der Euroboden GmbH freigegeben.

## 2. Grundlagen der Bilanzierung

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 30. September 2017 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Darüber hinaus wurde IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen – bereits vorzeitig angewandt.

Der Abschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt. Zu allen Posten des Konzernabschlusses werden Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Dem Konzernabschluss liegen grundsätzlich historische Anschaffungskosten zugrunde. Eine Ausnahme hiervon ergibt sich lediglich bei Finanzimmobilien, die zu Marktwerten bewertet wurden.

Die Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses erfordert bei einigen Positionen, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis bilanzierter Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken. Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern, die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte im Rahmen der Vorratsbewertung, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen, die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen sowie die Festlegung von Baukosten, Finanzierungs- und Vertriebskosten sowie kalkulierter Erlöse im Zusammenhang mit der Bewertung von Finanzimmobilien. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis ergebniswirksam berücksichtigt.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.



## Erstmaliger IFRS Konzernabschluss

Beim vorliegenden Abschluss handelt sich um den erstmaligen IFRS-Konzernabschluss der Euroboden GmbH. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden einheitlich auf den Konzernabschluss, die Vorjahreszahlen und die Eröffnungsbilanz angewandt. Daher waren auch keine Auswirkungen von neuen Rechnungslegungsstandards zu berücksichtigen.

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten Verlautbarungen sind zum 30. September 2017 veröffentlicht, aber zu diesem Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden (jeweils unter Angabe des Geschäftsjahresbeginns ihrer erstmaligen verpflichtenden Anwendung):

- IFRS 9 – Finanzinstrumente, am/nach 1. Januar 2018 (EU-Endorsement am 22. November 2016)
- Klarstellung zu IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen, verpflichtend am/nach 1. Januar 2018 (EU-Endorsement am 31. Oktober 2017)
- IFRS 16 – Leasing, am/nach 1. Januar 2019 (EU-Endorsement am 31. Oktober 2017)
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014 – 2016), am/nach 1. Januar 2018 (EU-Endorsement am 7. Februar 2018)
- Änderungen an IFRS 4 – Anwendung des IFRS 9 mit IFRS 4, am/nach 1. Januar 2018 (EU-Endorsement am 3. November 2017)
- Änderungen an IAS 40 – Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, am/nach 1. Januar 2018 (EU-Endorsement am 14. März 2018)
- IFRIC 22 – Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Fremdwährungstransaktionen, am/nach 1. Januar 2018 (EU-Endorsement am 28. März 2018)
- Änderungen des IFRS 10 und IAS 28 – Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, am/nach 1. Januar 2019 (EU-Endorsement ausstehend)
- Änderungen an IFRS 2 – Klassifizierung und Bewertung anteilsbasierter Transaktionen, am/nach 1. Januar 2018 (EU-Endorsement am 26. Februar 2018)
- IFRS 17 – Versicherungsverträge, am/nach 1. Januar 2021 (EU-Endorsement ausstehend)
- IFRIC 23 – Steuerrisiken aus Ertragsteuern, am/nach 1. Januar 2019 (EU-Endorsement ausstehend)
- Änderungen an IFRS 9: Finanzinstrumente Vorfälligkeitsregelungen mit negativen Ausgleichszahlungen, am/nach 1. Januar 2019 (EU-Endorsement am 22. März 2018)
- Änderungen an IAS 28: Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, am/nach 1. Januar 2019 (EU-Endorsement ausstehend)
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015 – 2017), am/nach 1. Januar 2019 (EU-Endorsement ausstehend)
- Änderungen des IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement, am/nach 1. Januar 2019 (EU-Endorsement ausstehend)
- Änderungen am Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen, am/nach 1. Januar 2020 (EU-Endorsement ausstehend)

Die Umsetzung erfolgt im Jahr der erstmalig verpflichtenden Anwendung. Von den Möglichkeiten vorzeitiger Anwendung wurde – mit Ausnahme der Anwendung des IFRS 15 – kein Gebrauch gemacht. Mit der Ausnahme zusätzlicher bzw. modifizierter Anhangangaben werden bei der erstmaligen Anwendung der neuen Verlautbarungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

Die Eröffnungsbilanz auf den 1. Oktober 2016 ist in die vorliegende Konzernbilanz aufgenommen worden (Dreispaltenlösung), um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Bei der Aufstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz wurden keine optionalen Erleichterungen nach IFRS 1 genutzt. IFRS 3 in der am Stichtag der IFRS-Eröffnungsbilanz gültigen Fassung ist auf alle vergangenen Unternehmenszusammenschlüsse angewendet worden.

Gegenüber dem bislang nach deutschen handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellten Konzernabschluss ergeben sich folgende Unterschiede in der Konzernbilanz:

in TEUR	30.09.2015			30.09.2016		
	HGB	IFRS	EK- änderung	HGB	IFRS	EK- änderung
Finanzimmobilien	295	949	654	288	1.053	765
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	25	6	-19	34	34	0
Aktive latente Steuern	0	62	62	0	131	131
Passive latente Steuern	0	158	-158	0	185	-185
	<b>320</b>	<b>1.175</b>	<b>539</b>	<b>322</b>	<b>1.403</b>	<b>711</b>

Der Unterschiedsbetrag von TEUR 539 zum 30. September 2015 wurde in der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Oktober 2016 in den Bilanzgewinn eingestellt.

Für die Vorjahresperiode 2015/16 ergeben sich folgende Ergebnisunterschiede zwischen HGB und IFRS, die sowohl für die Gewinn- und Verlustrechnung als auch die Gesamtergebnisrechnung gelten:

in TEUR	2015/16		
	HGB	IFRS	Differenz
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	0	103	103
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	9	28	19
Abschreibungen auf Sachanlagen	95	88	7
latente Steuern	12	55	43
	<b>116</b>	<b>274</b>	<b>172</b>

Bei der Überleitung der nach handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellten Kapitalflussrechnung auf die Konzern-Kapitalflussrechnung nach IFRS sind keine wesentlichen Anpassungen erforderlich. Änderungen ergeben sich im Wesentlichen bei der indirekt erfolgten Ermittlung des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit aufgrund von Unterschieden im Ausweis von Bilanzpositionen.

### 3. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Tochter- unternehmen (vollkonsolidiert)	Assoziierte Unternehmen (at equity)	Gesamt
<b>Stand 30.09.2016</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>18</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen			
Gründungen	9	0	9
Anteilserhöhungen	1	-1	0
Nicht mehr einbezogene Unternehmen			
Verkäufe	-1	0	-1
<b>Stand 30.09.2017</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>26</b>

#### Vollkonsolidierte Tochterunternehmen

Folgende Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. September 2017 einbezogen:

Firma	Festkapital in Landeswährung	Anteile Euroboden GmbH und kons. Gesellschaften	
			davon mittelbar über
1. Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
2. Euroboden GmbH & Co. Projekt KG, Grünwald	EUR 400.000,00	94,00%	0,00%
3. Immobilien & Boden GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
4. Euroboden Erhardtstrae GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
5. Euroboden Kolbergerstrae 5 GmbH, Grünwald	EUR 26.000,00	100,00%	0,00%
6. Euroboden Boarding-Haus GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
7. Euroboden Crailsheimstrae GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
8. Euroboden Winterfeldtstrae GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
9. Euroboden Infanteriestrae GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
10. Vermögensverwaltung Hannover GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
11. Immobilienentwicklung Neumarkter Strae GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
12. Euroboden Vorrats 7 GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
13. Euroboden Resterhohe GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
14. Immobilienentwicklung Schwanseestrae GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
15. Immobilienentwicklung Ortlerstrae GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
<b>Erstkonsolidierungen:</b>			
16. Berggasthaus Resterhohe Betriebs GmbH, Mittersill/Österreich	EUR 35.000,00	100,00%	0,00%
17. Franziskaner Vermögensverwaltung GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
18. Euroboden Forstenrieder Allee GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
19. Euroboden Vorrats 11 GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
20. Euroboden 12 GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
21. Euroboden 13 GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
22. Euroboden 14 GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
23. Euroboden 15 GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
24. Euroboden 16 GmbH, Grünwald	EUR 25.000,00	100,00%	0,00%
25. Euroboden Vertrieb GmbH, München	EUR 25.000,00	51,00%	0,00%

Bei den Tochterunternehmen handelt es sich um 24 inländische und eine ausländische Gesellschaft.

Die Euroboden Spandauer Damm GmbH ist infolge des zum 31. März 2017 erfolgten Verkaufs der Anteile im Berichtsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

## Erstkonsolidierungen

Die in der vorstehenden Tabelle in den Positionen 16 bis 24 angeführten Gesellschaften wurden infolge von Neugründungen im Berichtsjahr erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Für die Neugründungen wurde Eigenkapital in Höhe von TEUR 218 einbezahlt.

Mit Anteilskaufvertrag vom 20.09.2017 hat die Euroboden GmbH mit Wirkung zum 30.09.2017 weitere 1,01% der Anteile der Euroboden Vertrieb GmbH (vormals „Euroboden Ungererstraße GmbH“) zum Kaufpreis von TEUR 5 erworben und ist seither mehrheitlich mit 51,00% an dieser Gesellschaft beteiligt. Ausgehend davon wurde die bisher als assoziiertes Unternehmen qualifizierte Gesellschaft zum 30.09.2017 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen.

Gegenstand dieses Unternehmens ist der Vertrieb der Immobilienprojekte des Euroboden-Konzerns. Mit dem Erwerb der Anteilsmehrheit hat die Euroboden GmbH den beherrschenden Einfluss auf diese Gesellschaft erworben und somit die Wertschöpfungsbreite der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen absatzseitig erweitert.

Die bei der Erstkonsolidierung der Euroboden Vertrieb GmbH in den Konzernabschluss übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

### in TEUR

Anlagevermögen	492
Vorräte und Forderungen	986
Sonstige Aktiva	29
Liquide Mittel	64
Latente Steueransprüche	323
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-1.478
Übrige Passiva	-89
Latente Steuerschulden	-317
<b>Erwobenes Nettovermögen</b>	<b>10</b>
davon Minderheitsgesellschafter	5

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden stille Reserven innerhalb der Vorräte von insgesamt TEUR 960 abzgl. der hierauf entfallenden passiven latenten Steuern von TEUR 317 aufgedeckt. Die stillen Reserven wurden in der Konzernbilanz den Herstellungskosten der „In Ausführung befindlichen Bauaufträge“ zugeordnet. Die Verteilung der stillen Reserven auf die hiervon betroffenen Projekte erfolgte nach prozentualem Verteilungsschlüssel.

Von dem übernommenen Nettovermögen von TEUR 10 entfallen 49,00% auf den Anteil des Minderheitsgesellschafters.

## Nicht einbezogene Tochterunternehmen

Zum Abschlussstichtag wurden sämtliche Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der Euroboden GmbH einbezogen. Die atypisch stille Beteiligung an der Euroboden Beteiligungs GmbH, die im Vorjahr ein Mutter/Tochterverhältnis begründete, jedoch aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögen-, Finanz- und Ertragslage des Konzern im Vorjahr nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurde, ist mit Wirkung zum 31. März 2017 aufgelöst worden.

## Assoziierte Unternehmen

Die Euroboden GmbH hält daneben 49,99% der Anteile an der Euroboden Interior GmbH, München, welche als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet wird.

## Unternehmen als unbeschränkt haftender Gesellschafter

Die Immobilien & Boden GmbH mit Sitz in Grünwald, welche in den Konzernabschluss der Euroboden GmbH einbezogen wird, ist die persönlich haftende Gesellschafterin der ebenfalls in den Konzernabschluss einbezogenen Euroboden GmbH & Co. Projekt KG mit Sitz in Grünwald.

## 4. Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Geschäfts- oder Firmenwerte werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Konzerns an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens bemessen. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen sowie alle konzerninternen Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Schulden- bzw. Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert im Konzernabschluss bilanzierter Vermögenswerte enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Der Abschlussstichtag aller einbezogenen Gesellschaften entspricht dem der Muttergesellschaft.

## 5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Alle konsolidierten Abschlüsse im Euroboden-Konzern werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

### Währungsumrechnung

Konzernberichtswährung sowie die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen ist der Euro.

Soweit Transaktionen in fremder Währung erfolgen, werden die betreffenden Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs eines jeden Quartals umgerechnet.

### Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit bestimmbarer oder unbestimmbarer Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass mit der Nutzung des Vermögenswertes ein zukünftiger wirtschaftlicher Vorteil verbunden ist und dessen Kosten zuverlässig bestimmt werden können.

Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit bestimmbarer Nutzungsdauer werden planmäßig über einen Zeitraum von 2 bis 15 Jahre linear abgeschrieben. Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich und zusätzlich immer dann, wenn Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen, auf Ihre Werthaltigkeit untersucht und sofern

notwendig auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. Für diese Vermögenswerte wird in jeder Berichtsperiode überprüft, ob die Ereignisse und Umstände weiterhin die Einschätzung einer unbestimmbaren Nutzungsdauer rechtfertigen. Soweit die Gründe für zuvor erfasste Wertminderungen entfallen sind, wird eine Wertaufholung vorgenommen.

Die Nutzungsdauern, die Restwerte und die Abschreibungsmethoden werden mindestens an jedem Geschäftsjahresende überprüft. Wenn die Erwartungen von den bisherigen Schätzungen abweichen, werden die entsprechenden Änderungen als Änderungen von Schätzungen bilanziert.

## Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter fallweiser Wertminderungen angesetzt. Bei den Anschaffungskosten werden Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen berücksichtigt.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen basieren auf den erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsdauern im Konzern. Für wesentliche Anlagegüter liegen folgende konzerneinheitliche Nutzungsdauern zu Grunde:

- Gebäude 33 bis 40 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 bis 13 Jahre

Die Nutzungsdauern, die Restbuchwerte und die Abschreibungsmethoden für Sachanlagen werden periodisch überprüft, um zu gewährleisten, dass die Abschreibungsmethoden und die Abschreibungszeiträume mit den erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsverläufen aus den Gegenständen des Sachanlagevermögens im Einklang stehen.

## Wertminderung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer und bei Sachanlagen wird bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert grundsätzlich einzeln ermittelt. Sofern dies nicht möglich ist, erfolgt die Ermittlung auf Basis einer Gruppe von Vermögenswerten, die weitgehend unabhängige Cashflows generieren. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei Entfall des Grundes für eine in den Vorjahren erfassten Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

## Finanzimmobilien

Finanzimmobilien im Sinne des IAS 40 sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Gebäude und unbebaute Grundstücke.

Die Finanzimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Abschlussstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilien werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Bei der Bewertung wird auf die bestmögliche Verwendung des jeweiligen Objektes abgestellt. Folglich werden Nutzungsänderungen bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Die Bewertung der Finanzimmobilien erfolgt jährlich zum Abschlussstichtag. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Finanzimmobilien erfolgt auf Grundlage von Verkehrswertgutachten unabhängiger, externer Sachverständiger, die über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung von Bewertungen verfügen.

Die Gutachten basieren auf Informationen der Gesellschaft, wie z.B. Grundstücksdaten, aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Bebauungspläne inkl. Vermarktungsflächen, sowie auf Annahmen des Gutachters, welche auf Marktdaten basieren und auf Grundlage seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, wie z.B. künftige Marktmieten, Veräußerungspreise, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Leerstandsquoten oder Kapitalisierungszinssätze. In der Entwicklung befindliche Immobilien werden mit dem, in der Regel nach dem Residualwertverfahren ermittelten beizulegenden Zeitwert, ansonsten mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Sobald bei Finanzimmobilien eine Nutzungsänderung eintritt und die Immobilie zu eigenen betrieblichen Zwecken genutzt wird, erfolgt eine Umgliederung in die Sachanlagen. Der zuletzt angesetzte beizulegende Zeitwert gilt dabei als Anschaffungskosten im Sinne des IAS 16 und wird in der Folge planmäßig abgeschrieben.

### **Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen**

Anteile an assoziierten Unternehmen werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Der Buchwert wird – beginnend nach Abschluss des ersten vollständigen Geschäftsjahres – jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

### **Übrige Finanzanlagen**

Die unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesenen sonstigen Beteiligungen sind, da ein verlässlicher beizulegender Wert nicht ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten bewertet. Wird eine Wertminderung festgestellt, so wird auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgewertet.

### **Finanzinstrumente**

Finanzinstrumente sind nach IAS 39 Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Sofern bei finanziellen Vermögenswerten Handels- und Erfüllungstag zeitlich auseinander fallen, ist für die erstmalige Bilanzierung der Erfüllungstag maßgeblich. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum jeweiligen beizulegenden Zeitwert. Für die Bewertung unterscheidet IAS 39 finanzielle Vermögenswerte in die folgenden Kategorien:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen
- Kredite und Forderungen
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus ausgereichten Darlehen sowie Beteiligungen. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Der Konzern hat keine finanziellen Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft. Der Konzern verwendet gegenwärtig keine derivativen Finanzinstrumente, um sich z. B. gegen Zinsrisiken abzusichern.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind den folgenden beiden Kategorien zuzuordnen:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designierte Finanzinstrumente und zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente
- Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, fest verzinsliche Anleihen, Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften sowie sonstige Darlehen. Der Konzern hat keine finanziellen Verbindlichkeiten als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam ausgewiesen.

Bei Forderungen und Krediten erfolgt die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn deren Veräußerung vertraglich vereinbart wird, Kredite und Forderungen bei Bezahlung.

### **Leasingverhältnisse**

Es bestehen als Operating Leasing zu qualifizierende Leasingverträge, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasinggegenstandes beim Leasinggeber liegen. Die hierfür geleisteten Leasingzahlungen werden erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung als Aufwand erfasst. Finanzierungsleasingverhältnisse liegen gegenwärtig innerhalb des Konzerns nicht vor.

### **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten. Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Der erwartete Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Vertriebs- und noch anfallender Herstellungskosten.

Kosten für den Erhalt eines Kundenvertrages betreffen bei Euroboden gezahlte Vermittlungsprovisionen. Derartige Kosten für den Erhalt eines Vertrags mit einem Kunden werden im Vorratsvermögen aktiviert und planmäßig über den geplanten Zeitraum der Vertragsauflösung abgeschrieben.

### **Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie angefallen sind, erfolgswirksam erfasst. Im Berichtsjahr wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 2.343 (Vorjahr TEUR 2.562) auf Immobilien aktiviert. Den Aktivierungen liegen Finanzierungskosten von 1,65% bis 7,375% (Vorjahr 1,70% bis 7,375%) zugrunde.



## Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Vermögenswerte werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich gegebenenfalls notwendiger Wertberichtigungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

## Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses gegenüber Dritten besteht, die wahrscheinlich zu einem Vermögensabfluss führt und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages bewertet, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen mit dem Barwert bewertet. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Zinsaufwand erfasst.

## Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei erstmaliger Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bilanziert. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten werden zum Nennwert oder zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## Gesellschaftskapital bei Personenhandelsgesellschaften

Finanzinstrumente, die für den Halter einen Anspruch auf Rückzahlung des der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals begründen, sind gemäß IAS 32 als Fremdkapital zu klassifizieren. Ein Tochterunternehmen der Euroboden GmbH ist in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft (GmbH & Co. KG) organisiert, bei der durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gesellschafter kündigen und so die Gesellschaft zur Auszahlung von Abfindungsguthaben verpflichten. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personenhandelsgesellschaften werden zum Zugangszeitpunkt mit ihrem Zeitwert angesetzt und anschließend als finanzielle Verbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten über die Restlaufzeit derart bewertet, dass über die Effektivverzinsung der Rückzahlungsbetrag zum Fälligkeitszeitpunkt erreicht ist. Sofern sich die geschätzte Höhe der Verpflichtung gegenüber diesen Gesellschaftern ändert, werden die voraussichtlichen Zahlungsströme mit dem ursprünglichen Effektivzins abdiskontiert und ein entstehender Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Berichtsperiode vereinnahmt.

Die Bewertung der Abfindungsverbindlichkeiten der Kommanditbeteiligung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mittels eines Discounted Cash Flow Modells unter Verwendung von aus Marktdaten abgeleiteten Bewertungsparametern. Hierzu werden Schätzungen und Annahmen über die künftigen Rückzahlungsverpflichtungen vorgenommen. Die tatsächlichen Beträge und Zeitpunkte der Zahlungen können von den ursprünglichen Einschätzungen abweichen.

Zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres sowie des Vorjahres bestehen keine über den Eigenkapitalanteil der Minderheitsgesellschafter hinausgehenden Abfindungsguthaben, welche als Fremdkapital zu klassifizieren wären.

## Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und deren Höhe verlässlich bestimmt werden kann. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bewertet. Der Ausweis erfolgt unter Abzug von Skonti, Rabatten sowie Umsatzsteuer oder anderen Abgaben. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien erfüllt sein:

- Erlöse aus der Veräußerung von in Entwicklung befindlichen Immobilien im Wege eines Share Deals werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den veräußerten Anteilen verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind.
- Erlöse aus der Veräußerung von Wohnungen im Rahmen von Kundenverträgen werden gem. IFRS 15 zeitanteilig erfasst, da es sich um eine zeitraumbezogene Leistung handelt. Bei Abschluss von Kaufverträgen über Wohnungen wird bei Vertragsbeginn eine Beurteilung vorgenommen, aus der sich regelmäßig aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keine andere alternative Nutzungsmöglichkeit des Vermögenswerts durch die jeweilige Euroboden-Objektgesellschaft ergibt. Der Vermögenswert Wohnung ist somit regelmäßig kundenspezifisch. Die Erlöse aus diesen Kundenverträgen werden nach dem Fertigstellungsgrad realisiert. Der Fertigstellungsgrad wird nach der Cost-to-Cost-Methode bestimmt.
- Erlöse aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftsbauten werden erfasst, wenn die zugrunde liegende Eigentumsüberlassung erfolgt ist. Üblicherweise erfolgt hier eine monatliche Abrechnung.
- Zinserträge werden unter Verwendung der Effektivzinsmethode zeitproportional erfasst.
- Sonstige Erträge werden periodengerecht mit der Entstehung des Rechtsanspruches der Gesellschaft und in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst.

## Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für das laufende Geschäftsjahr und für frühere Geschäftsjahre sind mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden oder eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Aktive und passive latente Steuern werden auf alle zum Abschlussstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in den Steuerbilanzen der Einzelgesellschaften und den Wertansätzen im Konzernabschluss nach IFRS sowie auf bestimmte Konsolidierungsvorgänge gebildet. Die aktiven latenten Steuern umfassen auch Steuererminderungsansprüche, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender Verlustvorträge in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Abschlussstichtag zu berücksichtigen, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Aktive und passive latente Steuern werden in der Konzernbilanz saldiert ausgewiesen, sofern ein einklagbares Recht besteht, tatsächliche Steuerschulden aufzurechnen und die latenten Steuern sich auf dasselbe Steuersubjekt und dieselbe Steuerbehörde beziehen.

## 6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 6.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2016/17	2015/16
Verkauf von Immobilien	15.228	9.346
Vermietungserlöse	1.009	934
Sonstige Erlöse	418	270
	<b>16.655</b>	<b>10.550</b>

Von den Umsatzerlösen des Berichtsjahrs entfallen TEUR 5.478 (Vorjahr: TEUR 0) auf nach IFRS 15 zeitanteilig realisierte Umsatzerlöse aus Kundenverträgen. Darüber hinaus resultieren die Umsatzerlöse des Berichtsjahres im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Projektes in Berlin im Rahmen eines Share-Deals sowie aus der Zwischenvermietung in Entwicklung befindlicher Projekte.

#### Erlöserfassung nach IFRS 15

Die Kundenzahlungen auf die nach IFRS 15 zeitanteilig realisierten Umsatzerlöse von TEUR 5.478 erfolgen entsprechend dem Baufortschritt in bis zu sieben Teilbeträgen, welche sich in Höhe und Zeitpunkt an den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) orientieren. Neben den in den Kaufverträgen enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen, welche insbesondere das Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung sowie Regelungen zur Größe und Beschaffenheit der Wohnungen umfassen, wurden seitens Euroboden keine weitergehenden Garantien gegenüber den Käufern abgegeben.

Der Gesamtbetrag des Transaktionspreises der zum Bilanzstichtag noch nicht erfüllten und damit noch nicht realisierten Leitungsverpflichtungen beträgt TEUR 7.348. Auf Grundlage des geplanten Baufortschrittes wird eine weitgehend lineare Erlösrealisierung des vorgenannten Betrages innerhalb der folgenden 36 Monate ab Bilanzstichtag erwartet.

Die zur Erlangung der Kundenverträge nach IFRS 15 aufgebrauchten Vertriebskosten werden in den Vorräten aktiviert und entsprechend der Erlösrealisierung der zugrunde liegenden Verträge aufwandswirksam abgeschrieben. Der Gesamtbetrag der zum 30. September 2017 aktivierten Kosten beträgt TEUR 233. Hierbei wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 29 aufwandswirksam berücksichtigt.

Die Umsatzerlöse wurden in folgenden Märkten realisiert:

in TEUR	2016/17	2015/16
Inland	16.364	10.550
Ausland	291	0
	<b>16.655</b>	<b>10.550</b>

Die Auslandsumsätze entfallen ausschließlich auf Österreich.

## 6.2. Bestandsveränderungen

in TEUR	2016/17	2015/16
Erhöhung des Bestands durch Entwicklungs- und Bautätigkeit	29.000	32.841
Verminderung des Bestands durch Verkauf	-11.526	-6.599
	<b>17.474</b>	<b>26.242</b>

Die Bestandserhöhungen des Berichtsjahres resultieren insbesondere aus dem Erwerb von Immobilien in München, Aschheim-Dornach sowie in Mittersill/Österreich.

## 6.3. Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties

in TEUR	2016/17	2015/16
Objekt Aschheim (in Entwicklung befindlich)	1.123	0
Objekt Baldestraße	0	103
	<b>1.123</b>	<b>103</b>

Die Grundlagen zur Bewertung der Finanzimmobilien sind in Abschnitt 7.3. erläutert.

## 6.4. Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2016/17	2015/16
Euroboden Interior GmbH	-34	31
Euroboden Vertrieb GmbH	0	-3
	<b>-34</b>	<b>28</b>

An der Euroboden Vertrieb GmbH (vormals: Euroboden Ungererstraße GmbH) wurde mit Wirkung zum 30. September 2017 die Anteilsquote des Konzerns auf 51,00 % erhöht, so dass die Gesellschaft ab dem 30. September 2017 als Tochterunternehmen vollkonsolidiert wird.

## 6.5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2016/17	2015/16
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	170	389
Erträge aus Kfz-Gestellung und sonstigen Sachbezügen	81	36
Übrige	83	186
	<b>334</b>	<b>611</b>

## 6.6. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungskosten

in TEUR	2016/17	2015/16
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	44	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	22.060	26.911
	<b>22.104</b>	<b>26.911</b>

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten vor allem die Anschaffungskosten der im Berichtsjahr erworbenen Immobilien sowie bezogene Leistungen für die in der Entwicklung und Umsetzung befindlichen Projekte.

## 6.7. Personalaufwand

in TEUR	2016/17	2015/16
Löhne und Gehälter	2.211	1.552
Soziale Abgaben	215	133
	<b>2.426</b>	<b>1.685</b>

In den sozialen Abgaben sind Aufwendungen für Altersversorgung von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2) enthalten.

## 6.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2016/17	2015/16
Werbe- und Marketingkosten	1.368	1.241
Beratungs- und Prüfungskosten	1.346	1.305
Raumkosten	531	418
Vertriebsprovisionen	369	0
Wertberichtigungen	350	4
Fahrzeugkosten	133	70
Versicherungen, Beiträge, Abgaben	83	75
Übrige	603	454
	<b>4.783</b>	<b>3.567</b>

Die Werbe- und Marketingkosten betreffen neben allgemeinen Werbe- und Repräsentationskosten vor allem Aufwendungen aus der individuellen Vermarktung der Projekte. Die Beratungs- und Prüfungskosten resultieren aus rechtlichen und steuerlichen Beratungsleistungen sowie Leistungen des Abschlussprüfers.

## 6.9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen

in TEUR	2016/17	2015/16
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>		
Gewerbliche Schutzrechte u.ä. Rechte	30	17
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und Bauten	30	1
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	108	70
	<b>168</b>	<b>88</b>

## 6.10. Finanzergebnis

in TEUR	2016/17	2015/16
<b>Finanzertrag</b>		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	159	109
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.554	3.284
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	4	18
	<b>2.558</b>	<b>3.302</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.399</b>	<b>-3.193</b>

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren maßgeblich aus Projektfinanzierungen sowie aus der von der Muttergesellschaft begebenen Anleihe.

## 6.11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	2016/17	2015/16
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>		
Deutschland	162	-76
Ausland	1	0
	<b>163</b>	<b>-76</b>
<b>Latente Steuern</b>		
Deutschland	392	-55
Ausland	0	0
	<b>392</b>	<b>-55</b>
	<b>555</b>	<b>-131</b>

Die latenten Steueraufwendungen des Berichtsjahres resultieren insbesondere aus der Neubewertung von Finanzimmobilien und der anteiligen Umsatzrealisierung nach IFRS 15. Dem stehen latente Steuererträge aus der Aktivierung von Verlustvorträgen sowie der Eliminierung konzerninterner Zwischengewinne gegenüber.

Für den Euroboden Konzern ermittelt sich ein inländischer Ertragsteuersatz für latente Steuern von 24,23% (Vorjahr 24,23%). Dieser errechnet sich wie im Vorjahr aus der Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag von insgesamt 15,83% sowie der Gewerbesteuer von 8,40%, welcher ein Hebesatz von 240 % zugrunde liegt. Die Steuersätze im Ausland liegen bei 25,00%.

Der sich bei Anwendung des inländischen Ertragsteuersatzes von 24,23% (Vorjahr 24,23%) theoretisch ergebende Ertragsteueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Ertragsteueraufwand des Konzerns wie folgt überleiten:

in TEUR	2016/17	2015/16
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	3.672	2.089
Steueraufwand bei einem Steuersatz von 24,23% (Vorjahr: 24,23%)	890	506
Steuerauswirkung aus steuerfreien Erträgen	-437	-486
Steuerauswirkung aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	28	55
Veränderung der auf Verlustvorträge nicht aktivierten latenten Steuern	87	9
Periodenfremde Steuern	0	-105
Sonstige Abweichungen	-13	-110
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>555</b>	<b>-131</b>

Die Steuerauswirkungen aus steuerfreien Erträgen betreffen im Wesentlichen nach § 8b KStG begünstigte Gewinne aus Anteilsverkäufen (share deals).

## 6.12. Ergebnisanteil der nicht beherrschenden Anteile

Die Euroboden GmbH ist zu 51,00% an der Euroboden Vertrieb GmbH beteiligt. Die entsprechenden Minderheitenanteile werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom auf die Gesellschafter der Euroboden GmbH entfallenden Eigenkapital ausgewiesen. Die Euroboden GmbH hält weiter 94,00% an der Euroboden Projekt GmbH & Co. KG.

Der auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende Ergebnisanteil wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung gesondert als „Anteil der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen“ am Konzernergebnis bzw. Gesamtergebnis ausgewiesen. Er entfällt im Berichtsjahr wie im Vorjahr ausschließlich auf Minderheitenanteile an der Euroboden Projekt GmbH & Co. KG.

## 7. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 7.1. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
Stand 01.10.	95	52
Zu/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	1	0
Zugänge	22	43
Abgänge	-1	0
Stand 30.09.	117	95
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Stand 01.10.	46	29
Zugänge	30	17
Abgänge	-1	0
Stand 30.09.	75	46
<b>Buchwerte</b>	<b>42</b>	<b>49</b>

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte haben eine begrenzte Nutzungsdauer. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Software.

### 7.2. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand 01.10.2015	19	812	51	882
Änderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0
Zugänge	4	202	16	222
Abgänge	0	0	0	0
Umbuchungen	0	52	-52	0
Stand 30.09.2016	23	1.066	15	1.104
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand 01.10.2015	0	441	0	441
Zugänge	1	70	0	71
Abgänge	0	0	0	0
Stand 30.09.2016	1	511	0	512
<b>Buchwerte 30.09.2016</b>	<b>22</b>	<b>555</b>	<b>15</b>	<b>592</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand 01.10.2016	23	1.066	15	1.104
Änderung des Konsolidierungskreises	0	491	0	491
Zugänge	1.965	287	5	2.257
Abgänge	0	-25	-15	-40
Umgliederung aus Finanzimmobilien	1.053	0	0	1.053
Stand 30.09.2017	3.041	1.819	5	4.865
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand 01.10.2016	1	511	0	512
Zugänge	30	108	0	138
Abgänge	0	-25	0	-25
Stand 30.09.2017	31	594	0	625
<b>Buchwerte 30.09.2017</b>	<b>3.010</b>	<b>1.225</b>	<b>5</b>	<b>4.240</b>



Die Zugänge bei den Grundstücken und Bauten des Berichtsjahres resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb einer im Bestand gehaltenen Immobilie in Mittersill/Österreich. Darüber hinaus wurde im Zuge der Erstkonsolidierung der Euroboden Vertrieb GmbH die bisher als Finanzimmobilie ausgewiesene Immobilie in der Baldestraße in München in das Sachanlagevermögen umgegliedert.

### Überprüfung auf Wertminderungsbedarf nach IAS 36

Zum Abschlussstichtag wurde eine Überprüfung der erzielbaren Beträge bzw. der Werthaltigkeit der immateriellen Vermögenswerte und der Sachanlagegegenstände mit bestimmter Nutzungsdauer vorgenommen. Ein Abschreibungserfordernis ergab sich im Berichtsjahr (wie auch im Vorjahr) nicht.

### 7.3. Finanzimmobilien

Die dem beizulegenden Zeitwert entsprechenden Buchwerte der Finanzimmobilien haben sich wie folgt entwickelt.

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Stand am 1.10.	1.053	950
Zugänge	4.711	0
Abgänge	0	0
Umgliederung in die Sachanlagen	-1.053	0
Neubewertung Finanzimmobilien	1.123	103
<b>Stand am 30.09.</b>	<b>5.834</b>	<b>1.053</b>

Die Zunahme des Wertes der Finanzimmobilien ist durch den im Berichtsjahr erfolgten Erwerb eines unbebauten Grundstücks in Aschheim begründet. Gegenläufig wirkte sich das Objekt Baldestraße, München, aus. Da die Immobilie an die Euroboden Vertrieb GmbH vermietet ist, welche ab dem 30. September 2017 als Tochterunternehmen vollkonsolidiert wird, war dieses Objekt zum Bilanzstichtag als nunmehr selbstgenutzte Immobilie von den Finanzimmobilien in die Sachanlagen umzugliedern. Der beizulegende Zeitwert der bisherigen Finanzimmobilie gilt entsprechend als Anschaffungs- und Herstellungskosten der nunmehr eigenbetrieblich genutzten Immobilie.

In den Finanzimmobilien werden noch in Entwicklung befindliche Objekte in Höhe von TEUR 5.834 (Vorjahr: TEUR 0) sowie vermietete Geschäftsgrundstücke in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.053) ausgewiesen.

### Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

Die im Rahmen der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren entsprechen gem. IFRS 13 Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie auf Basis der nachfolgenden Bewertungsmodelle. Es werden keine Finanzimmobilien auf Grundlage von Operating-Leasingverhältnissen ausgewiesen.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt für das sich in Entwicklung befindliche Projekt in **Aschheim-Dornach** nach dem Residualwertverfahren. Es handelt sich hierbei um ein Gewerbegrundstück mit insgesamt 9.658 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet des Ortsteils Dornach der Gemeinde Aschheim, auf welchem die Errichtung und anschließende Verpachtung eines Boardinghauses mit bis zu 367 Apartments zzgl. Gemeinschaftsflächen und einer Nutzfläche von 8.194 m<sup>2</sup> sowie 270 Stellplätzen vorgesehen ist.

Der Residualwert ergibt sich aus der Differenz zwischen den kalkulatorischen Gesamtverkaufserlösen und den angesetzten Kosten zur Errichtung und Vermarktung des Projektes. Die kalkulatorischen Veräußerungserlöse wurden auf Basis von sachgerecht geschätzten jährlichen Pachterlösen und eines von der marktüblichen Renditeerwartung abgeleiteten Vervielfältigers ermittelt. Die für die Herstellung der

Immobilie anfallenden Kosten wurden auf Grundlage der Bauplanung kalkuliert. Die geplanten Verkaufserlöse und die zukünftigen Kosten wurden für Zwecke der Bewertung unter Berücksichtigung des geplanten zeitlichen Anfalls auf den Bilanzstichtag diskontiert.

Die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet werden, stellen sich wie folgt dar:

Annahmen Residualbewertung	30.09.2017
<b>kalkulierte Verkaufspreise</b>	
Anzahl Zimmer	367
jährlicher Umsatz in TEUR	7.518
jährliche Pacht in % des Umsatzes	25%
Vervielfältiger	21
<b>kalkulierte Herstellungskosten</b>	
Baukosten Gebäude in EUR/m <sup>2</sup> Nutzfläche	1.628
Baukosten Ausstattung Apartments in EUR/Stück	6.500
Baunebenkosten und Außenanlagen in % der Baukosten	0%
<b>kalkulierte Entwicklungs- und Vertriebskosten</b>	
Finanzierungskosten-Zinssatz	2,0%
Vertriebskosten für Pächtersuche	0,3%
Entwicklermarge, Wagnis, Gewinn in % der Erlöse	15,0%
<b>Diskontierungszinssatz</b>	<b>6,5%</b>

Bei einer Erhöhung der kalkulierten Verkaufserlöse um 1 % würde sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 292 erhöhen, eine Verringerung der kalkulierten Verkaufserlöse um 1 % führt zu einer Reduzierung in gleicher Höhe. Eine Erhöhung der kalkulatorischen Herstellungskosten um 1 % würde zu einer Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts um TEUR 159 führen, eine Verringerung der noch zu leistenden kalkulierten Kosten um 1 % zu einer entsprechenden Erhöhung.

Im Zusammenhang mit der vorgenannten Immobilie hat sich Euroboden mit notariellem Kaufvertrag vom 27. März 2017 das Recht gesichert, ein benachbartes Teilgrundstück zu einem Kaufpreis von TEUR 669 zu erwerben. Euroboden wurde hierbei das Recht eingeräumt, vom Kaufvertrag bis Ende Juni 2018 zurückzutreten. In diesem Fall hat Euroboden die Kosten der Rückabwicklung zu tragen.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts für die vermietete Immobilie **Baldestraße**, München erfolgte nach dem Ertragswertverfahren. Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Büroeinheit in Teileigentum mit einer Nutzfläche von 197 m<sup>2</sup> in einem Wohn- und Bürohaus in München-Isarvorstadt. Die an das Tochterunternehmen Euroboden Vertrieb GmbH vermietete Gewerbeimmobilie wurde zum Bilanzstichtag infolge der Erstkonsolidierung dieser Gesellschaft mit dem letztmalig zum 30. September 2016 ermittelten beizulegenden Zeitwert in die Sachanlagen umgegliedert. Zum 30. September 2017 erfolgte daher keine Neubewertung dieser Immobilie.

Die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet werden, stellen sich wie folgt dar:

Annahmen Ertragswertverfahren	30.09.2016
<b>Bodenwert</b>	
Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>	7.500
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	
Jahresrohertrag in EUR/m <sup>2</sup>	0
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	12,2
Liegenschaftszins in %	2,85
Restnutzungsdauer in Jahren	45

Bei einer Erhöhung der Nettomieteträge um 1 % würde sich der beizulegende Zeitwert um ca. TEUR 10 erhöhen, eine Verringerung der Nettomieteträge um 1 % führt zu einer Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts in entsprechender Höhe. Eine Erhöhung bzw. Verminderung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten um 1 % wirkt sich nur unwesentlich auf den beizulegenden Zeitwert aus.

Im Periodenergebnis wurden insgesamt Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: 34 TEUR) aus der Vermietung dieser Finanzimmobilie erfasst. Für den Unterhalt der vermieteten Immobilien fielen Aufwendungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 23) an. Aufwendungen für den Unterhalt von in Entwicklung befindlichen Objekten sind von untergeordneter Bedeutung.

Die zur Bewertung der Finanzimmobilien verwendeten Annahmen werden durch einen unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrung getroffen und sind grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet.

#### 7.4. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

Die Euroboden GmbH ist zum 30. September 2017 unverändert zum Vorjahr mit 49,99% an der Euroboden Interior GmbH beteiligt. Abschlussstichtag der at-equity bilanzierten Gesellschaft ist der 30. September. Das Unternehmen weist im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016/17 einen Umsatz von TEUR 237 sowie ein Ergebnis vor Steuern von TEUR -206 aus. Die Bilanzsumme betrug zum 30. September 2017 TEUR 368. Vor diesem Hintergrund wurde der Beteiligungsansatz im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt. Der hieraus resultierende Aufwand von TEUR 34 ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde zum 30. September 2016 die Euroboden Vertriebs GmbH aufgrund einer 49,99-%igen Beteiligung als assoziiertes Unternehmen at-equity bilanziert. Seit dem 30. September 2017 wird diese Gesellschaft als vollkonsolidierten Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der Euroboden GmbH einbezogen (vgl. Abschnitt 3). Die Euroboden Vertriebs GmbH weist im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016/17 einen Umsatz von TEUR 442 sowie ein Ergebnis vor Steuern von TEUR -371 aus. Die Bilanzsumme betrug zum 30. September 2017 TEUR 1.568.

## 7.5. Übrige Finanzanlagen

Unter den übrigen Finanzanlagen ist wie im Vorjahr eine 6,0%ige Beteiligung an einer in München ansässigen Projektgesellschaft ausgewiesen. Da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, wurde die Beteiligung zu Anschaffungskosten bewertet. Im Vorjahreswert ist darüber hinaus die Beteiligung an dem nicht einbezogenen Tochterunternehmen Euroboden Beteiligungs GmbH enthalten.

## 7.6. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten von der Euroboden GmbH an nahestehende Unternehmen und Personen gewährte Darlehen:

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Assoziierte Unternehmen	309	1.295
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	966	587
	<b>1.275</b>	<b>1.882</b>

Die Darlehen sind verzinslich und haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## 7.7. Latente Steuern

Die Steuerabgrenzungen sind folgenden Bilanzposten zuzuordnen:

in TEUR	30.09.2017		30.09.2016	
	aktive lat. Steuern	passive lat. Steuern	aktive lat. Steuern	passive lat. Steuern
Finanzimmobilien		459		185
Vorräte	509	736		
	509	1.195	0	185
Verlustvorräte	246	-	131	-
	<b>755</b>	<b>1.195</b>	<b>131</b>	<b>185</b>

Die passiven latenten Steuern auf die Vorräte resultieren mit TEUR 317 aus der zum 30. September 2017 erfolgten Erstkonsolidierung der Euroboden Vertrieb GmbH.

Zum 30. September 2017 werden für im Konzern bestehende körperschaft- bzw. gewerbsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 449 bzw. TEUR 475 (Vorjahr TEUR 76 bzw. TEUR 257) keine latenten Steuern angesetzt, da der Konzern deren Nutzung als eher unwahrscheinlich einstuft. Darin enthalten sind vororganschaftliche Verlustvorräte von TEUR 34 (Körperschaftsteuer) und TEUR 56 (Gewerbesteuer) (Vorjahr TEUR 36 bzw. TEUR 58), die sowohl zeitlich als auch der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig sind, deren Nutzung aufgrund mit der Euroboden GmbH bestehender Organschaften jedoch aus heutiger Sicht nicht zu erwarten ist.

Für die übrigen steuerlichen Verlustvorräte wurden aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 246 (Vorjahr TEUR 131) gebildet. Deren Nutzung ist gewährleistet, da in ausreichender Höhe künftige zu versteuernde Gewinne erwartet werden. Diese Erwartungen basieren auf den Unternehmensplanungen der betreffenden Konzernunternehmen. Grundlage hierfür sind insbesondere die geplanten Gewinne aus der Realisierung der zum Verkauf bestimmten Immobilien.

## 7.8. Vorräte

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Zum Verkauf bestimmte Immobilien (in Entwicklung)	90.776	72.342
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4	0
Fertige Erzeugnisse und Waren	22	0
	<b>90.802</b>	<b>72.342</b>

Die Zunahme der zum Verkauf bestimmten Immobilien resultiert vor allem aus Grundstücksakquisitionen in München und spiegelt die erhebliche Ausweitung der Geschäftstätigkeit des Konzerns wider.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt wie im Vorjahr TEUR 0. Im Rahmen der Vorratsbewertung waren sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr keine Wertberichtigungen erforderlich.

## 7.9. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Buchwert zum Bilanzstichtag	5.712	1.281
davon weder überfällig noch wertgemindert	5.492	1.053
davon überfällig, aber nicht wertgemindert	220	228
> 270 Tage bis 360 Tage	1	0
> 360 Tage	219	228

Bei den überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen liegen keine Indikatoren vor, die darauf hinweisen, dass die Schuldner ihren Verbindlichkeiten nicht nachkommen.

Im Berichtsjahr wurden Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 10 (Vorjahr TEUR 0) vorgenommen. Sämtliche Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden erfolgswirksam unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. Erträgen verbucht.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum 30. September 2017 Forderungen aus nach IFRS 15 zeitraumbezogen realisierten Leistungen bei Wohnungsverkäufen in Höhe von TEUR 5.478 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Vgl. hierzu Abschnitt 6.1.

## 7.10. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Forderungen aus Steuern		
Umsatzsteuer	2.202	2.179
Ertragsteuern	569	534
	<b>2.771</b>	<b>2.713</b>
Geleistete Anzahlungen	1.500	387
Sonstige Forderungen	1.331	1.023
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	536	208
Übrige	290	208
	<b>6.428</b>	<b>4.539</b>

Die Forderungen aus Umsatzsteuern betreffen Erstattungsansprüche gegenüber den Finanzbehörden infolge der 2014 erfolgten Änderung der Rechtslage zum § 13b UStG. Da davon auszugehen ist, dass die beantragten Erstattungen zum Großteil mit seitens der betreffenden Lieferanten an die Finanzbehörde abgetretenen Ansprüchen aufgerechnet oder an die Lieferanten weitergeleitet werden, stehen den aktivierten Erstattungsansprüchen in gleicher Höhe Rückstellungen für Umsatzsteuerweiterleitungen gegenüber. Der § 13b Sachverhalt ist damit im Konzernabschluss – analog zum Vorjahr – ergebnisneutral ausgewiesen.

Die geleisteten Anzahlungen des Berichtsjahres stehen im Zusammenhang mit dem Kauf mehrerer Immobilien in Berlin, deren Erwerb sich Euroboden im II. Quartal 2017 schuldrechtlich gesichert hat. Die dingliche Eigentumsübertragung der Immobilien ist mit vollständiger Kaufpreiszahlung im IV. Quartal 2017 und damit nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

Die Zunahme der sonstigen Forderungen ist durch die im Zusammenhang mit der Begebung der neuen Anleihe 2017/2022 zu hinterlegenden Sicherheitsleistungen begründet.

## 7.11. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 11.607 (Vorjahr TEUR 1.324) sowie Kassenbestände in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr TEUR 2).

Von den Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Teilbetrag von TEUR 804 (Vorjahr: TEUR 434) sicherungsweise verpfändet und somit verfügungsbeschränkt.

## 7.12. Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das Stammkapital der Euroboden GmbH beläuft sich auf EUR 102.000,00 (Vorjahr: EUR 102.000,00). Es ist vollständig einbezahlt. Die Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio in Vorjahren durchgeführter Kapitalerhöhungen. Der Bilanzgewinn umfasst die einbehaltenen Gewinne einschließlich der Gewinnrücklagen der Euroboden GmbH.

### 7.13. Minderheitsanteile

Die Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen entfallen auf folgende Gesellschaften:

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Euroboden Projekt GmbH & Co. KG	11	8
Euroboden Vertrieb GmbH	5	0
	<b>16</b>	<b>8</b>

### 7.14. Langfristige Rückstellungen

in TEUR	Gewähr- leistungen	Übrige	Gesamt
Stand 01.10.2015	756	18	774
Inanspruchnahme	-41	0	-41
Zuführung	1	0	1
Auflösung	-289	0	-289
<b>Stand 30.09.2016</b>	<b>427</b>	<b>18</b>	<b>445</b>
Stand 01.10.2016	427	18	445
Erstkonsolidierung	0	6	6
Inanspruchnahme	-146	0	-146
Zuführung	0	0	0
Auflösung	-93	0	-93
<b>Stand 30.09.2017</b>	<b>188</b>	<b>24</b>	<b>212</b>

Den langfristigen Gewährleistungsrückstellungen liegen Berechnungen zu Grunde, die die am Abschlussstichtag gültigen, aktuellen Annahmen und Trends widerspiegeln. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem laufzeitadäquaten Zinssatz auf den Abschlussstichtag diskontiert. Künftige Kosten- und Preissteigerungen sind in den Bewertungsgrundlagen berücksichtigt.

Die Rückstellungen werden voraussichtlich mit einem Betrag von TEUR 188 (Vorjahr TEUR 427) zwischen ein und fünf Jahren sowie mit einem Betrag von TEUR 24 (Vorjahr TEUR 18) nach mehr als fünf Jahren in Anspruch genommen. Aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen resultierte ein Zinsaufwand von TEUR 1 (Vorjahr TEUR 1).

### 7.15. Anleihen

Die Euroboden GmbH hat am 16. Juli 2013 eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von bis zu TEUR 15.000 begeben. Die Anleihe wird mit 7,375% verzinst. Aufgrund von Nachplatzierungen ergaben sich im Berichtsjahr (wie auch im Vorjahr) Erhöhungen des vereinnahmten Anleihevolumens. Die Anleihe ist zum 16. Juli 2018 rückzahlbar, weshalb die Restlaufzeit am Abschlussstichtag bis zu einem Jahr (Vorjahr: 1 bis 5 Jahre) beträgt. Bzgl. des nach dem Abschlussstichtag erfolgten Umtausches bzw. der Kündigung der Anleihe vgl. Abschnitt 10 „Ereignisse nach dem Abschlussstichtag“.

## 7.16. Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei den finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich um verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Darlehensgebern.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten und die durchschnittlichen Zinssätze der finanziellen Verbindlichkeiten zum jeweiligen Abschlussstichtag:

in TEUR	Zins in %	Gesamt	Restlaufzeiten			davon besichert
			< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,65-3,20	92.100	32.032	58.906	1.162	92.092
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	4,00-7,38	2.112	2.000	112	0	2.000
<b>Buchwert 30.09.2017</b>		<b>94.212</b>	<b>34.032</b>	<b>59.018</b>	<b>1.162</b>	<b>94.092</b>

in TEUR	Zins in %	Gesamt	Restlaufzeiten			davon besichert
			< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,70-4,00	57.922	19.700	38.017	205	57.911
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	4,00-9,70	1.644	629	1.015	0	0
<b>Buchwert 30.09.2016</b>		<b>59.566</b>	<b>20.329</b>	<b>39.032</b>	<b>205</b>	<b>57.911</b>

## 7.17. Sonstige kurzfristige Rückstellungen

in TEUR	Umsatz- steuer	Prozess- kosten	Übrige	Gesamt
Stand 01.10.2015	1.981	149	466	2.596
Inanspruchnahme	0	-87	-355	-442
Zuführung	286	103	125	514
Auflösung	0	-34	-66	-100
<b>Stand 30.09.2016</b>	<b>2.267</b>	<b>131</b>	<b>170</b>	<b>2.568</b>
Stand 01.10.2016	2.267	131	170	2.568
Erstkonsolidierung	0	0	0	0
Inanspruchnahme	0	-48	-47	-95
Zuführung	13	107	0	120
Auflösung	0	0	-77	-77
<b>Stand 30.09.2017</b>	<b>2.280</b>	<b>190</b>	<b>46</b>	<b>2.516</b>

Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem in Abschnitt 7.10. dargelegten Umsatzsteuersachverhalt (§ 13b UStG).

## 7.18. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen des Berichtsjahres haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.



In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen des Vorjahres waren in Höhe von TEUR 294 Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren enthalten. Alle übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen des Vorjahres waren im Folgejahr fällig.

## 7.19. Übrige Verbindlichkeiten

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Personalkosten	187	323
Verbindlichkeiten aus Steuern	64	24
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	2
Zinsabgrenzungen	124	128
passive Rechnungsabgrenzungsposten	58	57
Erhaltene Anzahlungen	13	0
Übrige	86	34
	<b>536</b>	<b>568</b>

Die übrigen Verbindlichkeiten sind jeweils im Folgejahr fällig.

## 7.20. Steuerschulden

Die Steuerschulden von TEUR 168 (Vorjahr TEUR 4) beinhalten die Rückstellungen für die Ertragsteuern des Berichtsjahres.

## 7.21. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Abschlussstichtag bestehen Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen von TEUR 3.510 (Vorjahr TEUR 3.614). Auf Grundlage aktueller Planungsrechnungen wird davon ausgegangen, dass der Darlehensnehmer seinen Verbindlichkeiten vollumfänglich nachkommen wird. Mit einer Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist daher nicht zu rechnen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Abschlussstichtag bestehen folgende zukünftige Mindestleasing-Zahlungsverpflichtungen auf Grund von unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen:

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
innerhalb eines Jahres	326	121
1 bis 5 Jahre	515	286
über 5 Jahre	0	0
	<b>841</b>	<b>407</b>

Es handelt sich hierbei um die Anmietung von Geschäftsräumen sowie das Leasing von Kraftfahrzeugen und sonstigen Büroausstattungen. Die Leasingverträge beinhalten keine Verlängerungsoptionen des Leasinggebers. Dem Konzern wurden keine Beschränkungen durch die Leasingvereinbarungen auferlegt. Im Geschäftsjahr 2016/17 wurden insgesamt Zahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen in Höhe von TEUR 217 (Vorjahr TEUR 135) geleistet.

## 8. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum Finanzrisiko- und Kapitalmanagement

### 8.1. Angaben zu Finanzinstrumenten

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

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	beizu- legender		beizu- legender	
		Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
<b>Aktiva</b>					
Übrige Finanzanlagen	AfS at cost	2	-	6	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.275	1.275	1.882	1.882
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.712	5.712	1.281	1.281
Liquide Mittel	LaR	11.608	11.608	1.326	1.326
<b>Passiva</b>					
Anleihen fix verzinst	FLAC	12.554	12.805	8.301	8.409
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	92.100	92.100	57.922	57.922
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.326	2.326	1.741	1.741
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	FLAC	2.112	2.112	1.644	1.644
<b>Summe pro Bewertungskategorie nach IAS 39:</b>					
Available for Sale (at cost)	AfS at cost	2	-	6	-
Loans and Receivables	LaR	18.595	18.595	4.489	4.489
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	109.092	109.343	69.608	69.716

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.

Die Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	aus Zinsen	aus Dividenden	aus Folge- bewertung	Netto- ergebnis
<b>Geschäftsjahr 2016/2017</b>				
Available for Sale (at cost)	-	-	-	-
Loans and Receivables	94	-	-	94
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-2.262	-	-	-2.262
<b>Geschäftsjahr 2015/2016</b>				
Available for Sale (at cost)	-	-	-	-
Loans and Receivables	49	-	-	49
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-3.284	-	-	-3.284

Sämtliche Zinsen werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Neben den Zinsen sind im Finanzergebnis nicht zum Effektivzins zählende Entgelte für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 292 (Vorjahr TEUR 1.222) enthalten. Diese entfallen im Wesentlichen auf Kreditbearbeitungsgebühren.

## 8.2. Finanzrisiko- und Kapitalmanagement

### Finanzrisikomanagement und derivative Finanzinstrumente

Der Euroboden-Konzern bedient sich zur Finanzierung seiner Geschäftstätigkeit im Wesentlichen finanzieller Verbindlichkeiten in Form fest verzinslicher Anleihen, variabel verzinslicher Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie fest verzinslicher sonstiger Darlehen. Dem gegenüber stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie fest verzinsliche Darlehensforderungen.

Euroboden ist im Wesentlichen auf nationaler Ebene tätig. Der Konzern ist hierbei zwar grundsätzlich verschiedenen Risiken wie Währungs-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, diese sind aber derzeit überschaubar. Um eine Risikokonzentration zu minimieren und finanzielle Verluste durch den Ausfall eines Geschäftspartners so gering wie möglich zu halten, werden Kreditrahmen festgelegt. Das maximale Ausfallrisiko ist durch den in der Bilanz angesetzten Buchwert jedes finanziellen Vermögenswertes ersichtlich. Der Euroboden Konzern setzt derzeit keine Zinsderivate zur Absicherung des Zinsniveaus ein.

Im Bereich der Liquiditätssicherung ist das Ziel des Euroboden-Konzerns, seine Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten, Bankkrediten und Operate-Lease-Verträgen zu wahren. Im Rahmen des Budgetierungsprozesses wird eine Cashflow-Planung verbunden mit einer saisonalen Spitzenberechnung durchgeführt und gegen die bestehende Finanzausstattung einschließlich der bestehenden Kreditlinien verprobt. Damit wird das Risiko eines Liquiditätsengpasses regelmäßig überwacht.

## Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Euroboden Konzerns ist vorrangig darauf ausgerichtet, die Geschäftstätigkeit zu unterstützen, eine gute Eigenkapitalquote beizubehalten sowie finanzielle Sicherheit und Flexibilität zu schaffen.

Die Geschäftstätigkeit des Euroboden Konzerns schlägt sich vorrangig im kurzfristigen Bereich nieder, so dass die adäquate Größe zur Überwachung des Kapitals das Net Working Capital darstellt. Das Net Working Capital setzt sich zusammen aus den Vorräten, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

in TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Vorräte	90.802	72.342
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.712	1.281
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.326	-1.741
<b>Net Working Capital</b>	<b>93.718</b>	<b>71.882</b>

## 9. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Konzern-Kapitalflussrechnung erfolgt getrennt nach laufender Geschäftstätigkeit-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit, wobei der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis abgeleitet wird.

Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Kassenbestände und Bankguthaben und entspricht den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln (s. Abschnitt 7.11).

Die im Periodenergebnis enthaltenen, nicht zahlungswirksamen Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties werden im Rahmen der indirekten Ermittlung des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit korrigiert.

Gezahlte Ertragsteuern sind im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gesondert dargestellt. Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit, erhaltene Zinsen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Aus der Erstkonsolidierung der Euroboden Vertrieb GmbH zum 30. September 2017 resultierte ein Zahlungsmittelzufluss von insgesamt TEUR 59, der sich aus den erworbenen liquiden Mitteln von TEUR 64 abzgl. des gezahlten Kaufpreises für die erworbenen Anteile von TEUR 5 zusammensetzt. Hinsichtlich der weiteren Vermögenwerte und Schulden, über welche im Zuge des Erwerbs der Anteilsmehrheit an dieser Gesellschaft die Beherrschung erlangt wurde, verweisen wir auf die Darstellungen zur Erstkonsolidierung in Abschnitt 3.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit resultiert nahezu vollständig aus der zahlungswirksamen Aufnahme und Tilgung von Bankdarlehen und sonstigen Darlehen sowie der Begebung von Anleihen.

## 10. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

### 10.1. Nahestehende Unternehmen und Personen

Folgende Unternehmen und Personen gelten im Sinne des IAS 24 als nahestehende Unternehmen und Personen des Euroboden-Konzerns:

#### Verbundene Unternehmen

Zum 30. September 2017 hält die SFH Beteiligungs GmbH, Grünwald, 94,0 % der Geschäftsanteile an der Euroboden GmbH. Die Anteile an der SFH Beteiligungs GmbH werden vollständig von Herrn Stefan Höglmaier gehalten. Die SFH Beteiligungs GmbH erstellt mangels rechtlicher Verpflichtung keinen Konzernabschluss.

Zum 30. September 2016 wurden sämtliche Anteile an der Euroboden GmbH noch unmittelbar von Herrn Stefan Höglmaier gehalten. Die Einbringung von 94 % dieser Anteile in die SFH Beteiligungs GmbH erfolgte am 28. Dezember 2016.

#### Assoziierte Unternehmen

Zum 30. September 2017 (wie auch im Vorjahr) hält die Euroboden GmbH 49,99 % der Geschäftsanteile an der Euroboden Interior GmbH, München. Die restlichen Anteile an der Euroboden Interior GmbH hält der Lebenspartner von Herrn Stefan Höglmaier.

Bis zum 30. September 2017 (und auch am 30. September 2016) hielt die Euroboden GmbH darüber hinaus 49,99 % der Geschäftsanteile an der Euroboden Vertrieb GmbH (vormals: Euroboden Ungererstraße GmbH), München. Mit Wirkung zum 30. September 2017 hat die Euroboden GmbH ihren Anteil auf 51,0 % erhöht, sodass die Euroboden Vertrieb GmbH seitdem als Tochterunternehmen anzusehen ist. Die restlichen Anteile an der Euroboden Vertrieb GmbH hält der Lebenspartner von Herrn Stefan Höglmaier.

#### Unternehmen unter maßgeblichem Einfluss eines Gesellschafters

Herr Höglmaier, mittel- und unmittelbarer Alleingesellschafter der Euroboden GmbH, war im Berichtsjahr sowie im Vorjahr auch an Gesellschaften außerhalb des Euroboden-Konzerns beteiligt, die unter seinem maßgeblichem Einfluss stehen und somit als nahestehendes Unternehmen im Sinne des IAS 24 zu betrachten sind.

#### Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

Als nahestehende Personen in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24 gelten die Mitglieder der Geschäftsführung der Euroboden GmbH sowie denen nahestehende Personen. Im Berichtsjahr waren als Geschäftsführer der Euroboden GmbH bestellt:

Stefan Höglmaier, Kaufmann

Martin Moll, Kaufmann (ab 1. August 2016)

Beide Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie sind weiterhin in sämtlichen Tochtergesellschaften als Geschäftsführer berufen.

## 10.2. Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt. Die zum Geschäftsjahresende offenen Posten sind nicht besichert und werden durch Barzahlung oder Verrechnung beglichen. Für Forderungen oder Schulden gegen nahestehende Unternehmen und Personen bestehen keine Garantien. Für das Berichtsjahr hat der Euroboden-Konzern wie im Vorjahr keine Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nahestehende Unternehmen oder Personen gebildet. Die Notwendigkeit des Ansatzes einer Wertberichtigung wird jährlich überprüft, indem die Finanzlage des nahestehenden Unternehmens oder der nahestehenden Person überprüft werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Geschäftsbeziehungen dargestellt:

in TEUR	Ertrag 2016/17	Aufwand 2016/17	Forderung 30.09.2017	Verbindl. 30.09.2017
Assoziierte Unternehmen	64	590	309	4
Unternehmen unter maßgeblichem Einfluss eines Gesellschafters	52	582	968	122
Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen	19	1.334	0	25
	<b>135</b>	<b>2.506</b>	<b>1.277</b>	<b>151</b>

in TEUR	Ertrag 2015/16	Aufwand 2015/16	Forderung 30.09.2016	Verbindl. 30.09.2016
Assoziierte Unternehmen	26	555	1.295	26
Unternehmen unter maßgeblichem Einfluss eines Gesellschafters	281	2.175	573	644
Nahestehende Personen in Schlüsselpositionen	2.137	644	1.014	1.000
	<b>2.444</b>	<b>3.374</b>	<b>2.882</b>	<b>1.670</b>

### Transaktionen mit assoziierten Unternehmen

Die Erträge mit assoziierten Unternehmen betreffen im Berichtsjahr wie im Vorjahr Erträge aus der Verzinsung gewährter kurzfristiger Darlehen. Der Zinssatz beträgt 4,00%. Die Aufwendungen resultieren im Berichtsjahr wie im Vorjahr aus Vertriebs- und Marketingdienstleistungen der assoziierten Unternehmen.

### Transaktionen mit Unternehmen unter maßgeblichem Einfluss eines Gesellschafters

Die Erträge mit o.g. Unternehmen resultieren im Berichtsjahr wie im Vorjahr aus der Verzinsung gewährter kurzfristiger Darlehen. Der Zinssatz beträgt 4,00%. Die Aufwendungen aus Transaktionen mit diesen Unternehmen entfallen mit TEUR 309 (Vorjahr TEUR 1.941) auf bezogenen Bauleistungen, mit TEUR 259 (Vorjahr TEUR 224) auf Marketingdienstleistungen und im Übrigen auf Zinsaufwendungen (Zinssatz 4,00%).

### Transaktionen mit nahestehende Personen in Schlüsselpositionen

Die Aufwendungen aus vorgenannten Transaktionen beinhalten im Berichtsjahr wie im Vorjahr die nachfolgend dargestellte Vergütung der Geschäftsführung sowie Zinsen für längerfristige Darlehen in Höhe von TEUR 143 (Vorjahr TEUR 23). Die Darlehen wurden mit 9,00% bis 11,00% verzinst und waren zum Bilanzstichtag vollständig zurückgeführt. Die Erträge des Vorjahres resultieren mit TEUR 2.134 im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Immobilie im Wege eines share deals.

Die Vergütung der Geschäftsführung der Euroboden GmbH wird von der Gesellschafterversammlung der Euroboden GmbH beschlossen und regelmäßig überprüft. Bei der Festlegung der Vergütungshöhe werden zum einen der Umfang der Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Situation der Euroboden GmbH

berücksichtigt. Daneben sind Aufgaben- und Verantwortungsbereich des jeweiligen Geschäftsführungsmitglieds sowie der jeweilige persönliche Beitrag am Erfolg des Unternehmens weitere wichtige Angemessenheitskriterien. Die Gesamtbezüge und ihre einzelnen Bestandteile stehen nach der Beurteilung der Gesellschafterversammlung der Euroboden GmbH in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des jeweiligen Geschäftsführers und zur wirtschaftlichen Lage der Euroboden GmbH.

Die Vergütung ist grundsätzlich leistungsorientiert und setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Ein fixes Jahresgehalt, das monatlich gezahlt wird und regelmäßig von der Gesellschafterversammlung der Euroboden GmbH auf seine Angemessenheit überprüft wird.
- Eine ergebnisabhängige Jahrestantieme, die als Prozentsatz des Konzern-Jahresüberschusses der Euroboden GmbH bestimmt ist. Für die ergebnisabhängige Tantieme ist ein Höchstbetrag festgesetzt.
- Sonstige Vergütungsbestandteile bestehen in der Bereitstellung von Firmenwagen, die auch privat genutzt werden dürfen. Pensionszusagen für Geschäftsführer existieren nicht.

Die Geschäftsführerverträge beinhalten keine ausdrückliche Abfindungszusage für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses. Es bestehen ebenfalls keine sogenannten „Change of Control“-Klauseln für den Fall einer Übernahme. Ruhegeldzusagen sind den amtierenden Geschäftsführern nicht gemacht worden.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung der Euroboden GmbH setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Fixgehalt	620	498
Variables Gehalt	527	100
Sonstige Zahlungen	44	23
	<b>1.191</b>	<b>621</b>

Im Übrigen hat die Euroboden GmbH zugunsten eines Geschäftsführers Gewährleistungen gegenüber einem Kreditinstitut übernommen. Die Haftsumme beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 3.510 (Vorjahr TEUR 3.614).

## 11. Sonstige Angaben

### Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 2016/17 im Konzern 17 Arbeitnehmer (Vorjahr: 13 Arbeitnehmer) beschäftigt.

### Honorar Abschlussprüfer

Das im Geschäftsjahr 2016/17 und dem Vorjahr als Aufwand erfasste Honorar unseres Abschlussprüfers umfasste folgende Leistungen:

in TEUR	2016/17	2015/16
Abschlussprüfungsleistungen	55	29
Andere Bestätigungsleistungen	-	-
Steuerberatungsleistungen	-	-
Sonstige Leistungen	1	-
	<b>56</b>	<b>29</b>

### Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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. Die Anleihe 2017/2022 hat einen jährlichen Kupon von 6,0% bei halbjährlicher Zinszahlung. Die neue Schuldverschreibung wurde am 23.10.2017, dem ersten Tag der Zeichnungsfrist, vollständig platziert und wird seit dem 10.11.2017 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 2017/2022 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 am 22.12.2017 entsprechend der Anleihebedingungen in Höhe von 101% des Nennbetrages zurückgezahlt.

Im IV. Quartal 2017 wurde das zur Grundstücksfinanzierung des Projektes Infanteriestraße bestehende Bankendarlehen, welches zum Bilanzstichtag mit TEUR 19.690 unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgewiesen ist, durch ein neues Bankendarlehen abgelöst. Das neue Darlehen, dessen Kreditvolumen erheblich über dem Ankaufswert der Immobilie valutiert, hat eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Grünwald, den 18. Juni 2018

Die Geschäftsführung

  
Stefan Höglmaier

  
Martin Moll



## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die Euroboden GmbH:

Wir haben den von der Euroboden GmbH, Grünwald, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

**Mannheim, den 18. Juni 2018**

DELTA Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**(Spieß)**  
**Wirtschaftsprüfer**

**(Bertram)**  
**Wirtschaftsprüfer**