



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

JAHRESABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2014
EUROBODEN GMBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014

Euroboden GmbH, Grünwald

Blatt 3

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	<u>2.065.355,18</u>	<u>2.616.980,36</u>
2. Gesamtleistung	2.065.355,18	2.616.980,36
3. Sonstige betriebliche Erträge	647.714,91	76.302,10
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	218.610,41	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>93.452,59-</u>	<u>0,00</u>
	125.157,82	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	971.690,98	862.104,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>101.849,87</u>	<u>90.769,63</u>
	1.073.540,85	952.873,65
- Davon für Altersversorgung Euro 1.237,12 (Euro 1.148,24)		
6. Abschreibungen	101.477,52	145.515,88
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.168.351,41	1.869.194,66
8. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	1.021.166,42	986.691,67
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	2.373,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	502.463,51	224.132,08
- Davon aus verbundenen Unternehmen Euro 336.550,60 (Euro 76.019,91)		
- Davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,00 (Euro 41.484,30)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	12.499,00	0,00
- Davon außerplanmäßige Abschreibungen Euro 12.499,00 (Euro 0,00)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	318.771,74	248.232,45
- Davon an verbundene Unternehmen Euro 55.904,60 (Euro 34.297,36)		
- Davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 35.100,41 (Euro 133,44)		
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>199.111,61</u>	<u>426.159,17</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.237.790,07	264.504,15
15. Außerordentliche Aufwendungen	1.307,36	<u>0,00</u>
16. Außerordentliches Ergebnis	1.307,36-	0,00
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	335.208,29	83.569,75
- Davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 6.581,70 (Euro 0,00)		
- Davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 0,00 (Euro 93.451,46)		
18. Sonstige Steuern	<u>765,00</u>	<u>1.098,00</u>
	335.973,29	84.667,75
19. Jahresüberschuss	<u>900.509,42</u>	<u>179.836,40</u>

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Allgemeines

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

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

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

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

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

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagte Steuern.

Für temporäre Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bei sonstigen Rückstellungen wurden passive latente Steuern in Höhe von 6.581,70 Euro zurückgestellt. Bei der Bewertung wurde ein durchschnittlicher Steuersatz von 30,5250 % (15 % für KSt, 5,5 % für SolZ und 14,7 % für GewSt) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 I 2 HGB). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst (§ 253 II 1 HGB).

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen in Höhe von 3.700.000 Euro

Harte Patronatserklärung der Euroboden GmbH zugunsten der Euroboden Winterfeldstraße GmbH: Mit Vereinbarung von 4.7.2013 hat die Euroboden GmbH eine harte Patronatserklärung gegenüber eines Kreditinstituts über 3.700.000 Euro abgegeben. Darin übernimmt die Euroboden GmbH die uneingeschränkte und klagbare Verpflichtung, für die Verbindlichkeiten der Euroboden Winterfeldstraße GmbH einzustehen bzw. diese entsprechen finanziell auszustatten.

Kreditvertrag zwischen Euroboden Erhardtstraße GmbH und Bayerischer Landesbank in Höhe von 8.000.000,00 Euro.

Zu dem Kreditvertrag besteht eine gesamtschuldnerische Mithaft der Euroboden GmbH für alle gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen, die der Bank zustehen. Die Übernahme der Mithaft erfolgte durch Mitunterschrift des Vertrages.

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

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag Euro
Verbindlichkeiten	95.633,42

Stefan Höglmaier ist Gesellschafter und Geschäftsführer gleichermaßen.

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

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 244.950,33 (Vorjahr: Euro 255.174,14).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 218.622,52 (gesichert durch eingetragene Grundschuld sowie dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung auf dem Beleihungsobjekt Baldestraße 5, München).

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 9.714.731,48 (Vorjahr: Euro 6.880.301,78).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 511.620,22 (Vorjahr: Euro 681.355,76).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen

Auf Gegenstände des Anlagevermögens (Beteiligung an der KSW Falkenstr. 8 GmbH) wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Euro 12.499,00 vorgenommen.

Sonstige Angaben

Namen der Geschäftsführer

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

Geschäftsführer: Stefan Höglmaier ausgeübter Beruf: Kaufmann

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

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

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergebnis	Eigenkapital
		Euro	Euro
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG, Grünwald	94 %	15.151,12	285.836,06
KSW Falkenstr. 8 GmbH, München ****	50 %	-3.474,84	1.684,91
Euroboden Kraepelinstr. GmbH, Grünwald *	100 %	-78.580,10	25.000,00
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH, Grünwald *	100 %	-68.215,53	25.000,00
Immobilien & Boden GmbH, Grünwald	100 %	3.773,08	27.709,80
Euroboden Beteiligungs GmbH, Grünwald **	100 %	-1.974,14	61.962,06
Euroboden Kolbergerstraße GmbH, Grünwald *	100 %	2.073,99	25.000,00
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH, Grünwald	100 %	-61.578,67	-36.578,67
Euroboden Erhardtstr. GmbH, Grünwald *	100 %	-41.840,64	6.475,88
Euroboden Berlin GmbH, Grünwald *	100 %	71.614,50	25.000,00
Euroboden Spandauer Damm GmbH, Grünwald *	100 %	112.758,95	25.000,00
Euroboden Boarding-Haus GmbH, Grünwald	100 %	-17.057,23	7.942,77
Euroboden Vorrats 2 GmbH, Grünwald	100 %	-1.669,97	23.330,03
Euroboden Crailsheimstraße GmbH, Grünwald (vormals Euroboden Vorrats 3 GmbH)	100 %	-1.786,30	23.213,70
Euroboden Ungererstraße GmbH, München	49,99 %	-95.886,61	-70.886,61
Euroboden Interior GmbH, München	49,99 %	-62.572,68	-37.572,68
Euroboden Winterfeldstraße GmbH, Grünwald *	100 %	43.868,28	25.000,00

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

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

**** Das Jahresergebnis betrifft den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013. Das Eigenkapital bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2013. Die Daten für 2014 sind nicht bekannt.

Die Euroboden Georgenstraße GmbH wurde zum 01.04.2014 auf die Euroboden GmbH verschmolzen.

Folgende, im Geschäftsjahr 2013/2014 zunächst gegründete Gesellschaften sind durch Austritt des vorletzten Gesellschafters im Wege der Anwachsung in der Euroboden GmbH aufgegangen:

EB Kapitalinvest GmbH & Co. KG zum 09.05.2014

Immobilien-Entwicklung Buttermelcherstr. GmbH & Co. KG zum 30.04.2014

Immobilien-Verwaltung Buttermelcherstr. GmbH & Co. KG zum 30.04.2014

Das Vermögen dieser Gesellschaften wurde zu den entsprechenden Stichtagen von der Euroboden GmbH übernommen.

Unterschrift der Geschäftsleitung

Grünwald, 16. März 2015


Stefan Höglmaier
(Geschäftsführer)



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS
DER
EUROBODEN GMBH
GRÜNWALD
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. OKTOBER 2013 BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2014

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

1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

a) Wirtschaftliches Umfeld

Nach der Winterprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (ifw) vom 18.12.2014 wird sich die Dynamik der Weltwirtschaft in den kommenden beiden Jahren allmählich verstärken. Der Anstieg der Weltproduktion wird sich von 3,4 % in 2014 auf 3,7 % bzw. 3,9 % in den Jahren 2015 und 2016 erhöhen. Insbesondere für die fortgeschrittenen Volkswirtschaften sind höhere Zuwachsraten in Sicht. Eine weiterhin sehr expansive Geldpolitik und der gesunkene Ölpreis führen zu einer Belebung der wirtschaftlichen Aktivitäten im privaten Sektor.

Auch die deutsche Konjunktur nimmt langsam Fahrt auf, so ist prognostiziert, dass die Wirtschaftsleistung nach 1,5 % in 2014 in 2015 um 1,7 % und in 2016 um 1,9 % zunimmt. Nach einer leichten Schwächephase in den vergangenen Monaten zieht die Konjunktur dank höherer Kaufkraft an. Die Kaufkraft wächst durch die eingeplante Zunahme der Nettolöhne von 4,4 % in 2015 (2014: 3,7 %) sowie durch Energiepreiseinsparungen. Zudem werden auch die Anlageinvestitionen der Unternehmen die Wirtschaft antreiben. Zuwachsraten der Bruttoanlageinvestitionen von 3,0 % in diesem Jahr und geschätzt 2,5 % in 2015 sowie 5,6% in 2016 sorgen für Aufträge - erleichtert werden die Investitionen durch die weiter niedrigen Zinsen. Die aktuelle Medieninformation des Instituts vom 09.02.2015 mit dem Titel „Gesamter Euroraum profitiert von deutscher Exportstärke“ belegt die positive wirtschaftliche Lage. Das in 2014 erreichte Rekordniveau der deutschen Exporte wird in 2015 vermutlich erneut übertroffen. Der seit Mitte 2014 anhaltende, positive Trend dürfte sich fortsetzen und zeigt sich u. a. in kräftig angezogenen Auftragseingängen aus dem Ausland. Die jüngst erfolgte Abwertung des Euro stimuliert zusätzlich.

Auf den Wohnungsmarkt wirken sich diese Rahmenbedingungen, insbesondere die weiterhin sehr guten Finanzierungsbedingungen, günstig aus. Unterstützt wird dies durch den Mangel an alternativen Anlagen und der Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum aufgrund der Probleme der griechischen Wirtschaft und des Konflikts in der Ukraine.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

b) Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

Vor dem Erwerb einer Immobilie führt Euroboden eine detaillierte Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objektes durch. Das Investitionsvolumen je Objekt soll in der Größenordnung von € 15 Mio. bis € 40 Mio. liegen. Zukünftig ist es beabsichtigt, Objekte tendenziell in der oberen Spanne dieser Investitionsbandbreite durchzuführen.

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

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

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

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

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

c) Unternehmensstruktur

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	ANTEILSHÖHE IN %
Euroboden Beteiligungs GmbH*	Grünwald	München, Wilhelmstraße 30	100
Euroboden Berlin GmbH**	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	100
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH**	Grünwald	München, Arcisstraße 57	100
Euroboden Kraepelinstraße GmbH**	Grünwald	München, Kraepelinstraße 51 a	100
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	Komplementärin der Personengesellschaften	100
KSW Falkenstraße 8 GmbH***	München	München, Falkenstraße 8 (Projekt in Zusammenarbeit mit einem Münchner Bauträgerunternehmen)	50
Euroboden Kolbergerstraße GmbH**	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5 Projekt in Planung	100
Euroboden Erhardtstraße GmbH** (ehemals Euroboden Vorrat 1 GmbH)	Grünwald	München, Erhardtstraße 10 Projekt in Planung	100
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	ohne weitere Projekte	94
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH**	Grünwald	Berlin, Winterfeldtstraße 35 Projekt in Planung	100



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	ANTEILSHÖHE IN %
Euroboden Spandauer Damm GmbH (ehemals Euroboden Keibelstraße Verwaltungs GmbH)**	Grünwald	Berlin, Spandauer Damm 54 Projekt in Planung	100
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH****	Grünwald	München, Kolbergerstraße 31 Projekt in Planung	100
Euroboden Boarding-Haus GmbH****	Grünwald	Aschheim, Karl-Hammerschmidt-Straße Projekt in Planung	100
Euroboden Crailsheimstraße GmbH (im Januar 2015 Umbenennung der Euroboden Vorrats 3 GmbH)****	Grünwald	Seit Januar 2015 Projekt: München, Crailsheimstraße Projekt in Planung	100
Euroboden Vorrats 2 GmbH****	Grünwald	Derzeit ohne Projekt	100
Euroboden Ungererstraße GmbH*****	München	Dienstleistungsgesellschaft (Vertrieb von Immobilien und Erbringung von Marketingdienstleistungen für die Euroboden GmbH und andere Kunden)	49,99
Euroboden Interior GmbH*****	München	Dienstleistungsgesellschaft (Planung für Projekte der Euroboden GmbH bzw. im direkten Auftragsverhältnis für Kunden der Euroboden GmbH und andere Kunden)	49,99



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

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

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

*** Nach der vollständigen Abwicklung des Altobjekts wurde die Gesellschaft nun am 23.02.2015 liquidiert.

**** Die Gesellschaften wurden am 17.03.2014 gegründet.

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

Weitere Hinweise zu Veränderungen im Geschäftsjahr:

- a) Die Euroboden Georgenstraße GmbH wurde nach Übergabe der letzten beiden Einheiten im Projekt Georgenstraße 83 in München im Geschäftsjahr 2012/2013 zum 01.04.2014 auf die Euroboden GmbH verschmolzen. Die Euroboden GmbH ist somit Rechtsnachfolgerin der Euroboden Georgenstraße GmbH.
- b) Die Immobilien Isar GmbH & Co. KG wurde zum 30.04.2014 aufgelöst. Das Vermögen wurde von der Kommanditistin, der Euroboden Erhardtstraße GmbH, übernommen.
- c) 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.
- d) Die unter a) bis c) beschriebenen Veränderungen des Konsolidierungskreises haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gehabt.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

d) Wesentliche Ereignisse von aktiven Gesellschaften im Berichtszeitraum

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	Notarielle Beurkundungen: Einheiten Anzahl 5, Verkaufsvolumen 4.787.500 Euro. Übergaben: Einheiten Anzahl 3, Umsatzvolumen 3.240.000 Euro. Der kalkulierte Verkaufserlös wurde bei jeder Einheit erreicht (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).
Euroboden Immobilien- Verwaltung GmbH	Grünwald	München, Arcisstraße 57	Notarielle Beurkundungen: Einheiten Anzahl 4, Verkaufsvolumen 5.390.000 Euro. Die letzte Einheit des Objekts wurde bereits im März 2014 ver- kauft und damit die Vollplatzie- rung erreicht. Der kalkulierte Verkaufserlös wurde bei sämtlichen verkauften Einheiten erreicht. Aufgrund der günstigen Liquidi- tätssituation aus dem Projekt konnte die Baufinanzierung durch die Bayerische Landesbank Mitte 2014 vorzeitig vollständig zurückgeführt werden (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).
Euroboden Kraepelin- straße GmbH	Grünwald	München, Kraepelin- straße 51 a	Notarielle Beurkundungen: Einheiten Anzahl 1, Verkaufsvolumen 940.000 Euro (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).
Euroboden Kolberger- straße GmbH	Grünwald	München, Kolberger- straße 5	Die Stadt München wurde erstin- stanzlich verurteilt über die ein- gereichten Bauvorbescheide zu entscheiden.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5	<p>Ein Gerichtsgutachten bestätigt, dass es sich bei dem Altbestand um kein Baudenkmal handelt. Der mit dem Architekten David Chipperfield geplante Neubau wird eine Vermarktungsfläche von mindestens 2.000 qm mit einem Verkaufsvolumen von über 35 Mio. Euro aufweisen (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).</p>
Euroboden Erhardtstraße GmbH	Grünwald	München, Erhardtstraße 10	<p>Die Objektgesellschaft konnte am 04.11.2013 in der vom Amtsgericht München angeordneten Zwangsversteigerung das Objekt in der Erhardtstraße 10 für 9,4 Mio. Euro ersteigern. Die Marktteilnehmer haben im Rahmen der Versteigerung das Objekt auf 9,3 Mio. Euro (Zweitbietender) eingewertet. Aufgrund eines Forward-Deals zwischen den Erben und der Projektgesellschaft kommt es zu einer Kaufpreisreduzierung um ca. 4,1 Mio. Euro. Diese beruht auf der erbrachten Leistung eines durch die Objektgesellschaft geschaffenen zusätzlichen Baurechts. Die 4,1 Mio. Euro wurden vom Amtsgericht München an die Projektgesellschaft ausbezahlt. Somit konnte das Grundstück (inkl. Gebäude) um 4,1 Mio. Euro unter dem aktuellen Marktwert für 5,3 Mio. Euro eingekauft werden. Der Ankauf des Objektes wurde bereits durch ein entsprechendes Hypothekendarlehen finanziert. Es sind ca. 2.600 qm Vermarktungsfläche mit einem Umsatz von über 30 Mio. Euro geplant (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).</p>



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH	Grünwald	Berlin, Winterfeldtstraße 35	<p>Vorgesehen ist die Konzeption einer grundlegenden Modernisierung sämtlicher Wohnungen, zudem der Anbau eines Aufzuges, der Anbau von Balkonen sowie der Ausbau des Dachgeschosses. Ca. 2.000 qm Vermarktungsfläche mit einem Umsatz von 8,8 Mio. Euro sind geplant.</p> <p>Es wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).</p>
Euroboden Spandauer Damm GmbH	Grünwald	Berlin, Spandauer Damm 54	<p>Das Anwesen konnte im März 2014 zu einem Preis von insgesamt 5,25 Mio. Euro ersteigert werden.</p> <p>Für den weiteren Entwicklungsprozess sind bereits zahlreiche Wohnungen mietfrei.</p> <p>Bei Vollvermietung des Bestandes beläuft sich die Mietrendite auf ca. 5 % nach Ankaufsnebenkosten; unter Berücksichtigung des zu entwickelnden Baurechts ergibt sich ein Ankaufspreis pro qm Wohnfläche in Höhe von ca. 1.300 Euro inkl. Ankaufsnebenkosten.</p> <p>Es ist geplant, die Sanierung des Gemeinschaftseigentums zu konzipieren und eine Dachgeschossaufstockung durchzuführen.</p> <p>Der Ankauf des Objektes wurde bereits durch ein entsprechendes Hypothekendarlehen finanziert.</p> <p>Es wird mit einem Umsatz von 9,0 Mio. Euro geplant (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).</p>



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 31	<p>Im April 2014 konnte ein herausragendes Baudenkmal in der Kolbergerstraße 31 in München für 5,15 Mio. Euro erworben werden. Die drei Wohneinheiten umfassen ca. 840 qm Vermarktungsfläche mit einem geplanten Umsatz von ca. 12,5 Mio. Euro. Hiervon sollen ein Umsatzanteil von 9,1 Mio. Euro für die Objektgesellschaft generiert werden und ca. 3,4 Mio. Euro auf die für die Baumaßnahme zuständige Euroboden Bau GmbH & Co. KG entfallen. Die im Münchner Herzogpark exklusiv gelegene denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1908 wird aufwändig restauriert bzw. ausgebaut - so soll insbesondere das Dachgeschoss ausgebaut und ein Aufzug integriert werden. Der Objektkauf konnte zunächst über Eigenmittel dargestellt werden, die mittlerweile zu einem Großteil über eine Refinanzierung zurückgeflossen sind (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).</p>
Euroboden Boarding-Haus GmbH	Grünwald	Aschheim, Karl-Hammerschmidt-Straße	<p>Mit der Gemeinde Aschheim bei München wurde im April 2014 eine Kaufoption für ein unbebautes Grundstück abgeschlossen. Es ist geplant, dort ein Boarding-Haus zu errichten (weitere Angaben siehe unter 3. Nachtragsbericht).</p>



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

e) Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau

Gemäß dem aktuell veröffentlichten Hypo-Immobilienkonjunkturindex mit Stand Januar 2015 bildet die Immobilienkonjunktur auch 2015 eine ideale Voraussetzung für die gute Stimmung auf dem Immobilienmarkt. Der Indexwert für die Immobilienkonjunktur ist im Januar 2015 im Vergleich zum Vormonat um weitere 1,3 Punkte angestiegen (auf 244,5 Punkte). Auch das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) hat sich im Vergleich zum Vormonat um 6,5 Punkte auf 131,7 Punkte verbessert und stieg zum zweiten Mal in Folge um mehr als 5 % an. Sowohl die Finanzmärkte als auch die Realwirtschaft senden aus der Sicht der Immobilienbranche äußerst positive Signale aus (Mitteilung vom Dezember 2014). Projektentwickler im Wohnungsbau haben somit in allen Wachstumsregionen Deutschlands weiterhin sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten und damit ein ausgezeichnetes Marktumfeld.

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse als neutraler Beobachter stellt in seinem im Mai 2014 veröffentlichten Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 von 2010 bis 2012 einen steigenden Geldumsatz fest - ebenso weisen die Beobachtungen in 2013 auf eine weiter steigende Tendenz hin. Ausgehend von einem Gesamtumsatz auf dem Immobilienmarkt von 170 Mrd. Euro in 2012 werden in den nächsten Jahren 175 bis 180 Mrd. Euro erwartet, wobei der Anteil des Wohnimmobiliensektors ca. 66 % beträgt. Gerade in den Städten wird wieder mehr investiert, das erklärt die deutlichen Steigerungen. Auch das BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), das die Studie unterstützt hat, weist darauf hin, dass in den wachstumsstarken Ballungsräumen die Zahlen ermutigend sind. In den letzten Jahren hat sich ein großes Neubaufizit aufgebaut. Auf den angespannten Wohnungsmärkten würden mehr Grundstücke für neue Wohnungen benötigt. Für die Städte Berlin, München und Hamburg mitsamt dem Umland ist von 2006 bis 2011 eine deutlich bis stark steigende Bevölkerungsentwicklung zu konstatieren. In den Großstädten führe die Standortgunst für wissensintensive Unternehmen und hochqualifizierte Arbeitskräfte zu einer positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung.

Die Anzeichen für eine spekulative Immobilienpreisblase sind in Deutschland nach wie vor sehr schwach, zu diesem Ergebnis kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in seiner im Wochenbericht Nr. 47 in 2014 veröffentlichten Studie. Der Immobilienmarkt befände sich in unverändert guter Verfassung.

f) Entwicklung der Immobilienmärkte in München und Berlin

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Der Immobilienmarkt in München

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

Nach einer Auswertung von Jones Lang LaSalle zum Münchner Wohnungsmarkt (2. Halbjahr 2014) lag das jährliche Kaufpreiswachstum von Eigentumswohnungen von 2011 bis 2013 im Durchschnitt bei 13,8 %. Im ersten Halbjahr 2014 hat sich der Anstieg etwas abgeschwächt, während im zweiten Halbjahr wieder eine Teuerung von 9,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu verzeichnen ist. Das Topsegment (90. Perzentil, d. h. 10 % der Werte liegen darüber) verteuert sich weiter und erreicht zum ersten Mal 10.000 €/qm.

Als Ursache für die starke Steigerung gilt die außergewöhnlich hohe und konstante Nachfrage, die wiederum in dem starken Bevölkerungswachstum der Stadt und dessen Umland begründet liegt. Nach dem Münchner Wohnungsmarktbericht von Jones Lang LaSalle (2. Halbjahr 2014) ist in den letzten 10 Jahren keine deutsche Metropole so stark gewachsen wie München. Neben der großen Nachfrage sorgt aber auch das zu geringe Angebot dafür, dass der Münchner Immobilienmarkt weiterhin angespannt bleibt. So wurden in 2012 und 2013 ca. 6.700 und 7.200 Wohnungen fertiggestellt. Der Bedarf wird jedoch auf etwa 8.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt (lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). In diesem Umfeld ist die Euroboden GmbH mit ihren derzeitigen Wohnungsprojekten in München sehr gut aufgestellt. Dennoch hält die Euroboden GmbH auch Ausschau auf dem ihrer Meinung nach sehr wichtigen zweiten Wachstumsstandort in Berlin.

Der Gutachterausschuss München kommt in seinem Quartalsbericht zum 30. September 2014 hinsichtlich Nachfrage und Preisentwicklung zu dem gleichen Ergebnis. Gegenüber dem Vorjahr ist das Preisniveau nochmals angestiegen, insbesondere in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ist dies deutlich festzustellen. So prognostiziert z. B. auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in seiner im Wochenbericht Nr. 49 in 2013 veröffentlichten Studie für München z. B. für das 3. Quartal 2014 einen höheren Kaufpreis für Neubauten von 13,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Stadt München hat 2014 bereits fast die 1,5 Millionen Einwohnermarke überschritten (ca. 1.491 Tsd. Einwohner zum 31.12.2014, nach ca. 1.465 Tsd. Ende 2013 und ca. 1.439 Tsd. Ende 2012). Im Demografiebericht vom Dezember 2012 rechnet die Stadt bis 2030, je nach Szenario, mit 1,65 Millionen bis 1,8 Millionen Einwohnern. Dies entspräche einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 10.000 bis 20.000 Einwohnern pro Jahr. Das bedeutet, dass in München jedes Jahr Wohnraum in der Größenordnung einer Kleinstadt geschaffen werden muss. Dies übersteigt das derzeitige Bauvolumen bei weitem. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die demografischen Trends am Standort München wirken sich positiv auf dessen Chancen-Risiken-Profil aus.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Der Immobilienmarkt in Berlin

Gemäß dem Konjunkturbericht der Investitionsbank Berlin vom Dezember 2014 befindet sich die Berliner Wirtschaft wieder auf Wachstumskurs, nachdem das Tempo im 1. Halbjahr 2014 abgenommen hatte. Es bestehen gute Aussichten, dass die Berliner Wirtschaft sowohl im Jahr 2014 als auch im kommenden Jahr wieder über dem Bundestrend zulegen wird. Für 2014 und 2015 wird eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 % bzw. 1,7 % erwartet, nach einem Anstieg von 1,2 % in 2013. Grundsätzlich ist die Wirtschaft der deutschen Hauptstadt durch den stark ausgeprägten Dienstleistungsbereich weniger von den krisenanfälligen Industriebranchen abhängig als die Wirtschaftsstandorte in den südlichen Bundesländern.

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

Bedingt durch das Bevölkerungswachstum sowie wachsende Beschäftigungszahlen haben sich gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2014 der Investitionsbank Berlin die Baugenehmigungen für neue Wohnungen seit 2011 deutlich beschleunigt. In 2014 wurden 17.500 Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen erteilt, zudem weitere 2.500 Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Für 2015 kann voraussichtlich mit einer Steigerung auf insgesamt 26.000 Baugenehmigungen für Wohnungen gerechnet werden. Die Bautätigkeit nimmt deutlich zu, dürfte aber auch 2015 unter dem Bedarf liegen. Aufgrund des zu einem großen Teil fundamental begründeten Preisanstiegs kann im Übrigen von einer Preisblase nicht gesprochen werden.

Die Baufertigstellungszahlen hinken laut dem Bericht von Jones Lang LaSalle zum Berliner Wohnungsmarkt (2. Halbjahr 2014) nach wie vor deutlich dem Bedarf hinterher (2013: 4.600 fertiggestellte neue Wohnungen), auch wenn ein Aufwärtstrend feststellbar ist. Nach den Schätzungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung besteht aktuell ein Neubaubedarf von jährlich mehr als 16.000 Wohneinheiten. Für die nächsten Jahre rechnet Jones Lang LaSalle selbst mit einem Bedarf von 20.000 Wohneinheiten, um den Wohnungsmarkt wieder in ein Gleichgewicht zu bringen. Der Nachfrageüberhang dürfte sich also weiter spürbar vergrößern.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

g) Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

h) Unternehmenssteuerung und Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der langfristige Unternehmenserfolg der Gesellschaft wird anhand von wertorientierten Prognosezahlen gemessen. Als finanzieller Leistungsindikator dient die von der Gesellschaft vor Ankauf eines Projektes durchgeführte Kalkulation. Diese erfolgt vor Ankauf für jedes in Frage kommende Projekt der Euroboden. Ein Projekt wird danach nur angekauft, wenn sich ein kalkulierter Erlös von mindestens größer als 20 % ergibt. Der kalkulierte Erlös berücksichtigt dabei die aus dem Projekt nach Einschätzung der Geschäftsleitung erzielbaren Umsatzerlöse abzüglich aller nach Einschätzung der Geschäftsleitung für dieses Projekt entstehenden Kosten. Dazu zählen u.a. Ankaufskosten, Herstellungskosten, Werbe- und Vertriebskosten sowie Finanzierungskosten. Nicht berücksichtigt sind bei der Betrachtung des zu erwartenden Roherlöses sogenannte Officekosten, welche auf Ebene der Euroboden GmbH entstehen.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zu den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zählen vor allem:

Kenntnisse des Immobilienmarktes

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

Expertise in der Projektentwicklung

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

Kompetenz im Immobilienmarketing

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

2. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE ZUM KONZERNABSCHLUSS

a) Allgemeines

Es handelt sich im Bauträgergeschäft einerseits um mittelfristige Investitionsvorhaben (3-4 Jahre), andererseits um Wirtschaftsgüter im Umlaufvermögen. Durch die Dauer der einzelnen Projekte sind stichtagsbezogene, einjährige Darstellungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (Cashflow) in Jahresabschlüssen daher zu kurzfristig und besitzen teilweise wenig Aussagekraft. Der laufende Wertschöpfungsprozess führt ergebnisseitig erst zu Umsatz und Gewinn nach Übergabe und Abnahme der vollständig fertiggestellten Wohnung bzw. Wohnanlage. Der Wertschöpfungsprozess beginnt jedoch bereits mit dem Einkauf von Grundstücken/Bestandsimmobilien, die vom Wettbewerb in ihrem Potenzial nicht erkannt werden. Die Entwicklung dieser Immobilien bis zur Baugenehmigung und Vermarktungsreife stellen weitere wesentliche Meilensteine dar. Selbst die notariellen Verkäufe der Wohnungen samt den damit verbundenen Kaufpreisratenzahlungen zeigen sich noch nicht in Umsatz und Gewinn. Über den gesamten Zeitraum entstehen aufgrund des Anschaffungskostenprinzips im HGB „lediglich“ stille Reserven. Die gesamte Wertschöpfung über den Entwicklungs- und Abverkaufsprozess ist ergebniswirksam bilanziell noch nicht sichtbar.

Für die Liquiditätsplanung, die innerhalb der Investitionszeiträume liegt, ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nur bedingt aussagekräftig, da diesem der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gegenübersteht. Die Immobilien werden weitestgehend samt der baulichen Umsetzung, projektbezogenen Finanzierungskosten und Vertriebskosten über hypothekarische Bankdarlehen finanziert. Gleichzeitig zur Erstvaluta der Bankenfinanzierung erfolgt der Einsatz von Eigenmitteln. Somit sichern die Finanzierungskonzepte von Beginn an die Projektliquidität über den gesamten Projektzeitraum. Die Liquidität für die laufenden Gemeinkosten wird aus nicht reinvestierten Projektgewinnen vorgehalten (Eigenmittel der Gesellschaft).

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde Herausragendes für die weitere Entwicklung und ein gesundes Wachstum des Euroboden-Konzerns geleistet, ohne dass bereits durch parallele Übergaben und Umsatzrealisierungen unmittelbar ein adäquates positives Ergebnis entstehen konnte (vgl. allgemeine Ausführungen im ersten Abschnitt zum Wertschöpfungsprozess). Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 werden voraussichtlich die Übergaben und Umsatzrealisierungen in Höhe von ca. 26,7 Mio. Euro in den Projekten Arcisstraße und Kraepelinstraße in München buchmäßig erfasst werden. Durch den planmäßigen Budgetverlauf der Baumaßnahmen und des erfolgreichen Abverkaufs ist in 2014/2015 durch diese Projekte mit einem überdurchschnittlich hohen Gewinn zu rechnen. Die Übergaben des Objektes Arcisstraße, München erfolgten nach dem Stichtag 30.09.2014 und werden somit erst im Folgewirtschaftsjahr ergebniswirksam. Hier zeigt sich, dass die stichtagsbezogene Ergebnisbetrachtung im Bauträgergeschäft für den tatsächlichen Geschäftsverlauf nur bedingt aussagekräftig ist.

Die Projekte Erhardtstraße und Kolbergerstraße 31 in München sowie Spandauer Damm in Berlin wurden kaufvertraglich abgeschlossen. Damit konnte die Basis für eine positive und wach-



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

tumsorientierte Entwicklung der Geschäftstätigkeit gelegt werden. Zusätzlich konnte ein Optionsvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages des Objektes Boarding-Haus in Aschheim bei München vereinbart werden.

Die hohe Expertise eines intelligenten Objekteinkaufs, die grundsätzlich den gesamten Projektaktivitäten zugrunde liegt, zeigt sich deutlich an dem Beispiel Erhardtstraße 10 in München: Das Objekt wurde über einen Zeitraum von zwei Jahren im Baurecht entwickelt mit einer teilweise gesicherten Zugriffsmöglichkeit auf das Objekt. Selbst die gutachterliche Bewertung, die durch den Verkäufer vorgenommen wurde, erkannte das von Euroboden identifizierte Entwicklungspotential nicht. Durch entsprechende Vertragsgestaltung war der Ankaufspreis für Euroboden mit 5,3 Mio. Euro gesichert. Aufgrund der Erbauseinandersetzungen wurde ein Teilungsversteigerungsverfahren durchgeführt, das mit dem zweitbesten Gebot mit 9,3 Mio. Euro letztendlich für Euroboden als Bestbieter mit 9,4 Mio. Euro endete. Die daraus resultierende stille Reserve liegt bei ca. 4 Mio. Euro. Selbst in bester Lage Münchens (Gärtnerplatzviertel und direkte Lage an der Isar) bei deutlich angespannter Grundstückssituation Objekte zu identifizieren, die bereits bei Einkauf ein erhebliches Sicherheitspotential bergen, bestätigt die hohe Wirtschaftlichkeit von Architektur- und Projektentwicklerexpertise.

Die Euroboden GmbH ist die Management-Holding-Gesellschaft des Konzerns. Da sämtliche Immobilienaktivitäten des Konzerns in den Objektgesellschaften organisiert sind, wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich von den Ergebnissen dieser Gesellschaften bestimmt. Die Euroboden GmbH erstellt ihren Konzernabschluss nach den Vorschriften des HGB. Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrug der Konzernjahresüberschuss 867.311,23 € (Vorjahr: 321.804,61 €). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verhielt sich hingegen circa entsprechend dem Vorjahr: im Geschäftsjahr 2013/2014 T€ 409 zu im Vorjahr T€ 413.

Das im Vergleich zum operativen Geschäft angestiegene Ergebnis entstand durch einen außerordentlichen Ertrag in Höhe von T€ 800 in der Euroboden Kolbergerstraße GmbH. Die geplante Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs gegenüber der Stadt München bezüglich der Nichterteilung eines Bauvorbescheids zur Kolbergerstraße 5 in München verursachte nach vorsichtiger Schätzung die Forderung.

Zur Verbesserung der Kostensituation trug bei, dass die im Vorjahr entstandenen Emissionskosten der Unternehmensanleihe nicht mehr zu konstatieren waren. Das öffentliche Angebot wurde wie üblich innerhalb des ersten Jahres beendet. Das Wertpapier kann seitdem im Rahmen eines Private Placements erworben werden. Die im Freiverkehr der Börse Düsseldorf notierte Anleihe wird - nachdem das Segment „Mittelstandsmarkt“ von der Börse abgeschafft wurde - seit Januar 2015 in dem neu geschaffenen Segment „Primärmarkt“ gehandelt.

Die Euroboden GmbH hat in den Jahren 2011 bis 2013 für die an sie bzw. ihre Projektgesellschaften erbrachten Bauleistungen Umsatzsteuern gem. § 13b Umsatzsteuergesetz abgeführt. Gemäß dieser Regelung fand eine Umkehrung der Steuerschuldnerschaft statt, nach der nicht wie üblich der leistende Unternehmer, sondern der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer zu entrichten hat (Nettorechnungen statt Bruttorechnungen). Mitte 2013 hat jedoch der Bundesfinanzhof entschieden, dass diese Regelung für Bauträgergesellschaften nicht anzuwenden ist. Im Februar 2014 hat sich auch das Bundesfinanzministerium dieser Ansicht ange-



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

schlossen. Es wurden daher Änderungsanträge für die Umsatzsteuerfestsetzungen bzw. -voranmeldungen für die Kalenderjahre 2011 bis 2013 gestellt. Durch die aus 2011 bzw. 2012 stammenden, nachträglich zu korrigierenden Umsatzsteuern erlangt die Euroboden GmbH Zinsansprüche gegenüber der Finanzbehörde. Außerdem ergeben sich positive Ergebnisauswirkungen, weil durch die nachträglich vom Gesetzgeber geänderte Rechtslage zahlreiche Vorgänge aus den Jahren 2011 bis 2013 rechnungstechnisch rückabgewickelt werden müssen. Dies ist von den damals leistenden Baugesellschaften durch Rechnungskorrekturen in die Wege zu leiten. Zivilrechtlich, steuerrechtlich und auch rein organisatorisch bestehen zahlreiche Unsicherheiten, ob dies tatsächlich durchgeführt werden wird - das wirkt sich generell zu unseren Gunsten als Leistungsempfänger aus. Im Rahmen der Bilanzerstellung sind wir verpflichtet, dies zu berücksichtigen und die diesbezüglichen Rückstellungen vorsichtig zu bewerten. Per Saldo entstehen durch die Umsatzsteuerforderungen und -rückstellungen sowie die Zinsansprüche Gewinnauswirkungen in Höhe von 503 T€.

Zu erwähnen ist ebenfalls, dass die Euroboden GmbH Ende 2014 ca. 650 T€ an in der Vergangenheit an zwei Banken abgeführte Bearbeitungsgebühren zurückgefordert hat. Grundlage ist das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13.05.2014 zur Unwirksamkeit von Bearbeitungsentgelten. Bilanziell wurden diese geltend gemachten Ansprüche jedoch noch nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr (T€ +5.213) ergibt sich zum 30. September 2014 ein Konzernbilanzgewinn von T€ 6.080 (Vj. Konzernbilanzgewinn T€ +5.213).

Im Jahresvergleich steigerte sich damit das Eigenkapital um T€ 866 auf nunmehr T€ 6.387 (Vorjahr: T€ 5.521). Die Eigenkapitalquote verringerte sich auf 17,71 % (Vorjahr 23,25 %). Die Absenkung ist auf die von T€ 23.751 auf T€ 36.064 stark angestiegene Bilanzsumme zurückzuführen, die sich in erster Linie aufgrund der aufgenommenen Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung neuer Projekte verändert hat.

b) Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Der Konzern der Euroboden hat sich im Geschäftsjahr 2013/2014 erfolgreich entwickelt. Es entstand im Berichtsjahr ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 867 T€ (Vorjahr T€ 322) sowie ein erhebliches Anwachsen von stillen Reserven. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2013/2014 bei T€ 409 (Vorjahr T€ 413).

c) Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2013/2014 erzielte Euroboden Umsatzerlöse in Höhe von T€ 3.610. Diese entfielen im Wesentlichen auf Immobilienverkäufe im Projekt Johannisstraße in Berlin (T€ 3.240). Die weiteren Umsatzerlöse entstanden insbesondere durch Mieterträge aus in Entwicklung befindlichen Bauaufträgen.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Die sonstigen betrieblichen Erträge über T€ 952 (Vorjahr: T€ 845) entstanden zum größten Teil in der Euroboden GmbH. Hierzu sei auf die ergänzenden Ausführungen zur Euroboden GmbH unter Punkt 5.3 verwiesen.

Die Gesamtleistung der Euroboden Gruppe betrug im Geschäftsjahr 2013/2014 T€ 28.633. Im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 12.930 erhöhte sie sich beträchtlich um T€ 15.703 auf mehr als das Doppelte. Dies ist wesentlich durch die neuen Projekte verursacht, deren Kosten als in Ausführung befindliche Bauaufträge aktiviert werden.

Der Materialaufwand für bezogene Leistungen für in Ausführung befindliche Bauaufträge ist im laufenden Geschäftsjahr 2013/2014 mit T€ 24.530 im Vergleich zum Vorjahr 2012/2013 mit T€ 8.716 ebenfalls erheblich nach oben gegangen. Diese Erhöhung entstand insbesondere durch die Ankaufs- und Baukosten für die neuen Projekte Erhardtstraße und Kolbergerstraße 31 in München und Spandauer Damm in Berlin sowie die fortgeschrittenen Bauprojekte Arcisstraße und Kraepelinstraße in München.

Der Aufwand für Mitarbeiter (Personalaufwand) hat sich im Geschäftsjahr 2013/2014 auf T€ 1.077 von T€ 953 erhöht.

Die Absetzungen für Abnutzung hat sich im laufenden Geschäftsjahr auf T€ 109 (Vorjahr: T€ 154) verringert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von im vorherigen Geschäftsjahr 2012/2013 mit T€ 2.508 um T€ 406 auf nunmehr im laufenden Geschäftsjahr 2013/2014 T€ 2.102 zurückgegangen. Grund hierfür ist der Wegfall der im Vorjahr aufgetretenen Beratungskosten für die Platzierung der Euroboden-Anleihe.

Der aufgrund einer Gewinngemeinschaft erhaltene Gewinn über T€ 28 betrifft die Anteile aus der atypischen stillen Beteiligung an der Euroboden Beteiligungs GmbH (Vorjahr: T€ 0).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2013/2014 von T€ 183 um T€ 11 auf T€ 172 geringfügig verringert.

Die geplante Liquidierung der KSW Falkenstraße 8 GmbH führte zur Abschreibung der Beteiligung und somit zu einem Aufwand in Höhe von T€ 12 unter dem Gliederungspunkt Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (Vorjahr: T€ 0).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 1.510 und sind im Vergleich zum Vorjahr (T€ 1.139) durch die aufgenommenen Finanzierungen für neue Projekte angestiegen.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme auf Grund einer Gewinngemeinschaft im laufenden Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von T€ 35 betreffen in erster Linie die Übernahme des Verlustes durch die Auflösung der Immobilien Isar GmbH & Co. KG.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug im laufenden Geschäftsjahr T€ 409 und veränderte sich somit im Vergleich zum Vorjahr kaum (T€ 413) (vgl. hierzu zur näheren Erläuterung die Aussagen unter 2a)).

Im Geschäftsjahr fiel in der Euroboden Kolbergerstraße 5 GmbH ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von T€ 800 an (vgl. hierzu zur näheren Erläuterung die Aussagen unter 2a)).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen T€ 342. Nach Steuern und Ergebnisanteilen anderer Gesellschafter erzielte die Euroboden GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 ein Konzernjahresergebnis von T€ 867. Damit fiel der Konzernjahresüberschuss um 545 T€ höher aus als im vorangegangenen Geschäftsjahr (T€ 322) (vgl. hierzu zur näheren Erläuterung die ausführlichen Aussagen unter 2a)).

d) Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme des Euroboden Konzerns zum 30. September 2014 betrug T€ 36.064. Das entspricht einer Erhöhung von 51,84 % gegenüber dem vorherigen Bilanzstichtag (30. September 2013: T€ 23.751). Die Erhöhung um T€ 12.313 ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleiheverbindlichkeiten infolge der Finanzierung für Objekte, die sich in der Entwicklungsphase befinden, zurückzuführen. Ebenso erhöhten sich die sonstigen Rückstellungen, weil durch die unter 2a) Allgemeines beschriebenen nachträglich beanstandeten Umsatzsteuerzahlungen der Euroboden GmbH neben der Erfassung von Forderungen die Bildung von Rückstellungen notwendig war. Auf der Aktivseite der Konzernbilanz resultiert die Erhöhung im Wesentlichen aus der Erhöhung des Vorratsvermögens.

Größere Investitionen in das Anlagevermögen waren in diesem Geschäftsjahr nicht notwendig. Abschreibungen sowie die Rückzahlung der sonstigen Ausleihungen mit einem Vorjahresbetrag von T€ 265 führten insgesamt zu einer deutlichen Verringerung des Anlagevermögens von T€ 1.215 um T€ 401 auf T€ 814.

Die Vorräte bzw. die in Ausführung befindlichen Bauaufträge veränderten sich von T€ 18.896 um T€ 10.411 auf T€ 29.307. Die deutliche Vermehrung entsteht wesentlich durch den im Vorjahr vorbereiteten und nun erfolgten Kauf des Projekts Erhardtstraße in München sowie die neuen Projekte Kolbergerstraße 31 in München und Spandauer Damm in Berlin. Hierdurch wurde der bereits erfolgte umfangreiche Rückgang bei dem vor der Fertigstellung stehenden Objekt Arcisstraße in München mehr als kompensiert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum 30. September 2014 auf T€ 5.183 und erhöhten sich somit im Vergleich zum Vorjahr (T€ 2.833) durch verschiedene Tatbestände erheblich. So entstanden zusätzlich gegenüber dem Vorjahr durch die neu gegründeten Gesellschaften Euroboden Ungererstraße GmbH und Euroboden Interior GmbH



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sowie des weiteren Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Euroboden Beteiligungs GmbH). Außerdem ergaben sich beträchtliche Forderungen durch die unter 2a) Allgemeines beschriebenen nachträglich beanstandeten Umsatzsteuerzahlungen der Euroboden GmbH sowie den Schadensersatzanspruch in der Euroboden Kolbergerstraße GmbH.

Die Guthaben bei Kreditinstituten reduzierten sich von letztjährig T€ 688 auf T€ 515.

Die Rückstellungen betragen zum 30. September 2014 T€ 3.335 und erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 2.014) um T€ 1.321. Im Prinzip hätten sich die Rückstellungen weiter verringert - lediglich durch die Berücksichtigung des unter 2a) Allgemeines beschriebenen Sonderfalls der nachträglich beanstandeten Umsatzsteuerzahlungen der Euroboden GmbH entstand ein Anstieg.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich von bisher T€ 12.095 auf T€ 20.476 im Berichtszeitraum. Grund hierfür ist die Finanzierung neuer Projekte, die trotz Beendigung der Bankfinanzierung für das Projekt Arcisstraße in der Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH die Verbindlichkeiten ansteigen lässt. Hinzugekommen sind zudem zusätzliche Verbindlichkeiten durch die Euroboden-Anleihe.

e) Finanzlage

a. Grundzüge des Finanzmanagements

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

Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften durchgeführt und abgewickelt. Die Finanzierung der Projektgesellschaften erfolgt in der Regel zu ca. 25 % bis 30 % mit Eigenkapital und zu rund 70 % bis 75 % mit Fremdkapital. Die Projektgesellschaften erhalten von der Gesellschaft als Muttergesellschaft benötigte Mittel in Form von Gesellschafterdarlehen oder als Eigenkapital. Ein formelles „Cash Pooling“ zwischen der Muttergesellschaft und den Projektgesellschaften besteht nicht.

b. Finanzlage

Verursacht durch neue Objektankäufe entsteht ein negativer Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit durch den Aufbau von Vorräten. Branchenspezifisch stellen diese Vorräte ein erstrangig hypothekarisch beleihbares Immobilienvermögen dar. Die Aussagekraft des betrieblichen Cashflows ist daher entsprechend zu relativieren.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2013/2014 auf T€ -11.776 nach T€ -5.657 zum 30. September 2013. Dem Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit steht der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gegenüber.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug 2013/2014 T€ 1.802. Im Vorjahr betrug der Cashflow aus der Investitionstätigkeit T€ -1.749.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergab im laufenden Wirtschaftsjahr T€ 9.801, während der Wert im Vorjahr bei T€ 7.587 lag.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit verhalten sich gegensätzlich, je nachdem in welcher Phase sich die wesentlichen Projekte befinden. Vergleichbar zum Vorjahr hat eine Erhöhung des Umlaufvermögens (Einkauf neuer Objekte und Bautätigkeit) und der damit verbundenen Bankfinanzierungen stattgefunden.

Zusätzlich positiv beeinflusst wird der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch Geldzuflüsse aus der Euroboden-Anleihe.

Die Finanzmittel zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 betragen T€ 515 (Vorjahr: T€ 688).

f) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die Anzahl der Mitarbeiter erhöht. Zum Geschäftsjahresende 2014 beschäftigte die Euroboden GmbH insgesamt 13 festangestellte Mitarbeiter. Es wurde jeweils eine zusätzliche Stelle für das Projektmanagement und die Akquisition von Projekten geschaffen. Mit diesen Mitarbeitern können die zusätzlichen Projekte fachlich qualifiziert betreut sowie die Geschäftsleitung im Bereich der Akquise unterstützt werden. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft an ihrer schlanken Verwaltungs- und Organisationsstruktur festhalten.

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

3. NACHTRAGSBERICHT

Seit dem Ende des Berichtszeitraumes am 30. September 2014 sind nachfolgende wesentliche Ereignisse mit Auswirkung auf die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft eingetreten.

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	Berlin, Johannisstraße 3	Übergaben: Einheiten Anzahl 2, Umsatzvolumen 1.547.500 Euro. Der kalkulierte Verkaufserlös wurde bei jeder Einheit erreicht.
Euroboden Immobilien- Verwaltung GmbH	Grünwald	München, Arcisstraße 57	Übergaben und Umsatzrealisie- rung aller Einheiten in Höhe von knapp 21,8 Mio. Euro voraus- sichtlich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015. Es kann nach den aktuellen Pro- jektkalkulationen mit dem erwar- teten, positiven Ergebnisbeitrag von ca. 2 Mio. Euro gerechnet werden.
Euroboden Kraepelin- straße GmbH	Grünwald	München, Kraepelin- straße 51 a	Notarielle Beurkundungen: Einheiten Anzahl 3, Verkaufsvolumen 2.152.500 Euro. Der kalkulierte Verkaufserlös wurde bei allen bisher verkauften Einheiten erreicht. Somit sind bereits 7 der insge- samt 8 Wohnungen beurkundet. Im Februar bzw. März 2015 sind Übergabe und Umsatzrealisie- rung dieser Wohnungen in Höhe von ca. 4.930.000 Euro vorgese- hen. Die Finanzierung der Gesamt- maßnahme durch die Raiffeisen- bank München-Süd konnte im Laufe des März aufgrund der günstigen Liquiditätssituation



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Kraepelinstraße GmbH	Grünwald	München, Kraepelinstraße 51 a	aus dem Projekt vorzeitig vollständig zurückgeführt werden. Mit Verkauf und Übergabe der letzten Wohnung sollte im Geschäftsjahr 2014/2015 voraussichtlich ein Umsatzerlös von ca. 5.760.000 Euro entstehen. Der planmäßige Ablauf der Baumaßnahme und des Verkaufs lassen einen sehr positiven Ergebnisbeitrag erwarten.
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 5	Der Ankauf des Objektes Kolbergerstraße 5 wurde anstatt der ursprünglich vorgesehenen Euroboden Kolbergerstraße GmbH nun durch die Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH im Rahmen eines Kauf- und Tauschvertrages abgeschlossen. Die Finanzierung ist bereits über entsprechende Hypothekendarlehen gesichert.
Euroboden Erhardtstraße GmbH	Grünwald	München, Erhardtstraße 10	Es konnten mittlerweile mit allen Mietern einvernehmlich Mietaufhebungsvereinbarungen geschlossen werden. In 2016 können somit Abbruch und Einleitung des Neubaus erfolgen.
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH	Grünwald	Berlin, Winterfeldtstraße 35	Es finden Gespräche mit den Genehmigungsbehörden zur Abstimmung der geplanten Maßnahmen statt.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Spandauer Damm GmbH	Grünwald	Berlin, Spandauer Damm 54	Es konnten zahlreiche weitere Mietaufhebungsvereinbarungen abgeschlossen werden, so dass bereits ein für die Maßnahme sich positiv auswirkender Leerstand von über 50 % erreicht ist. Parallel finden Gespräche mit den Genehmigungsbehörden zur Abstimmung der geplanten Maßnahmen statt.
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	München, Kolbergerstraße 31	Es liegen zwischenzeitlich sowohl die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz sowie die Baugenehmigung vor. Der Verkauf erfolgt seitens der Projektgesellschaft auf Basis des Bestandes. Dies führt zu Umsatz und Ertrag deutlich vor Fertigstellung der Baumaßnahme, die durch die Euroboden Bau GmbH & Co. KG durchgeführt wird.
Euroboden Boarding-Haus GmbH	Grünwald	Aschheim, Karl-Hammerschmidt-Straße	Der eingereichte Vorbescheid wird z. Zt. durch die Genehmigungsbehörden geprüft.
Euroboden Crailsheimstraße GmbH	Grünwald	München, Crailsheimstraße	Im Januar 2015 konnte ein unbebautes Grundstück im Norden Schwabings angekauft werden. Hiermit kann nach den sehr erfolgreichen Projekten Arcisstraße und Kraepelinstraße ein drittes Projekt in Folge in dem stark nachgefragten Stadtteil angeboten werden. In unmittelbarer Nähe des Englischen Gartens ist ein Neubau als familiengerechtes Townhouse-Konzept geplant. Es wird mit einem Umsatzvolumen von ca. 20 Mio. Euro kalkuliert.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

OBJEKTGESELLSCHAFT	SITZ	STANDORT / PROJEKT	WESENTLICHE EREIGNISSE
Euroboden Crailsheim- straße GmbH	Grünwald	München, Crailsheim- straße	Die Finanzierung ist bereits über entsprechende Hypothekendarle- hen gesichert. Der Start der Baumaßnahme ist 2016 geplant.

4. CHANCEN UND RISIKEN

Risikomanagement

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

Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

- Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist.

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

Risiken

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

Branchen- und marktbezogene Risiken

Operative Risiken

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

Entwicklungskosten

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

Investitionsrisiken

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

Ertragssituation

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Liquiditätssituation

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

Baudurchführung

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

Einwendungen Dritter

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

Marktsituation

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

Verfügbarkeit von Objekten

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Technische Risiken

Die Euroboden oder die von ihr einbezogenen Dienstleister könnten die Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung der im Rahmen ihrer Projekte zu entwickelnden Immobilien nicht erfüllen bzw. es könnten Fehler auftreten oder höhere Kosten entstehen. Die entsprechenden Leistungen sind jedoch in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure geregelt und werden vollumfänglich extern beauftragt. Somit besteht eine Haftung der entsprechenden Dienstleister samt Versicherungsschutz.

Mitwirkung Dritter

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

Schlechtleistungen von Vertragspartnern

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

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

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Beschränkungen

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Regulatorische Veränderungen

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

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

Vertragsverletzung oder Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen

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

Gewährleistungen

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

Versicherungsschutz

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

Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt.

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

Umweltrisiken und Altlasten

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Qualifizierte Fachkräfte und Berater

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

Zins- und Finanzierungsrisiken

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

Gesamteinschätzung der Risiken

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

Chancen

Hohe Wohnungsnachfrage in urbanen Zentren

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

Attraktive Ankaufgelegenheiten

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Trend zur Individualität

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

Marketingkompetenz

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



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Allgemeines

Nachfolgend werden die ergänzenden Angaben zur Lage der Euroboden GmbH, Grünwald (Gesellschaft) dargestellt, die in den vorhergehenden Abschnitten dieses „Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ nicht ausreichend gewürdigt wurden. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss auf den 30. September 2014 verwiesen.

Da die Euroboden GmbH die Muttergesellschaft des Konzerns ist und lediglich mit Ausnahme der vier am 17.03.2014 neu gegründeten Gesellschaften sowie der Immobilien & Boden GmbH (ohne Projekt) keine Ergebnisabführungsvereinbarung besteht, spiegelt sich das Konzernergebnis in ihrem Ergebnis wider. So betrug der Jahresüberschuss im Berichtsjahr T€ 901 (Konzern: T€ 867) zu im Vorjahr T€ 180 (Konzern: T€ 322).

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

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Euroboden GmbH zum 30. September 2014 hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 30. September 2013 von T€ 9.600 auf T€ 11.906 deutlich erhöht. Auf der Aktivseite war dies insbesondere dadurch bedingt, dass die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 8.403 auf T€ 10.724 angestiegen sind.

Das Umlaufvermögen hat sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: T€ 247 (Vorjahr: T€ 14)

Forderungen gegen verbundene Unternehmen: T€ 9.285 (Vorjahr: T€ 5.955)

(der Anstieg rührt insbesondere aus den neu hinzugekommenen Forderungen an die Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH durch die teilweise aus Eigenmitteln der Euroboden GmbH durch die günstige Liquiditätslage mögliche und für das Projekt Kolbergerstraße 31 übernommene Kaufpreiszahlung)

Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:

T€ 464 (Vorjahr: T€ 0) - die Forderungen bestehen gegenüber den neu gegründeten Gesellschaften Euroboden Ungererstraße GmbH und Euroboden Interior GmbH

Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 728 (Vorjahr: T€ 2.434)

Liquide Mittel: T€ 49 (Vorjahr: T€ 58).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich zum 30. September 2014 um den Jahresüberschuss auf T€ 6.209 (30. September 2013: T€ 5.308). Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag bewegte sich mit 52,15 % ungefähr auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (55,30 %). Die



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Rückstellungen zum 30. September 2014 betreffen in Höhe von T€ 316 Rückstellungen für zu erwartende sowie latente Steuern und in Höhe von T€ 797 sonstige Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich ebenfalls von T€ 3.287 um T€ 1.297 auf T€ 4.584 und setzten sich wie folgt zusammen: Die Verbindlichkeiten infolge der Euroboden-Anleihe veränderten sich von T€ 1.814 auf T€ 3.234, während sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 321 auf T€ 298 etwas reduzierten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich von T€ 48 auf T€ 125 und die sonstigen Verbindlichkeiten von T€ 208 auf T€ 357. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die im Wesentlichen Darlehen von Tochtergesellschaften an die Euroboden GmbH beinhalten, reduzierten sich von T€ 890 im Vorjahr auf nunmehr T€ 540. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, veränderten sich von T€ 6 im Vorjahr auf T€ 30.

3. Ertragslage

Die Euroboden GmbH beendete das Geschäftsjahr 2014 mit einem deutlich gesteigerten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 901 (Vorjahresergebnis: T€ 180). Zur näheren Erläuterung dieser Zahlen verweisen wir auf den zweiten und dritten Abschnitt unter 1. Allgemeines.

Die Umsatzerlöse reduzierten sich von T€ 2.617 auf T€ 2.065. Verursacht ist diese Absenkung durch die mit den Tochtergesellschaften bestehende Umlagevereinbarung. Dies bedeutet, dass die laufenden Kosten der Euroboden GmbH an die Tochtergesellschaften weiterberechnet werden. Die Kostenreduzierung in der Euroboden GmbH im Vergleich zum Vorjahr führte daher zu niedrigeren Umlagebeträgen und somit auch niedrigeren konzerninternen Umsätzen in der Muttergesellschaft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von im Vorjahr T€ 76 auf im laufenden Jahr T€ 648. Dies ist insbesondere auf einmalige Erträge zurückzuführen sowie die Anpassung und teilweise Auflösung von Rückstellungen infolge der erfolgreichen Abwicklung von Altprojekten.

Materialaufwand entstand im Gegensatz zum Vorjahr durch einmalige Einkäufe (vgl. vorheriger Abschnitt, analog sind einmalige Erträge verbucht) sowie durch bezogene Leistungen in erster Linie betreffend das Projekt Georgenstraße in München. Die Euroboden GmbH ist die Rechtsnachfolgerin der am 01.04.2014 auf sie verschmolzenen Euroboden Georgenstraße GmbH.

Der Personalaufwand erhöhte sich auf T€ 1.074 (Vorjahr: T€ 953), wobei die Erhöhung maßgeblich durch die Aufstockung des Personals verursacht ist.

Die Abschreibungen beliefen sich auf T€ 101 (Vorjahr: T€ 146).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich eine deutliche Reduzierung von T€ 1.869 auf T€ 1.168. Grund hierfür ist der Wegfall von im Vorjahr einmalig aufgetretenen Aufwendungen.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

Bei den Erträgen aufgrund von Gewinnabführungsverträgen konnten im Vergleich zum Vorjahr statt T€ 987 nunmehr etwas erhöht T€ 1.021 verbucht werden, während sich die Aufwendungen aus Verlustübernahme von T€ 426 auf T€ 199 deutlich reduzierten.

Die Zinserträge erhöhten sich erheblich von T€ 224 auf T€ 502. Dies ist zum einen bedingt durch vermehrte Darlehensvergabe an Tochtergesellschaften mit intensiviertem Projektgeschäft sowie Zinsforderungen gegenüber dem Finanzamt infolge der nachträglich beanstandeten Umsatzsteuerzahlungen der Euroboden GmbH (vgl. Ausführungen unter Punkt 2a) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zum Konzernabschluss - Allgemeines).

Die geplante Liquidierung der KSW Falkenstraße 8 GmbH führte zur Abschreibung der Beteiligung und somit zu einem Aufwand in Höhe von T€ 12 unter dem Gliederungspunkt Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (Vorjahr: T€ 0).

Die Zinsaufwendungen haben sich von T€ 248 im Vorjahr auf T€ 319 erhöht. Im Besonderen hat sich der Zinsaufwand für die Euroboden-Anleihe erhöht, da für diese im Gegensatz zum Vorjahr nun erstmals für das komplette Geschäftsjahr Zinsaufwand angefallen ist.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurden entsprechend dem Jahresergebnis in einer Höhe von T€ 335 eingerechnet (Vorjahr T€ 84).

4. Finanzlage

Die Euroboden GmbH finanzierte sich im Geschäftsjahr 2014 insbesondere aus Zinserträgen von Tochtergesellschaften, Kostenumlagen sowie aus liquiden Mitteln. Zu Beginn des Geschäftsjahres verfügte die Gesellschaft über T€ 58 an liquiden Mitteln, die sich zum Bilanzstichtag 30. September 2014 mit T€ 49 in ähnlicher Höhe bewegten.

Das Fremdkapital erhöhte sich im Berichtsjahr von insgesamt T€ 4.292 auf T€ 5.697. Dies ist in vollem Umfang auf den Verkauf von Euroboden-Anleihen zurückzuführen.

Zwischen der Euroboden GmbH und einem Kreditinstitut besteht mit Kreditvertrag vom 05. März 2012 ein Kontokorrentkredit bis zu T€ 500. Dieser Kontokorrentrahmen kann von der Euroboden GmbH frei verwendet werden. Als Sicherheit für die Inanspruchnahme dient ein auf Herrn Stefan Höglmaier lautendes und valutierendes Termingeld in Höhe von T€ 500.



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

6. PROGNOSEBERICHT

Das bereits abverkaufte Projekt Arcisstraße in München sowie auch das nahezu komplett verkaufte Projekt Kraepelinstraße in München können im Geschäftsjahr 2014/2015 übergeben werden. Die Umsatzrealisierungen von ca. 27,6 Mio. Euro der gut verlaufenen Bauprojekte werden im laufenden Geschäftsjahr daher ein überdurchschnittlich positives Ergebnis zur Folge haben.

Durch den Kauf eines Grundstücks in der Crailsheimstraße in München im Januar 2015 konnte die bestehende Pipeline aktuell um ca. 20 Mio. Euro erweitert werden. Mit den Weiteren in der Pipeline befindlichen Projekten entsteht ein Gesamtverkaufsvolumen von ca. 110 Mio. Euro, das in den Geschäftsjahren nach 2014/2015 zu Umsätzen und einträglichen Margen führen wird. So wird der Vertrieb für das Projekt Kolbergerstraße 31 in München in Kürze zu Umsatz und Ergebnis führen und die Projekte Erhardtstraße und Crailsheimstraße in München mit einem Verkaufsvolumen von über 50 Mio. Euro werden 2016 in die Bauphase gehen. Darüber hinaus kann über die Option zum Abschluss eines Kaufvertrages des Objektes Boarding-Haus in Aschheim bei München ein zukünftiger Umsatz von ca. 35 Mio. Euro generiert werden.

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

Die stark zunehmende Eigenkapitalbasis ermöglicht eine weiterhin gesunde Wachstumsstrategie.

Grünwald, im März 2015



Stefan Hogmaier

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Euroboden GmbH

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Euroboden GmbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mannheim, den 16. März 2015

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer