



EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

ZWISCHENBERICHT ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR 2012/2013
EUROBODEN GMBH

Euroboden GmbH

Grünwald

Bericht über das erste Halbjahr 2012/2013

Die Geschäftstätigkeit in der Euroboden GmbH und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Oktober 2012 bis zum 31. März 2013 planmäßig und entsprechend den Erwartungen.

Das Projekt der Euroboden Georgenstraße GmbH in München konnte vollständig verkauft und auch übergeben werden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. März 2013 T€ 22.664 und liegt damit um T€ 1.190 über der Bilanzsumme des Konzernabschlusses zum 30. September 2012 mit T€ 21.474.

Im Bereich des Anlagevermögens haben sich keine wesentlichen Veränderungen im Berichtszeitraum ergeben.

Die in Ausführung befindlichen Bauaufträge haben sich von T€ 20.403 (30. September 2012) auf T€ 15.302 (31. März 2013) reduziert.

Ursache hierfür ist die erfolgreiche und damit vollständige Realisierung des Projektes Georgenstraße in München sowie der weiter nach Plan verlaufende Abverkauf des Projektes Johannisstraße in Berlin. Zum Stichtag 31. März 2013 waren noch 7 Einheiten unverkauft. Die Geschäftsleitung geht vom vollständigen Abverkauf bis zum 30. September 2013 aus.

Desweiteren entwickelte sich das Projekt in der Arcisstraße in München weiter sehr positiv. Dabei hat sich der Bestand der in Ausführung befindlichen Bauaufträge von T€ 5.236 auf T€ 8.455 zum 31. März 2013 erhöht. Das Projekt verläuft nach Plan und es wird eine vollständige Realisierung des Projektes im Geschäftsjahr 2013/2014 erwartet. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind bereits 60% an Käufer verkauft.

Bei dem in der Kraepelinstraße in München befindlichen Projekt der Euroboden Gruppe geht die Geschäftsleitung davon aus, dass dieses noch in diesem Geschäftsjahr 2012/2013 insgesamt veräußert werden kann.

Die auf der Aktivseite ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen haben sich von T€ 5.398 um T€ 3.090 auf T€ 2.308 zum 31. März 2013 reduziert. Die zum 31. März 2013 ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen betreffen vollständig die für das Projekt in der Arcisstraße in München erhaltenen Käufergelder für bereits verkaufte aber noch nicht übergebenen Einheiten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit T€ 5.543 um T€ 1.056 im Vergleich zum 30. September 2012 angestiegen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich von bisher T€ 508 zum 30. September 2012 um T€ 2.187 auf T€ 2.686 erhöht. Grund hierfür ist unter anderem die Vereinnahmung der unter den Vorräten ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen.

Das Eigenkapital zum 31. März 2013 verringerte sich aufgrund des Periodenverlustes in Höhe von T€ 171 von bisher T€ 5.189 zum 30. September 2012 auf T€ 5.018.

Die Rückstellungen erhöhten sich insgesamt von T€ 2.581 zum 30. September 2012 auf T€ 3.272 zum 31. März 2013.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich von T€ 13.610 um T€ 692 auf T€ 14.302. Ursache hierfür ist unter anderem der fortgeschrittene Bautenstand und die damit verbundene erhöhte Baufinanzierung für das sich in Ausführung befindliche Projekt in der Arcisstraße in München.

Ertragslage

Der Gesamtumsatz im Konzern betrug im ersten Halbjahr 2012/2013 T€ 9.999 (Vj. T€ 14.110), Die Umsatzerlöse entfallen zum, einen auf das Projekt Johannisstraße in Berlin und zum anderen auf das Projekt in der Georgenstraße in München. Beim Projekt Johannisstraße in Berlin sind zum Stichtag 31. März 2013 noch 7 Einheiten unverkauft. Die Geschäftsleitung geht von einer vollständigen Realisierung bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres 2012/2013 aus. Das Projekt in der Georgenstraße in München ist vollständig verkauft und an die Käufer übergeben worden.

Die Materialaufwendungen belaufen sich auf T€ 3.078 und entfallen auf das Projekt in der Johannisstraße in Berlin sowie auf das Projekt in der Arcisstraße in München.

Der Personalaufwand beinhaltet die laufenden Personalkosten für den Berichtszeitraum.

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum verdoppelt. Ursache hierfür waren die im vergangenen Geschäftsjahr getätigten Investitionen.

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich unwesentlich verändert.

Die Erträge auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltenen Gewinne sind im laufenden Halbjahr nicht mehr entstanden. Im Vorjahr resultierten diese aus dem bereits abgeschlossenen Projekt einer atypisch stillen Beteiligung.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auf T€ 709 (Vj. T€ 535) gestiegen. Ursache hierfür waren die erhöhten Bankverbindlichkeiten des Projektes in der Arcisstraße in München sowie Mezzanine-Finanzierungen.

Die Ertragslage des Konzerns ist – trotz des zum Halbjahr auszuweisenden Konzernperiodenverlusts – weiterhin gut. Die Geschäftsleitung erwartet, aufgrund der noch in diesem Geschäftsjahr zu realisierenden Projekte in der Kraepelinstraße in München und dem vollständigen Abverkauf der Einheiten in der Johannisstraße in Berlin für das gesamte Geschäftsjahr 2012/2013 ein positives Ergebnis.

Für das Gesamtjahr 2012/2013 wird gegenüber dem Vorjahr ein leicht rückläufiger Umsatz erwartet.

Beschäftigte

Die Gesellschaft beschäftigt 9 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 gegenübersteht. Die detaillierte Beschreibung des Risiko- und Chancenmanagements ist im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 / 2012 dargestellt. Insgesamt führt die Beurteilung der gegenwärtigen Risikosituation zu keiner anderen Einschätzung als in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 / 2012 ausgeführt.

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013 (Vj.: 01. Oktober 2011 bis 31. März 2012)

T€	10.2012- 03.2013	10.2011 03.2012
Umsatzerlöse	9.999	14.110
Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	-5.100	-4.664
Gesamtleistung	4.899	9.446
Sonstige betriebliche Erträge	146	62
Materialaufwand	- 3.078	- 4.393
Personalaufwand	- 454	- 383
Abschreibungen	- 86	- 37
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 992	- 1.006
Erträge aus Beteiligungen	0	35
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6	6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104	108
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 709	- 535
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 164	3.303
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 7	- 909
Periodenverlust (Vj: -überschuss)	- 171	2.394
Verlustanteil anderer Gesellschafter	5	5
Konzern-Periodenverlust (Vj: -überschuss)	-166	2.399

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernperiodenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 31 März 2013 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 2013 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 30. September 2012. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 30. September 2012.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag 30. September 2012 verändert. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2011/2012 angewandt.

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

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Berlin GmbH	Grünwald	100%
Euroboden Kraepelinstraße GmbH (vormals Immobilien-Verwaltung Pestalozzistr. GmbH)	Grünwald	100%
Euroboden Immobilien-Verwaltung GmbH	Grünwald	100%
Euroboden GmbH & Co. Projekt KG	Grünwald	94%
Euroboden Georgenstraße GmbH	Grünwald	100%
Immobilien & Boden GmbH (vormals: Euroboden Commercial GmbH)	Grünwald	100%
Euroboden Vorrat 1 GmbH	Grünwald	100%
Immobilien Isar GmbH & Co KG ¹⁾	Grünwald	100%
Euroboden Kolbergerstraße GmbH (vormals: Euroboden Klosterstraße GmbH)	Grünwald	100%
Euroboden Keibelstraße GmbH ¹⁾	Grünwald	100%

¹⁾ mittelbare Beteiligungen

Das Tochterunternehmen Euroboden Keibelstraße GmbH wurde im Geschäftsjahr neu gegründet. Sie wird seit Errichtung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Gesellschaften Euroboden Vorrat 1 GmbH und Immobilien Isar GmbH & Co KG sind im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2011/12 gegründet worden und somit in den Vergleichszahlen dieses Zwischenberichts nicht enthalten. Die Veränderungen des Konsolidierungskreises haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gehabt.

nicht einbezogene Tochterunternehmen

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

Name	Sitz	Kapitalanteil
Euroboden Beteiligungs GmbH ²⁾	Grünwald	100%

²⁾ 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:

<u>Name</u>	<u>Sitz</u>	<u>Kapitalanteil</u>
KSW Falkenstraße 8 GmbH ³⁾	München	50%

³⁾ Das assoziierte Unternehmen ist für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde daher nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet.

D. Wesentliche Ereignisse nach dem 31 März 2013

Am 18. April 2013 wurde als 100 % Tochtergesellschaft die Euroboden Winterfeldtstraße GmbH gegründet. Die Gesellschaft hat mit Vertrag im April 2013 eine Immobilie in der Winterfeldtstraße 35 in Berlin erworben. Die Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten werden rund 3,10 Mio€. betragen. Die Immobilie ist derzeit vermietet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist voraussichtlich für Juli 2013 geplant. Die erworbene Immobilie soll an Käufer weiterveräußert werden.

Grünwald, 22. Mai 2013

Euroboden GmbH

Stefan Höglmaier