



EUROBODEN  
ARCHITEKTURKULTUR

JAHRESABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2011  
EUROBODEN GMBH

# BILANZ

**Euroboden GmbH, Grünwald**

zum

30. September 2011

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		<b>102.000,00</b>	102.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		<b>3.920,00</b>	4.890,00	II. Kapitalrücklage		<b>104.303,43</b>	104.303,43
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	324.457,90		332.408,45	1. andere Gewinnrücklagen		<b>20.040,53</b>	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>196.912,00</u>	<b>521.369,90</b>	<u>168.764,00</u> 501.172,45	IV. Gewinnvortrag		<b>937.705,01</b>	237.465,89
III. Finanzanlagen				V. Jahresüberschuss		<b>1.651.274,04</b>	700.239,12
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	138.269,97		138.269,97	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. Beteiligungen	12.500,00		12.500,00	1. Steuerrückstellungen	549.106,40		209.526,17
3. sonstige Ausleihungen	<u>67.000,00</u>	<b>217.769,97</b>	<u>0,00</u> 150.769,97	2. Rückstellungen für latente Steuern	1.385,93		0,00
- davon an Gesellschafter EUR 67.000,00 (EUR 0,00)				3. sonstige Rückstellungen	<u>436.401,54</u>	<b>986.893,87</b>	<u>427.776,60</u> 637.302,77
		<hr/>	<hr/>	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Übertrag		<b>743.059,87</b>	656.832,42	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	251.154,52		242.767,52
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 15.017,17 (EUR 57.139,11)	15.017,17		57.139,11
							<hr/>
				Übertrag	266.171,69	<b>3.802.216,88</b>	299.906,63 2.081.217,84

# BILANZ

## Euroboden GmbH, Grünwald

zum

30. September 2011

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		<b>743.059,87</b>	656.832,42	Übertrag	266.171,69	<b>3.802.216,88</b>	2.081.217,84 299.906,63
<b>B. Umlaufvermögen</b>				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.620.127,38		1.721.597,28
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.250,00		6.250,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.697,49		76.019,07	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.084.348,30</u>	<b>3.976.897,37</b>	<u>1.451.570,44</u>
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.834.421,08		3.943.851,44	- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (EUR 254.996,83)			3.479.324,35
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.922.508,90 (EUR 3.351.444,74)				- davon aus Steuern EUR 565.425,41 (EUR 0,00)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.107.687,40</u>	<b>6.997.805,97</b>	<u>514.992,54</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 584.348,30 (EUR 551.570,44)			
- davon gegen Gesellschafter EUR 484.704,06 (EUR 432.000,00)			4.534.863,05				
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<b>36.739,62</b>	68.096,03				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.508,79</b>	844,06				
		<u><b>7.779.114,25</b></u>	<u>5.260.635,56</u>			<u><b>7.779.114,25</b></u>	<u>5.260.635,56</u>
		<u><u><b>7.779.114,25</b></u></u>	<u><u>5.260.635,56</u></u>			<u><u><b>7.779.114,25</b></u></u>	<u><u>5.260.635,56</u></u>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2010 bis 30.09.2011

## Euroboden GmbH, Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<b><u>1.394.428,38</u></b>	<u>1.007.161,81</u>
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>1.394.428,38</b>	1.007.161,81
3. sonstige betriebliche Erträge		<b>26.293,32</b>	26.000,00
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		<b>12.564,74</b>	2.669,10
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	483.193,86		331.248,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>45.027,68</u>	<b>528.221,54</b>	<u>19.412,88</u>
- davon für Altersversorgung EUR 399,04 (EUR 26,00)			350.661,38
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>37.135,04</b>	25.099,67
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>502.305,01</b>	808.283,03
Übertrag	528.221,54	<b>340.495,37</b>	153.551,37-

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2010 bis 30.09.2011

**Euroboden GmbH, Grünwald**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	528.221,54	<b>340.495,37</b>	153.551,37-
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.644.720,20 (EUR 159.392,03)		<b>1.644.720,20</b>	159.392,03
9. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		<b>217.756,14</b>	1.585.335,06
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		<b>848,34</b>	0,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 51.469,95 (EUR 21.861,83) - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 2.470,15 (EUR 0,00)		<b>65.852,00</b>	50.455,81
Übertrag		<b>2.269.672,05</b>	1.641.631,53

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2010 bis 30.09.2011

**Euroboden GmbH, Grünwald**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		<b>2.269.672,05</b>	1.641.631,53
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>149.518,29</b>	67.940,65
- davon an verbundene Unternehmen EUR 17.826,69 (EUR 32.968,41)			
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 20.465,62 (EUR 0,00)			
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u><b>127.246,56</b></u>	<u>663.765,59</u>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.992.907,20</b>	909.925,29
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	340.966,16		209.526,17
- davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 1.385,93 (EUR 0,00)			
16. sonstige Steuern	<u>667,00</u>	<b>341.633,16</b>	<u>160,00</u> 209.686,17
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<u><b>1.651.274,04</b></u>	<u>700.239,12</u>

## **Allgemeine Angaben**

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

Bei der erstmaligen Aufstellung des Jahresabschlusses nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurden die Vorjahresvergleichszahlen auf Grund des Wahlrechts des Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

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 zur Bilanzierung und Bewertung**

### **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 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
- Ausleihungen zum Nennwert

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

ANHANG zum 30.09.2011

**Euroboden GmbH, Grünwald**

---

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Der Ausweis der Bankbestände erfolgte zum Nennbetrag. Zinsen und Nebenkosten wurden periodengerecht abgegrenzt.

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

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.

#### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

#### **Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **Angabe zu Verbindlichkeiten**

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 599.365,47 (Vorjahr: Euro 608.709,55).

##### **Sonstige Pflichtangaben**

###### **Namen der Geschäftsführer**

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

Erster Geschäftsführer: Stefan Höglmaier                      ausgeübter Beruf: Kaufmann



---

**Gewährte Vorschüsse und Kredite an Geschäftsführer**

Zu den zu Gunsten einzelner Geschäftsführer vergebenen Krediten wird berichtet:

<b>Kreditentwicklung</b>	<b>Betrag Euro</b>
Stand bisheriger Kredite	432.000,00
Neuvergaben im Berichtsjahr	105.000,00
= neuer Kreditbestand	537.000,00

**Kreditkonditionen neu vergebener Kredite**

Auszahlungsbetrag	38.000,00 Euro
Rückzahlungsbetrag	38.000,00 Euro
Zinssatz	4,00 %
Laufzeit	unbestimmt
Sicherheiten	keine
Auszahlungsbetrag	67.000,00 Euro
Rückzahlungsbetrag	67.000,00 Euro
Zinssatz	4,00 %
Laufzeit	10 Jahre
Sicherheiten	keine

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

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

<b>Sachverhalte</b>	<b>Betrag Euro</b>
Sonstige Vermögensgegenstände (Darlehen)	470.000,00
Ausleihungen	67.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände (kurzfristige Forderungen)	14.704,06

**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	Euro	Euro
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG, Grünwald	94,00 %	1.749.090,34		9.827,98	
Beteiligung KSW Falkenstr. 8 GmbH, München	50,00 %	10.621,17		- 1.878,23	
Immobilien-Verwaltung Pestalozzistr. GmbH, Grünwald (nunmehr Euroboden Kraepelinstraße GmbH)	100,00 %	- 13.356,17 *		25.000,00	
Euroboden Berlin GmbH, Grünwald	100,00 %	- 113.890,39 *		3.438,34	
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH, Grünwald	100,00 %	62.637,43 *		25.000,00	
Euroboden Commercial GmbH, Grünwald (nunmehr Immobilien & Boden GmbH)	100,00 %	-1.735,62		24.831,45	
Euroboden Georgenstraße GmbH, Grünwald	100,00 %	137.377,25 *		25.000,00	
Euroboden Beteiligungs GmbH, Grünwald		10.309,44 **		60.454,83	

\* 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.

Grünwald, 11. April 2013

---

Stefan Höglmaier  
(Geschäftsführer)

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die Euroboden GmbH,

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Euroboden GmbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 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 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 und Jahresabschluss 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. 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 zum 30. September 2011 der Euroboden GmbH, Grünwald, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Mannheim, den 30. April 2013

DELTA Revision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)  
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)  
Wirtschaftsprüfer