



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

ZWISCHENBERICHT ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR 2013/2014
EUROBODEN GMBH

Bericht über das erste Halbjahr 2013/2014

Die Geschäftstätigkeit in der Euroboden GmbH und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Oktober 2013 bis zum 31. März 2014 planmäßig und entsprechend den Erwartungen.

Das Projekt der Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH in München konnte vollständig abverkauft werden; die Realisierung wird zum Großteil für das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres erwartet. Das Verkaufsvolumen beträgt 21,6 Mio. €. Das Projekt der Euroboden Kraepelinstraße GmbH in München weist einen Verkaufsstand von 33 % auf. In diesem Halbjahr konnten zudem einige Objekte eingekauft werden: Erhardtstr. 10 in München (Objekt war zum 30.09.2013 bereits vertraglich gesichert - Erwerb im November 2013) und Spandauer Damm 54 in Berlin (Ersteigerung im März 2014).

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. März 2014 T€ 32.682 und liegt damit um T€ 10.018 über der Bilanzsumme des Zwischen-Konzernabschlusses zum 31. März 2013 mit T€ 22.664. Dies liegt im Wesentlichen an der erheblichen Erhöhung der in Ausführung befindlichen Bauaufträge - trotz den parallel angestiegenen und in Abzug zu bringenden erhaltenen Anzahlungen. Auf der Passivseite kommt es bedingt durch die Baumaßnahmen zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Auf diese Bilanzpositionen wird im Weiteren näher eingegangen.

Im Bereich des Anlagevermögens kam es insbesondere durch die vollständige Rückführung sonstiger Ausleihungen zu einer beträchtlichen Reduzierung der Finanzanlagen. In Summe verringerte sich das Anlagevermögen von T€ 1.260 auf nun T€ 871.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Vorräte beinhalten in Ausführung befindliche Bauaufträge, fertige Erzeugnisse und Waren sowie geleistete und erhaltene Anzahlungen. Die in Ausführung befindlichen Bauaufträge haben sich von T€ 15.302 auf T€ 36.644 deutlich erhöht. Der Anstieg ist in erster Linie zurückzuführen auf folgende Einkäufe: Objekt Spandauer Damm 54 in Berlin im März 2014, Objekt Erhardtstr. 10 in München im November 2013 (Objekt war zum 30.09.2013 bereits vertraglich gesichert) und Objekt Winterfeldtstr. 35 in Berlin im April 2013; sowie die Intensivierung der laufenden Baumaßnahmen Arcisstraße und Kraepelinstraße in München.

Die auf der Aktivseite ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen haben sich von T€ 2.308 um T€ 5.648 auf T€ 7.956 erhöht und reduzieren somit beträchtlich das Vorratsvermögen. Die zum 31. März 2014 erhaltenen Anzahlungen betreffen zum überwiegenden Teil für das Projekt in der Arcisstraße in München erhaltene Käufergelder sowie bereits erste Käufergelder für das Projekt in der Kraepelinstraße in München.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit T€ 1.262 erheblich um T€ 4.280 gegenüber dem 31.03.2013 vermindert. Dies entstand durch die erfolgreiche Rückführung sonstiger Vermögensgegenstände.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich von T€ 2.686 um T€ 1.225 auf T€ 1.461 verringert.

Zudem sind die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 32 auf T€ 213 angestiegen.

Das Eigenkapital erhöhte sich infolge von Überschüssen in diesem Zeitraum spürbar von T€ 5.018 auf nun T€ 5.573.

Die Rückstellungen reduzierten sich insgesamt von T€ 3.272 auf T€ 1.381. Dies hängt u.a. damit zusammen, dass sich die Steuerrückstellungen verringerten. Ebenso ausgewirkt hat sich, dass Sachverhalte, für die zum 31.03.2013 Rückstellungen bestanden, in der Zwischenzeit abgewickelt werden konnten.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von T€ 14.302 um T€ 11.426 auf T€ 25.728. Die Zunahme ist vor allem auf zusätzlich hinzugekommene Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durch die Grundstücks- bzw. Immobilienkäufe Erhardtstr. 10 in München und Spandauer Damm 54 in Berlin zurückzuführen.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse im Konzern betragen im ersten Halbjahr 2013/2014 T€ 3.357 (Vj. T€ 9.999). Die Umsatzerlöse entfallen nahezu vollständig auf das Projekt Johannisstraße in Berlin.

Als weiterer Ertragsposten sind die Bestandsveränderungen der in Ausführung befindlichen Bauaufträge zu nennen. Die betreffenden Projekte sind im Wesentlichen die in Absatz 3 in der Vermögens- und Kapitalstruktur schon aufgeführten. Die Gesamtleistung beläuft sich somit auf T€ 16.815, was deutlich über dem Vorjahresvergleichszeitraum liegt (T€ 4.899).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf T€ 399 und erhöhten sich somit (Vj. T€ 146).

Die Materialaufwendungen belaufen sich auf T€ 14.681 und entfallen in hohem Maße auf die eingekauften Objekte Erhardtstr. 10 in München und Spandauer Damm 54 in Berlin sowie auf im Rahmen der fortschreitenden Baumaßnahmen in der Arcisstraße und der Kraepelinstraße in München entstehenden Aufwand.

Der Personalaufwand beinhaltet die laufenden Personalkosten für den Berichtszeitraum.

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum reduziert.

Nur unwesentlich verändert haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahresperiodenzeitraum.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auf T€ 793 (Vj. T€ 709) gestiegen, ebenso verringerten sich die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge.

Die Ertragslage des Konzerns ist weiterhin gut. Die Geschäftsleitung erwartet aufgrund der noch in diesem Geschäftsjahr zu realisierenden Übergaben im Projekt Arcisstraße in München für das gesamte Geschäftsjahr 2013/2014 ein deutlich positives Ergebnis.

Ebenso wird für das gesamte Geschäftsjahr 2013/2014 ein spürbar ansteigender Umsatz erwartet. Insbesondere verursacht durch das Projekt Arcisstraße in München mit einem Verkaufsvolumen von 21,6 Mio. €, das mindestens zu einem Großteil im laufenden Geschäftsjahr realisiert werden kann. Zudem sind in dem Geschäftsjahr der teilweise Verkauf und die Übergabe von Einheiten in der Kolbergerstr. 31 in München geplant.

Beschäftigte

Die Gesellschaft beschäftigt 11 Mitarbeiter.

Chancen und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der Euroboden GmbH hat sich in Bezug auf den organisatorischen Rahmen für die Risiko- und Chancenidentifizierung, -steuerung und -überwachung seit dem Geschäftsjahresbeginn nicht verändert. Dies gilt unverändert für die Risikofelder, denen sich die Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften aufgrund ihres Geschäftsfeldes laufend gegenüberstellt. Die detaillierte Beschreibung des Risiko- und Chancenmanagements ist im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012/2013 dargestellt. Insgesamt führt die Beurteilung der gegenwärtigen Risiko- und Chancensituation zu keiner anderen Einschätzung als in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012/2013 ausgeführt. Die in dem Bericht genannten Risiken werden weiterhin von der Geschäftsführung als weder einzeln noch in der Gesamtheit als entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend erachtet. Ebenso werden die im Bericht erwähnten Chancen als unverändert vorhanden eingeschätzt.

Konzern – Bilanz

	31.März 2014	31.März 2013
AKTIVA		
(T€)		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	38	5
Sachanlagen	817	904
Finanzanlagen	16	351
	871	1.260
Umlaufvermögen		
Vorräte	28.875	13.144
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.262	5.542
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.461	2.686
	31.598	21.372
Rechnungsabgrenzungsposten	213	32
	32.682	22.664
	31.März	31.März
PASSIVA	2014	2013
(T€)		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	102	102
Kapitalrücklagen	104	104
Gewinnrücklagen	90	90
Gewinnvortrag	5.213	4.891
Konzernperiodenüberschuss (Vj: -verlust)	51	./ 166
Anteile anderer Gesellschafter	13	./ 3
	5.573	5.018
Rückstellungen	1.381	3.272
Verbindlichkeiten	25.728	14.302
Passive latente Steuern	0	72
	32.682	22.664

**Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Oktober 2013 bis 31. März 2014
(Vorjahreshalbjahr: 01. Oktober 2012 bis 31. März 2013)**

T€	10.2013- 03.2014	10.2012- 03.2013
Umsatzerlöse	3.357	9.999
Erhöhung (Vj: Verminderung) des Bestands in		
Ausführung befindlicher Bauaufträge	13.458	- 5.100
Gesamtleistung	16.815	4.899
Sonstige betriebliche Erträge	399	146
Materialaufwand	- 14.681	- 3.078
Personalaufwand	- 562	- 454
Abschreibungen	- 55	- 86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.060	- 992
Erträge aus Beteiligungen	3	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und		
Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30	104
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 793	- 709
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-10	0
Ergebnis der gewöhnlichen		
Geschäftstätigkeit	86	-164
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 34	- 7
Periodenüberschuss (Vj: -verlust)	52	-171
Gewinnanteil (Vj: Verlustanteil) anderer Gesellschafter	-1	5
Konzern-Periodenüberschuss (Vj: -verlust)	51	-166

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernperiodenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2014 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Er wurde von einem Abschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2014 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 30. September 2013. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 30. September 2013.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 30. September 2013 verändert. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2012/2013 angewandt.

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

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Kraepelinstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	94 %
Euroboden Georgenstraße GmbH	Grünwald	100 %
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Vorrat 1 GmbH	Grünwald	100 %
Immobilien Isar GmbH & Co KG ¹⁾	Grünwald	100 %
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Keibelstraße Verwaltungs GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH ²⁾	Grünwald	100 %
Euroboden Boarding-Haus GmbH ²⁾	Grünwald	100 %
Euroboden Vorrats 2 GmbH ²⁾	Grünwald	100 %
Euroboden Vorrats 3 GmbH ²⁾	Grünwald	100 %

¹⁾ Mittelbare Beteiligung der Konzernmuttergesellschaft

²⁾ Die Gesellschaften wurden im März 2014 neu gegründet und in den Konzernabschluss einbezogen.

Die im Oktober 2013 gegründeten Gesellschaften Euroboden Kapitalinvest GmbH & Co. KG, Immobilien-Entwicklung Buttermelcherstraße GmbH & Co. KG und Immobilien-Verwaltung Buttermelcherstraße GmbH & Co. KG wurden im April bzw. Mai 2014 vor Aufnahme einer aktiven Geschäftstätigkeit wieder aufgelöst und ihre Ergebnisse in die Konzernmuttergesellschaft eingebracht. Die Veränderungen des Konsolidierungskreises haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gehabt.

Nicht einbezogene Tochterunternehmen

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

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Beteiligungs GmbH ³⁾	Grünwald	100 %

³⁾ Das Mutter-/Tochterverhältnis wird durch eine sog. "atypisch stille Beteiligung" begründet. Das Tochterunternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

Assoziierte Unternehmen

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

Name	Sitz	Kapitalanteil
KSW Falkenstraße 8 GmbH ⁴⁾	München	50 %

⁴⁾ Das assoziierte Unternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet.

D. Wesentliche Ereignisse nach dem 31. März 2014

Die Gesellschaft Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH hat im April 2014 eine Immobilie in der Kolbergerstr. 31 in München erworben. Der Einkauf des Grundstücks mit Bestandsimmobilie konnte für 5,15 Mio. € getätigt werden. Die erworbene Immobilie soll in diesem Geschäftsjahr teilweise verkauft und übergeben werden. Zudem hat sich der Verkaufsstand für das Projekt der Euroboden Kraepelinstraße GmbH in München zwischenzeitlich auf über 50 % erhöht.

Grünwald, im Juni 2014

Euroboden GmbH

Stefan Höglmaier