



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

ZWISCHENBERICHT ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR 2014/2015
EUROBODEN GMBH

Bericht über das erste Halbjahr 2014/2015

Die Geschäftstätigkeit in der Euroboden GmbH und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Oktober 2014 bis zum 31. März 2015 erwartungsgemäß positiv.

Der Konzern erzielte im Zwischenabschluss in der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ein Ergebnis von T€ 1.881 (Vj. T€ 86) und nach Steuern einen Konzernhalbjahresüberschuss von T€ 1.362 (Vj. T€ 51).

Das Projekt Arcisstraße 57 der Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH in München konnte im ersten Halbjahr 2014/2015 vollständig übergeben werden. Hierdurch wurde in der Tochtergesellschaft ein Gewinn von 2,2 Mio. € realisiert. Das Projekt der Euroboden Kraepelinstraße GmbH in München mit insgesamt acht Wohneinheiten konnte bis auf eine Einheit verkauft werden, die verkauften Einheiten wurden im Februar und März 2015 an die Käufer übergeben. Im Januar 2015 konnte zudem mit der Crailsheimstraße in München ein unbebautes Grundstück im Stadtteil Schwabing angekauft werden. Hiermit kann nach den erfolgreichen Projekten Arcisstraße und Kraepelinstraße ein Folgeprojekt in dem stark nachgefragten Stadtteil angeboten werden. Des Weiteren wurden in dem Projekt Johannisstraße 3, Berlin, zwei Einheiten mit einem Umsatzvolumen von 1,5 Mio. € übergeben. Zur Vorbereitung der Baumaßnahme Erhardtstraße 10, München, konnten alle Mietverhältnisse einvernehmlich aufgelöst werden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. März 2015 T€ 43.783 und liegt damit um T€ 11.101 über der Bilanzsumme des Zwischen-Konzernabschlusses zum 31. März 2014 mit T€ 32.682. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass durch die Umsatzrealisierungen das Projekt Arcisstraße komplett und das Projekt Kraepelinstraße nahezu vollständig aus dem Vorratsvermögen entfallen. Die aktuell in der Ausführung befindlichen Bauprojekte wie Kolbergerstraße 5, Kolbergerstraße 31, Erhardtstraße 10 u. a. sind noch nicht im Vertrieb und weisen daher keine in Abzug zu bringenden erhaltenen Kundenanzahlungen auf (Vj: erhaltene Anzahlungen von 8,0 Mio. €). Somit stiegen die Vorräte von T€ 28.875 auf T€ 37.015. Ebenso erhöhten sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in nennenswertem Umfang. Auf der Passivseite kommt es bedingt durch die positiven Ergebnisse zum 30. September 2014 und 31. März 2015 zu einer beträchtlichen Erhöhung des Eigenkapitals um T€ 2.177. Außerdem erhöhten sich Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Auf diese Bilanzpositionen wird im Weiteren näher eingegangen.

Im Bereich des Anlagevermögens verringerten sich die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen insbesondere durch die regulären Abschreibungen, insgesamt kam es zu einer Reduzierung von T€ 871 auf T€ 756.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Vorräte beinhalten zum 31. März 2015 in Ausführung befindliche Bauaufträge und geleistete Anzahlungen. Diese beiden Bilanzposten haben sich in Summe von T€ 36.664 auf nun T€ 37.015 kaum verändert. Es handelt sich in erster Linie um die Objekte Kolbergerstraße 5 in München, Kolbergerstraße 31 in München, Erhardtstraße 10 in München, Spandauer Damm 54 in Berlin und Winterfeldtstraße 35 in Berlin.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich mit T€ 4.797 erheblich um T€ 3.535 gegenüber dem 31. März 2014 erhöht. Zusätzlich sind gegenüber den im April 2014 gegründeten Gesellschaften Euroboden Ungererstraße GmbH und Euroboden Interior GmbH Forderungen gegen Unterneh-

men mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht entstanden sowie des Weiteren Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Euroboden Beteiligungs GmbH). Zudem entstanden in hohem Maße Umsatzsteuerforderungen durch die nachträgliche höchstrichterliche Abschaffung der Umsatzsteuerpflicht nach § 13b Umsatzsteuergesetz für Bauträger. Die geplante Geltendmachung des Schadenersatzanspruchs gegenüber der Stadt München in der Euroboden Kolbergerstraße GmbH betreffend das Projekt Kolbergerstraße 5 erhöht ebenso die sonstigen Vermögensgegenstände. Hierzu sei auf die erläuternden Abschnitte zu den beiden Sachverhalten im Lagebericht zum Abschluss für das Geschäftsjahr 2013/2014 unter Punkt 2a) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zum Konzernabschluss - Allgemeines auf Seite 17 f. verwiesen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich von T€ 1.461 um T€ 449 auf T€ 1.012 verringert.

Zudem sind die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 213 auf T€ 203 geringfügig reduziert.

Das Eigenkapital erhöhte sich infolge von Überschüssen in diesem Zeitraum spürbar von T€ 5.573 auf nun T€ 7.750.

Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt deutlich von T€ 1.381 auf T€ 4.719. Dies hängt u. a. damit zusammen, dass die erzielten Überschüsse zu hohen Steuerrückstellungen geführt haben. Ebenso hat sich eminent ausgewirkt, dass analog zu den Forderungen auch Rückstellungen für Umsatzsteuern (vgl. Ausführungen im Abschnitt zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen) gebildet werden mussten. Für die Projekte Arcisstraße und Kraepelinstraße in München wurden umfangreiche Rückstellungen für ausstehende Schlussrechnungen gebildet, um parallel zu den Umsatzrealisierungen den Aufwand ausreichend und periodengerecht zu erfassen. Außerdem wurden umsatzabhängig anteilige Gewährleistungsrückstellungen erfasst.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich ebenfalls von T€ 25.728 um T€ 5.570 auf T€ 31.298. Die Zunahme ist vor allem auf getätigte Anleiheverkäufe sowie ein durch vertragliche Vereinbarung im Projekteinkauf entstandenes Darlehen zurückzuführen.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse im Konzern betragen im ersten Halbjahr 2014/2015 T€ 28.445 (Vj. T€ 3.357). Die Umsatzerlöse entfallen hauptsächlich auf das Projekt Arcisstraße in München mit T€ 21.770. Des Weiteren konnten in den Projekten Kraepelinstraße in München (T€ 4.936) und Johannisstraße in Berlin (T€ 1.573) beträchtliche Umsatzerlöse erzielt werden.

Durch die damit verbundene Auflösung von Beständen in den Projekten Arcisstraße und Kraepelinstraße (T€ 16.163 und T€ 3.287) entstand insgesamt eine Bestandsminderung der in Ausführung befindlichen Bauaufträge von T€ 11.224 (Vj. Bestandserhöhung von T€ 13.458). Die Gesamtleistung war in etwa gleichbleibend und erhöhte sich mit T€ 17.221 nur geringfügig zum Vorjahresvergleichszeitraum (T€ 16.815).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf T€ 103 und verringerten sich somit (Vj. T€ 399).

Die Materialaufwendungen belaufen sich auf T€ 12.555 und entfallen in hohem Maße auf neue Objekteinkäufe sowie auf den im Rahmen der finalen Baumaßnahmen in der Arcisstraße und der Kraepelinstraße in München entstehenden Aufwand.

Der Personalaufwand beinhaltet die laufenden Personalkosten für den Berichtszeitraum.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum um T€ 17 reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum von T€ 1.060 auf T€ 1.837 entsprechend erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Vorlaufkosten der in Entwicklung befindlichen Projekte sowie Gewährleistungsrückstellungen der im Berichtszeitraum übergebenen und umsatzwirksamen Projekte zurückzuführen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auf T€ 588 gesunken (Vj. T€ 793), während sich die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge auf T€ 124 erhöhten (Vj. T€ 30).

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betragen T€ 39 (Vj. T€ 10).

Die Ertragslage des Konzerns ist weiterhin gut. Die Geschäftsleitung erwartet daher für das gesamte Geschäftsjahr 2014/2015 ein ähnlich positives Ergebnis wie zum ersten Halbjahr. Aufgrund von zu erwartenden Projektumsätzen ist überdies eine weitere Verbesserung des Ergebnisses möglich.

Beschäftigte

Die Gesellschaft beschäftigt 13 Mitarbeiter.

Chancen und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der Euroboden GmbH hat sich in Bezug auf den organisatorischen Rahmen für die Risiko- und Chancenidentifizierung, -steuerung und -überwachung seit dem Geschäftsjahresbeginn nicht verändert. Dies gilt unverändert für die Risikofelder, denen sich die Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften aufgrund ihres Geschäftsfeldes laufend gegenüberstellt. Die detaillierte Beschreibung des Risiko- und Chancenmanagements ist im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013/2014 dargestellt. Insgesamt führt die Beurteilung der gegenwärtigen Risiko- und Chancensituation zu keiner anderen Einschätzung als in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013/2014 ausgeführt. Die in dem Bericht genannten Risiken werden weiterhin von der Geschäftsführung als weder einzeln noch in der Gesamtheit als entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend erachtet. Ebenso werden die im Bericht erwähnten Chancen als unverändert vorhanden eingeschätzt.

Konzern – Bilanz

	31.März 2015	31.März 2014
AKTIVA		
(T€)		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	29	38
Sachanlagen	698	817
Finanzanlagen	29	16
	756	871
Umlaufvermögen		
Vorräte	37.015	28.875
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.797	1.262
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.012	1.461
	42.824	31.598
Rechnungsabgrenzungsposten	203	213
	43.783	32.682
	31.März 2015	31.März 2014
PASSIVA		
(T€)		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	102	102
Kapitalrücklagen	104	104
Gewinnrücklagen	90	90
Gewinnvortrag	6.080	5.213
Konzernperiodenüberschuss	1.362	51
Anteile anderer Gesellschafter	12	13
	7.750	5.573
Rückstellungen	4.719	1.381
Verbindlichkeiten	31.298	25.728
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0
Passive latente Steuern	11	0
	43.783	32.682

**Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Oktober 2014 bis 31. März 2015
(Vorjahreshalbjahr: 01. Oktober 2013 bis 31. März 2014)**

T€	10.2014- 03.2015	10.2013- 03.2014
Umsatzerlöse	28.445	3.357
Verminderung (Vj: Erhöhung) des Bestands in		
Ausführung befindlicher Bauaufträge	- 11.224	13.458
Gesamtleistung	17.221	16.815
Sonstige betriebliche Erträge	103	399
Materialaufwand	- 12.555	- 14.681
Personalaufwand	- 510	- 562
Abschreibungen	- 38	- 55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.837	- 1.060
Erträge aus Beteiligungen	0	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	124	30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 588	- 793
Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 39	- 10
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.881	86
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 518	- 34
Periodenüberschuss	1.363	52
Gewinnanteil anderer Gesellschafter	-1	- 1
Konzern-Periodenüberschuss	1.362	51

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernperiodenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2015 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Er wurde von einem Abschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2015 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 30. September 2014. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 30. September 2014.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 30. September 2014 nicht verändert. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2013/2014 angewandt.

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

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Kapitalanteil</u>
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Kraepelinstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	94 %
Immobilien & Boden GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Erhardtstraße GmbH (vormals: Euroboden Vorrat 1 GmbH)	Grünwald	100 %
Euroboden Kolbergerstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Spandauer Damm GmbH (vormals: Euroboden Keibelstraße Verwaltungs GmbH)	Grünwald	100 %
Euroboden Winterfeldtstraße GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Kolbergerstraße 31 GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Boarding-Haus GmbH	Grünwald	100 %
Euroboden Crailsheimstraße GmbH (vormals: Euroboden Vorrats 3 GmbH)	Grünwald	100 %
Immobilienverwaltung Klosterhofstraße GmbH (vormals: Euroboden Vorrats 2 GmbH)	Grünwald	100 %

Nicht einbezogene Tochterunternehmen

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

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Beteiligungs GmbH ¹⁾	Grünwald	100 %

¹⁾ Das Mutter-/Tochterverhältnis wird durch eine sog. "atypisch stille Beteiligung" begründet. Das Tochterunternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

Assoziierte Unternehmen

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

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Ungererstraße GmbH ¹⁾	München	49,99 %
Euroboden Interior GmbH ¹⁾	München	49,99 %

¹⁾ Die beiden assoziierten Unternehmen wurden im April 2014 gegründet. Sie sind für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet.

D. Wesentliche Ereignisse nach dem 31. März 2015

Im April 2015 wurde die letzte Einheit in der Kraepelinstraße in München verkauft und übergeben. Die Gesellschaft Immobilienverwaltung Klosterhofstraße GmbH hat im Mai 2015 eine Immobilie in bester Münchner Altstadtlage erworben.

Grünwald, im Juni 2015

Euroboden GmbH

Stefan Höglmaier