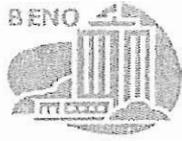


## **Beno Immobilien GmbH, Starnberg (vormals: München)**

Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2013

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), und/oder ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen. Jedes dieser Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Eine detaillierte Beschreibung der rechtlichen Struktur von Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihrer Mitgliedsunternehmen finden Sie auf [www.deloitte.com/de/ueberUns](http://www.deloitte.com/de/ueberUns).



**Beno Immobilien GmbH  
Starnberg (vormals: München)**

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Grundlagen des Konzerns .....	2
1.a. Geschäftsmodell der Beno Immobilien GmbH .....	2
1.b. Steuerungssystem .....	3
2. Wirtschaftsbericht .....	3
2.a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	3
2.b. Geschäftsverlauf .....	4
2.c. Lage des Konzerns .....	5
Ertragslage .....	5
Finanzlage .....	7
Vermögenslage .....	8
Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilien-spezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	9
Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns .....	9
3. Berichterstattung über Finanzinstrumente .....	10
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht) .....	11
5. Chancen- und Risikobericht .....	11
6. Prognosebericht .....	13



## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.a. Geschäftsmodell der Beno Immobilien GmbH

Die Beno Immobilien GmbH (im Folgenden auch: BENO) ist ein Immobilienunternehmen, das sich vor allem auf die Finanzierung und Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen fokussiert.

Die Beno Immobilien GmbH investiert mit einem klaren „Buy & Hold“-Ansatz langfristig in die Asset Klasse „Light Industrial Real Estate“. Dabei konzentriert sie sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte mit bestehenden, bonitätsstarken Mietern und damit positiven Cashflows vom Zeitpunkt der Übernahme der Immobilien an. Geographisch fokussiert sich die Gesellschaft auf den ihrer Ansicht nach wirtschaftlich starken, deutschsprachigen Raum mit soliden mittelständischen Unternehmen.

Die Schwerpunkte liegen hierbei auf:

1. Finanzierung: BENO kauft Liegenschaften zum Zweck der dauerhaften Rückvermietung.
2. Administration: BENO ist spezialisiert auf Verwaltung und Erhalt betriebsnotwendiger Immobilien.
3. Beratung: BENO berät sein Kundenportfolio in langfristigen Unternehmensstrategien.
4. Optimierung: BENO verbindet betriebliche Potentiale mit wirtschaftlicher Nachfrage.

Die Beno Immobilien GmbH bietet konkrete Lösungen für Unternehmen, die eine Möglichkeit für den Verkauf ihrer Betriebsimmobilien suchen. Unser Fokus richtet sich auf eine langfristige Vermietung gewerblich und vor allem industriell genutzter Immobilien. Die BENO profitiert hierbei auch vom Netzwerk und der Expertise ihres Gesellschafters und Immobilienpartners H2 Immobilienobjekte GmbH, der bestehende Wertschöpfungspotentiale schnell und zuverlässig identifizieren kann. Diese Potentiale liegen in Baureserven (nicht ausgenutzte Grundstücke) und Vermietungsreserven (Vermietung ungenutzter Büro- oder Lagerflächen) bis hin zur Optimierung von Gebäudezusammenhängen (Unterstützung bei der Werksplanung).

Des Weiteren wird die Finanzierung von betriebsnotwendigen Objekten wesentlich erleichtert, wenn man den Banken keinen Einzelfall, sondern – wie bei BENO der Fall – ein mehrfach anwendbares Konzept (Reduzierung des Arbeitsaufwandes) und vor allem ein nennenswertes Volumen durch eine Vielzahl von Objekten sowie eine damit verbundene Risikominimierung anbieten kann. Diese Finanzierungserleichterung führt zu geringeren Kosten (Marge, Bearbeitungsgebühren) und zu einem erhöhten Finanzierungsvolumen.

Die BENO-Idee entstammt der Suche nach einer Lösung für „BetriebsNotwendige“ Immobilien mittelständischer Unternehmen. Die Veräußerung der Betriebsimmobilie mit anschließender weiterer Nutzung und Anmietung durch das veräußernde Unternehmen bietet verschiedene Vorteile für dessen operatives Geschäft:

Eine Entlastung der Bilanz führt grundsätzlich zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote und damit verbunden zu einer Stärkung der Bonität, erleichterten Aufnahme von Fremdmitteln, etc.

Die Einnahmen aus dem Veräußerungserlös können zur Entschuldung dienen oder als Mitteleinsatz im Rahmen von Investitionen, Working Capital Aufbau, Forschung und Entwicklung, etc.



Langfristige Mietverträge mit flexiblen Mietvertrags-Verlängerungsoptionen, welche die BENO grundsätzlich vereinbart, ermöglichen einen nachhaltig planbaren Mietaufwand durch die veräußernde Gesellschaft.

Die veräußernde Gesellschaft hat nach Veräußerung die volle Verfügung über die Immobilie im täglichen Betriebsablauf. Die BENO verfolgt dabei das Ziel, das operative Geschäft durch die Veräußerung in keiner Weise zu beeinträchtigen.

### **1.b. Steuerungssystem**

Der Konzern wird intern vor allem anhand der folgenden finanziellen Kennzahlen gesteuert:

- Ergebniskennzahlen: EBIT, EBT, EBIT-Marge.
- Cashflow-Kennzahlen: Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit, Cashflow aus der Investitionstätigkeit, Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.
- Bilanzkennzahlen: Eigenkapital, Eigenkapitalquote.
- Kombinierte Ergebnis- und Bilanzkennzahlen: Netttojahresmiete im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen, Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen.
- Immobilienspezifische Kennzahlen: Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren („WAULD“ (Weighted average unexpired Lease Duration)), Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m<sup>2</sup>.

Im nachfolgenden Wirtschaftsbericht ist die Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage des Konzerns deshalb vor allem anhand dieser oben genannten Leistungsindikatoren dargestellt.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Intensität der Staatsschuldenkrise und die teilweise weiterhin instabilen Rahmenbedingungen im Euroraum haben sowohl die Konjunkturentwicklung als auch das Finanzmarktgeschehen im vergangenen Jahr stark belastet. Trotzdem hat sich die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2013 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,4 % erneut als einigermaßen robust erwiesen und es war seit dem 2. Quartal 2013 ein fortlaufendes Wachstum beim Bruttoinlandsprodukt zu verzeichnen, auch wenn das Gesamtwachstum 2013 das niedrigste seit dem Krisenjahr 2009 war.

Branchenbezogen hat sich der Markt für mittelständisch genutzte Gewerbeimmobilien wie folgt entwickelt:

Unserer Ansicht nach ist die Konkurrenzsituation für die Beno Immobilien GmbH zum Bilanzaufstellungszeitpunkt noch relativ überschaubar und es gibt auf dem deutschen Sale- and Lease-Back-Markt für Gewerbeimmobilien nach wie vor nur eine geringe Anzahl von Anbietern. Dies liegt insbesondere auch daran, dass sich ein Großteil der Immobilien der Ziel-Asset Klasse immer noch im Eigentum der Mittelstandsunternehmen befindet. Der Mittelstand ist unverändert eine der wichtigsten Säulen der deutschen Wirtschaft. Etwa 50 % der Wertschöpfung in Deutschland sind auf kleine und mittelständische Unternehmen zurückzuführen. Im Gegensatz zu anderen Industrienationen beschäftigt der Mittelstand in Deutschland mit über 20 Millionen Menschen die meisten Arbeitnehmer und stellt zudem die überwiegende Anzahl an Ausbildungsplätzen für junge



Menschen. Das monetäre Volumen, das potentiellen Investoren durch Sale- and Lease-Back-Verfahren bzw. die vorhandenen Mittelstandsstrukturen an geeigneten Standorten in Deutschland zur Verfügung steht, ist mittelfristig mit rund Mrd. EUR 310 anzusetzen.

Neben milliardenschweren internationalen Immobiliengesellschaften, welche insbesondere Großobjekte akquirieren und nicht zur direkten Konkurrenz gezählt werden, existieren auf dem Markt auch kleine Nischenanbieter und einige Finanzdienstleister, welche Sale- and Lease-Back-Transaktionen anbieten, die dem Geschäftsmodell der BENO ähnlich sind.

Die Beno Immobilien GmbH agierte im Geschäftsjahr 2013 vor dem oben beschriebenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Hintergrund.

## **2.b. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2013 war durch weiteres Wachstum, vor allem durch den Erwerb der drei neuen Immobilien in Nottuln, Kempen und Witten, geprägt.

Trotz der erheblichen Investitionen in neue Immobilien, sowie in die Instandhaltung der vorhandenen Immobilien im Geschäftsjahr 2013, sind die Wachstumsinvestitionen des Konzerns noch lang nicht abgeschlossen, das bedeutet, die geplanten zusätzlichen Investitionen werden in den kommenden Jahren nicht wesentlich unter denen der letzten Jahre liegen.

In Anbetracht der erheblichen strukturellen Anpassungen, einmaligen Effekte und Anstrengungen sind wir mit der operativen Entwicklung der verschiedenen Ergebnis-Ebenen erneut durchweg zufrieden.

### Nun zu den Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres im Detail:

Die bereits zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung 2012 in der Beno Immobilien-Gruppe geplante Übernahme von zwei neuen Immobilienobjekten, die sich zwischenzeitlich aufgrund von Finanzierungsfragen bankenseitig etwas verzögert hatte, konnte Anfang des 4. Quartals nun endlich erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Über die beiden zu diesem Zweck neu gegründeten Objektgesellschaften „Nottuln Objekt GmbH“ sowie „Kempen Objekt GmbH“, beide Dortmund, wurden eine neue Gewerbeimmobilie in Nottuln sowie eine neue Gewerbeimmobilie in Kempen (beide Bundesland Nordrhein-Westfalen) strategiekonform in das BENO-Portfolio aufgenommen, die jeweils vollständig an externe, im mittelständischen Bereich tätige, Unternehmen vermietet sind. Darüber hinaus wurde Ende 2013 eine weitere Gewerbeimmobilie in Witten (ebenfalls Bundesland Nordrhein-Westfalen) erworben.

Durch diese Transaktionen erhöhte sich die vermietete Nutzfläche des BENO-Portfolios um rund 30 % auf nunmehr knapp 75.000 m<sup>2</sup>. Das jährliche Nettomietvolumen der Beno Immobilien Gruppe erhöht sich durch die Übernahme um rund Mio. EUR 0,8 auf insgesamt rund Mio. EUR 2,3, verteilt auf insgesamt 12 mittelständische Mieter an sechs Standorten.

Der Buchwertzugang der drei, in Höhe von insgesamt Mio. EUR 3,3 über langfristige Bankdarlehen und in Höhe von weiteren Mio. EUR 3,3 über Kaufpreisverbindlichkeiten refinanzierten, neuen Gewerbeimmobilien beträgt insgesamt rund Mio. EUR 6,6. Aus der Neubewertung nach IAS 40 resultierte im 4. Quartal 2013 ein Ertrag in Höhe von Mio. EUR 1,4.



BENO hat im Geschäftsjahr 2013 nach der Übernahme der drei neuen Objekte in Nottuln, Kempen und Witten weitere Objekte für eine Übernahme ins BENO-Portfolio geprüft und bewertet. Die entsprechende Objektpipeline, die 2014 realisiert werden soll, soll die Jahresnettomieteinnahmen deutlich steigern.

Mit Wirkung zum 30. Dezember 2013 wurde die Immobilie in Zittau an die bisherige Mieterin MS PowerTec GmbH, Zittau, zum Buchwert und damit ohne nennenswerten Effekt auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage, verkauft.

Die Vermögenslage des Konzerns ist unverändert geordnet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Eigenkapitalquote bei gestiegener Bilanzsumme leicht von 17,5 % auf 18,3 % gestiegen.

Die Ertragslage ist bei deutlich gestiegenen Umsatzerlösen gekennzeichnet durch ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT), das mit plus 72,0 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres und damit im Plan liegt sowie durch ein um Mio. EUR 0,2 verbessertes Finanzergebnis.

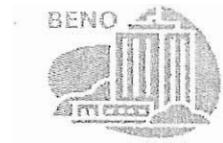
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die wirtschaftliche Lage des BENO-Konzerns zum Bilanzstichtag als gut darstellt. Dies wird durch die derzeit – trotz der nach wie vor anhaltenden Konjunkturunsicherheiten – gute bis sehr gute Vermietungssituation sämtlicher operativer Tochtergesellschaften im Konzernverbund noch untermauert.

## 2.c. Lage des Konzerns

### Ertragslage

Hierunter werden die wesentlichen Kennzahlen der Ertragslage unseres Konzerns gegenüber dem Vorjahr dargestellt und erläutert.

	1.1. bis 31.12.2013		1.1. bis 31.12.2012		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
- Nettokaltmiete	1.732	65,3	1.253	67,2	479	38,2
- Nebenkosten	919	34,7	611	32,8	308	50,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.651</b>	<b>100,0</b>	<b>1.864</b>	<b>100,0</b>	<b>787</b>	<b>42,2</b>
Sonstige betriebliche Erträge	29	1,1	151	8,1	-122	-80,8
Materialaufwand	-1.170	-44,1	-867	-46,5	-303	-34,9
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.510</b>	<b>57,0</b>	<b>1.148</b>	<b>61,6</b>	<b>362</b>	<b>31,5</b>
Personalaufwand, Abschreibungen und sonstige Aufwendungen	-290	-10,9	-425	-22,8	135	31,8
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.465	55,2	838	44,9	627	74,8
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>2.685</b>	<b>101,3</b>	<b>1.561</b>	<b>83,7</b>	<b>1.124</b>	<b>72,0</b>
Finanzergebnis	-686	-25,9	-894	-48,0	208	23,3
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>1.999</b>	<b>75,4</b>	<b>667</b>	<b>35,7</b>	<b>1.332</b>	<b>199,7</b>
Ertragsteuern	-300	-11,3	-161	-8,6	-139	-86,3
<b>Konzernjahresergebnis (EAT)</b>	<b>1.699</b>	<b>64,1</b>	<b>506</b>	<b>27,1</b>	<b>1.193</b>	<b>235,8</b>



Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 2.651 (Vorjahr: TEUR 1.864). Sie sind im Berichtszeitraum deutlich um 42,2 % angestiegen. Dieser Umsatzanstieg ist vor allem auf die Neuvermietung von Gewerbeflächen in der Immobilie Weinsberg sowie auf das langfristig geplante Umsatzwachstum durch permanente Akquisition solventer Mieter und den Erwerb der beiden neuen Objekte in Nottuln und Kempen zurückzuführen.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 1.510 (Vorjahr: TEUR 1.148) und hat sich damit um 31,5 % erhöht.

Personalaufwand, Abschreibungen und sonstige Aufwendungen enthielten im Vorjahr Aufwendungen für ein Schiedsverfahren und Aufwendungen in Folge der Insolvenz eines Mieters in Höhe von insgesamt TEUR 137. Ohne diese Einmaleffekte wären die Aufwendungen der Jahre 2012 und 2013 in etwa gleich hoch.

Die Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen die Erträge aus der Zuschreibung nach IAS 40 auf den beizulegenden Zeitwert von Renditeimmobilien. Diese Zuschreibungen verteilen sich wie folgt auf die Objekte:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	805	0
Gewerbeimmobilie in Nottuln	569	0
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	0	804
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	91	34
	<u>1.465</u>	<u>838</u>

Nach – wie vorstehend beschrieben – trotz der Umsatzausweitung der Beno-Gruppe gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt sich im Geschäftsjahr ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) von TEUR 2.685 (Vorjahr: TEUR 1.561).

Die EBIT-Marge bezogen auf den Umsatzerlös beträgt im Geschäftsjahr rund 101,3 % (Vorjahr: 83,7 %).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 208 verbessert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 32) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 713 (Vorjahr: TEUR 926) enthalten.

Die Finanzerträge resultieren vor allem aus der Anlage der existierenden Barmittel.

Die Finanzaufwendungen resultieren vor allem aus der laufenden Verzinsung der zur Finanzierung von Immobilienbestandsobjekten bei Kreditinstituten aufgenommenen Tilgungsdarlehen. Im Vorjahr wurde zudem im Ergebnis des Schiedsverfahrens eine Forderung langfristig unverzinslich gestundet und der Abzinsungsaufwand in Höhe von TEUR 222 unter den Finanzaufwendungen ausgewiesen.



Der Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern (EBT) beträgt TEUR 1.999 (Vorjahr: TEUR 667) und das Konzernjahresergebnis nach Ertragsteuern (EAT) beträgt TEUR 1.699 (Vorjahr: TEUR 506). Damit hat sich die interne Vorjahresprognose einer weiteren Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr deutlich bestätigt.

## Finanzlage

	2013 TEUR	2012 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	590	464
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.159	-274
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.799	-459
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>230</b>	<b>-269</b>

Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ist sowohl auf den positiven Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit als auch auf den positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zurückzuführen, die den negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit um insgesamt TEUR 230 übersteigen.

In dem positiven Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit spiegelt sich insbesondere der positive betriebliche Cashflow aus der Immobilie in Grünhain-Beierfeld wider. Im negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt sich insbesondere die plangemäß starke Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr wider.

Zum 31. Dezember 2013 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Schulden (TEUR 6.814) übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte (TEUR 884) um TEUR 5.930, wobei die kurzfristigen Schulden mit TEUR 3.250 die Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der Immobilie in Witten enthalten, die 2014 durch Aufnahme eines langfristigen Bankdarlehens finanziert wurde. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 75).



## Vermögenslage

Aus der folgenden Darstellung sind die wesentlichen Veränderungen der Vermögenslage des Konzerns ersichtlich:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>A K T I V A</b>						
Langfristige Vermögenswerte	24.973	96,6	16.179	93,3	8.794	54,4
Kurzfristige Vermögenswerte	884	3,4	1.153	6,7	-269	-23,3
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>25.857</b>	<b>100,0</b>	<b>17.332</b>	<b>100,0</b>	<b>8.525</b>	<b>49,2</b>
	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>P A S S I V A</b>						
Eigenkapital und Minderheitsanteile	4.734	18,3	3.035	17,5	1.699	56,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	993	3,8	703	4,1	290	41,3
Übriges Fremdkapital	20.130	77,9	13.594	78,4	6.536	48,1
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>25.857</b>	<b>100,0</b>	<b>17.332</b>	<b>100,0</b>	<b>8.525</b>	<b>49,2</b>

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr um rund TEUR 8.794 gestiegen, haben sich jedoch im Vergleich zur Bilanzsumme mit rund 96,6 % (Vorjahr: 93,3 %) kaum verändert. Hauptgrund für die Zunahme der langfristigen Vermögenswerte im Geschäftsjahr ist vor allem der Erwerb der drei neuen Immobilien Nottuln, Kempen und Witten.

Die leichte Abnahme der kurzfristigen Vermögenswerte um rund 23,3 % beruht trotz des Zugangs an liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 215 vor allem auf dem Abbau der Forderungsbestände um rund 68 %. Prozentual gesehen ist der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte am Gesamtvermögen unter anderem aufgrund der stark gestiegenen Bilanzsumme leicht zurückgegangen.

Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 1.699 gegenüber dem 31. Dezember 2012 resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 1.699. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2012 leicht gestiegen und beträgt bei einer um rund 49,2 % gestiegenen Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 18,3 % (31. Dezember 2012: 17,5 %).

Der Verschuldungsgrad ist absolut gesehen im Konzern im Wesentlichen trotz des Erwerbs der drei neuen Gewerbeimmobilien in Nottuln, Kempen und Witten leicht gesunken. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 709 die Tilgung von Bankdarlehen.

Die Minderheitsanteile zum Bilanzstichtag betragen zum 31. Dezember 2013 TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 154). Die Minderheitsanteile entfallen zu 100 % auf die SK Immobilien GmbH.



### **Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilienpezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Die Beno Immobilien GmbH wird darüber hinaus mittels diverser kombinierter Ergebnis- und Bilanzkennzahlen geführt, insbesondere:

- Nettjahresmiete im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2013: 14,8 %.
- Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2013: 10,7 %.

Zudem erfolgt die Führung mittels diverser immobilienpezifischer Kennzahlen, insbesondere:

- Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren („WAULD“ (Weighted average unexpired Lease Duration)): Diese beträgt zum 31. Dezember 2013: 6,7 Jahre.
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m<sup>2</sup> im Jahr 2013: EUR 2,5.

### **Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns**

Das Geschäftsjahr 2013 ist unverändert geprägt durch die Konzentration auf den Kernbereich „Industrielle Bestandsobjekte“ mit idealerweise rund 80 % Produktions- und 20 % Bürofläche bei attraktivem Chance-/Risikoverhältnis. Die Konzentration erfolgte darüber hinaus auf Objekte zwischen rund 5.000 m<sup>2</sup> und 25.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche beziehungsweise zwischen rund Mio. EUR 2 und Mio. EUR 15 Objektwert. Der Vermietungsstand des zu erwerbenden Objekts muss mindestens 60 % der vermietbaren Gebäudeflächen betragen. Darüber hinaus muss die industrielle Nutzung des zu erwerbenden Objekts größer als 50 % der vermietbaren Gebäudeflächen sein.

Die Finanzlage kann Ende des Jahres 2013 und Anfang des Jahres 2014 unverändert als geordnet bezeichnet werden. Sämtliche Tochterunternehmen können ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb gut nachkommen.

Da im Geschäftsjahr wiederum ein positives Konzerngesamtergebnis erzielt werden konnte, ist das Eigenkapital einschließlich der Minderheitsanteile um 56,0 % auf TEUR 4.734 gestiegen, bei einer ebenfalls leicht gestiegenen Eigenkapitalquote von 18,3 % (Vorjahr: 17,5 %).

Der operative Geschäftsverlauf des 1. Halbjahres 2014 entwickelte sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2013 bei allen Tochtergesellschaften plangemäß positiv, sodass auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts 2013 die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geordnet ist.

### 3. Berichterstattung über Finanzinstrumente

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement in Bezug auf Finanzinstrumente obliegt der Geschäftsführung der Beno Immobilien GmbH als Holding der Unternehmensgruppe. Dagegen liegt die operative Verantwortung, also die Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Dokumentation der Risiken, die Festlegung und Durchführung geeigneter Gegenmaßnahmen sowie die diesbezügliche Kommunikation, in erster Linie im Verantwortungsbereich der Geschäftsführung der Tochterunternehmen. Wesentliche Änderungen der Risikosituation sind umgehend an die Geschäftsführung zu melden. Insgesamt wird ein risikominimierender Ansatz gewählt.

Im Rahmen des Risikomanagements werden neben den Risiken aus Grundgeschäften auch die Risiken aus den zugehörigen Absicherungsgeschäften in die Betrachtungen mit einbezogen. Einer Risikokonzentration beim Abschluss von Finanzinstrumenten – insbesondere in Form von Bonitätsrisiken – wird dabei mit einer bewussten Streuung der Vertragspartner begegnet. Das Ausfallrisiko bei den Forderungen ist zudem durch die gute Bonität der Hauptmieter begrenzt; für Neumieter wird grundsätzlich eine Bonitätseinschätzung vorgenommen. Zum Abschlussstichtag wird dem Ausfallrisiko bilanziell durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Als relevante Risiken, denen mit Absicherungsgeschäften wirtschaftlich sinnvoll begegnet werden kann, sind Risiken aus einer Veränderung der Zinsstrukturkurve identifiziert. Zur Absicherung dieser Risiken wurden Derivate, wenn auch nicht sicherungsgebunden, abgeschlossen.

In Bezug auf die vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten ist insbesondere bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Zinsänderungsrisiko gegeben. Auch wenn für den ganz überwiegenden Teil der Immobilienfinanzierungen feste Zinsen vereinbart sind, sind auch einige Bankverbindlichkeiten im BENO-Konzern mit einer variablen Verzinsung ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Durch die Nutzung von Zinssatzcaps wird dieses Risiko teilweise neutralisiert.

Als Teil der vorgenannten Bankverbindlichkeiten werden zum 31. Dezember 2013 im Teilkonzern Beno Immobilien GmbH Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt rund Mio. EUR 0,8 ausgewiesen, die durch entsprechende Finanzierungsinstrumente mit einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2020 hinsichtlich der Zinsniveaus abgesichert sind. Unter anderem werden durch festgeschriebene Zinsobergrenzen Risiken der zukünftigen Zinsentwicklung begrenzt. Die übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Teilkonzern Beno Immobilien GmbH unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da Festzinsen vereinbart sind.

Neben dem Zinsänderungsrisiko besteht in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten insbesondere auch das Risiko, die finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Liquiditätsengpässen nicht bedienen zu können. Dies gilt auch für die Beno Immobilien GmbH. Da der Kapitaleinsatz dort hauptsächlich aus den Mietumsatzerlösen geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Mieteingängen negative Folgen haben.



#### **4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht)**

Seit dem Bilanzstichtag haben sich die geschäftlichen Aktivitäten entsprechend den Erwartungen positiv entwickelt.

Die bisherige Mehrheitsgesellschafterin MS Industrie AG hat im Mai 2014 einen Mehrheitsanteil an der Beno Immobilien GmbH an die Beno Holding AG, Starnberg, veräußert, die nach dieser Transaktion 75,1 % der Anteile an der Beno Immobilien GmbH hält. Bedingung für diese Transaktion war die erfolgreiche, private Platzierung einer „Beno-Wandelanleihe“ durch die Beno Holding AG, welche das geplante Wachstum der BENO im Jahr 2014 und den kommenden Jahren finanzieren soll. Die Beno Holding AG hat der Beno Immobilien GmbH ein langfristiges Darlehen in Höhe von Mio. EUR 5,0 mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2021 gewährt, mit dessen Hilfe die weitere Expansion der BENO vorangetrieben werden soll. Die MS Industrie AG bleibt dem Konzern als Minderheitsgesellschafter weiterhin verbunden.

#### **5. Chancen- und Risikobericht**

Obwohl der Konzern in seiner derzeitigen Ausgestaltung in der Vergangenheit erfolgreich am Markt agieren konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Profitabilität zukünftig nicht unerheblichen Schwankungen unterliegt. Die Erträge des Konzerns können aufgrund folgender, nicht abschließend aufgezählter Faktoren schwanken: Verringerte Möglichkeit des Unternehmens, qualifiziertes Managementpersonal einzustellen, Zunahme des Wettbewerbs im Markt für mittelständische Gewerbeimmobilien, Änderungen der Strategie des Konzerns, finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter, Änderungen in der Gesetzgebung, die sich auf die Wettbewerbsbedingungen der Gruppe auswirken können, sowie allgemeine wirtschaftliche Faktoren. Weiterhin kann ein Ausscheiden wichtiger Manager die Entwicklung der Gruppe nachteilig beeinflussen. Aus diesem Grund werden die wesentlichen Personen an den Ergebnissen der von ihnen verantworteten Geschäftseinheiten beteiligt bzw. langfristig an das Unternehmen gebunden. Besondere Umweltrisiken im Hinblick auf ihre Bestandsobjekte sind der Beno Immobilien GmbH nicht bekannt.

Wesentlicher Teil des Risikomanagements der Beno Immobilien GmbH als Holding ist das Beteiligungscontrolling. Hierzu ist ein quartalsweises, finanzwirtschaftliches Berichtswesen der Tochterunternehmen eingerichtet, das bei Bedarf um kurzfristige Berichte ergänzt wird. Über einen regelmäßigen Austausch zwischen den Geschäftsführern der Tochterunternehmen werden diese zudem gegenseitig über aktuelle und geplante, operative und strategische Entwicklungen unterrichtet. Ein zentrales Cash-Management der Gruppe besteht nicht.

Durch die unterjährige Pflicht aller Gruppengesellschaften, quartalsweise ihre Geschäftszahlen auf HGB-Basis an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Plan-/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, zeitnah zu reagieren.

Die Risikosteuerung der ausschließlich mehrheitlich gehaltenen Beteiligungen erfolgt durch eine individuelle und intensive Betreuung der Beteiligungen, die eine zeitnahe Beurteilung aller wesentlichen betriebswirtschaftlichen Daten des Beteiligungsunternehmens beinhaltet. Die



Beurteilung umfasst die Kriterien bilanzielle Verhältnisse, Umsatz- und Ergebnisentwicklung im laufenden Geschäftsjahr, Liquidität und Qualität der laufenden Berichterstattung. In die Beurteilung der einzelnen Kriterien fließen neben einer Auswertung der jeweiligen bilanziellen Situation der Unternehmen auch die Informationen aus der laufenden Berichterstattung bezüglich der Engagements ein. Dabei werden zur Kontrolle und Überwachung der Entwicklung der Beteiligungsunternehmen Geschäftsführungsmandate übernommen. Zusätzlich erfolgt eine laufende Beurteilung der Beteiligungen auf der Basis von Zwischenabschlüssen auf Quartalsbasis.

Das Risikomanagement der Tochterunternehmen erfolgt weitestgehend eigenverantwortlich. Bestandsgefährdende Risiken bestehen bei den Tochtergesellschaften derzeit nicht. Als bedeutendes operatives Risiko wird insbesondere die Preisentwicklung auf den Energiemärkten gesehen, aber auch der Verlust von wichtigen Mietern. Chancen bestehen insbesondere durch die Ausweitung der Objektpipeline sowie in der Generierung weiterer Synergieeffekte im Konzern.

Die Beno Immobilien GmbH überprüft vor jedem Investment die in der Immobilie operativ tätigen Unternehmen, das heißt die zukünftigen Mieter, auf deren nachhaltige Zahlungsfähigkeit im Rahmen einer eingeschränkten Due Diligence sowie einem Bonitätsabgleich über eine Ratingagentur. Dabei werden gesamtwirtschaftliche, branchen- und unternehmensspezifische Rahmenbedingungen und Entwicklungen berücksichtigt, um insbesondere Mietausfalls- sowie Leerstands-Risiken zu minimieren und nachhaltige Miet-Cashflows zu gewährleisten.

Die Konzentration auf die Mieterqualität und -bonität wird dabei in der ganzheitlichen Betrachtung einer Investitionsmöglichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium berücksichtigt. Hinsichtlich der Lage investiert die Beno Immobilien GmbH grundsätzlich nicht in innerstädtischen A-Lagen aufgrund des in der Regel nachteiligeren Chance-Risiko-Verhältnis. Nichtsdestotrotz gilt als Voraussetzung für eine Investition die Anbindung an eine Autobahn in einem Umkreis von weniger als 50 km vom zu erwerbenden Standort.

Die Risikodiversifikation der Beno Immobilien GmbH erfolgt dabei im Wesentlichen über die Verteilung der einzelnen Investitionen über mehrere Standorte und unterschiedliche Mieter aus verschiedenen Branchen. In Verbindung mit langfristigen Mietverträgen können dadurch nachhaltige Miet-Cashflows und eine geringe Leerstandsquote erzielt werden.

Die Beno Immobilien GmbH führt eine Investition nur durch, wenn eine fristenkongruente Finanzierung für das Objekt gewährleistet ist. Das heißt, dass verbindliche Darlehenszusagen von finanzierenden Kreditinstituten vorliegen müssen und Eigenkapital in notwendiger Höhe in Form von liquiden Mitteln vorhanden ist. Die Gesellschaft ist bestrebt, bei jedem Investment 80 % der gesamten Anschaffungskosten über Darlehen zu finanzieren. Durch die hohen Fremdkapitalquoten bei der Anschaffung versucht die Beno Immobilien GmbH, die Eigenkapitalrendite signifikant zu steigern.

Im Sinne der Risikominimierung werden sämtliche Objekte in eigenständigen vermögensverwaltenden Objektgesellschaften verankert. Durch die bloße Vermietung und Verwaltung der Immobilie sind die erwirtschafteten Mietüberschüsse der einzelnen, vermögensverwaltenden, Objektgesellschaften außerdem gewerbesteuerbefreit.



Die Beno Immobilien-Gruppe investiert zusammengefasst unter:

- Konzentration auf Erwerb, Verwaltung und Optimierung rein industrieller Bestandsobjekte im deutschen Sprachraum mit Nutzung durch bonitätsstarke Mieter und
- einer Nutzfläche zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 25.000 m<sup>2</sup> (bzw. Objektwert zwischen Mio. EUR 2 und Mio. EUR 15).

Ziel ist ein hoher Fremdkapital-„Leverage“ bei der Anschaffung, eine hohe Risikostreuung über mehrere Standorte/Mieter/Branchen/Vertragslaufzeiten, verbunden mit marktüblichen Indexierungen und eine Basis-Wertsteigerung über permanente Darlehenstilgungen auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften sowie eine Zusatz-Wertsteigerung über höhere Bewertungs-Multiples auf das Portfolio (im Vergleich zu Einzelstandorten).

Die seit nunmehr über fünf Jahren schwelende Finanzmarktkrise wirkt sich vor allem auf der Refinanzierungsseite auch auf das Geschäft der Beno Immobilien GmbH aus. Insbesondere auf der kurzfristigen Ebene ist es unverändert nicht einfach, Kontokorrentkredite und/oder Überbrückungskredite aufzunehmen. Die Beno Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften sind aber in der Lage, die bestehenden, stabilen Geschäftsmodelle weiter fortzuführen und auszubauen. Auch die Eigenkapitaldecke sollte bei der Beno Immobilien GmbH und ihren Tochtergesellschaften ausreichen, um konjunkturelle Dellen zu überwinden und gegebenenfalls ausgleichen zu können.

Im Übrigen sind derzeit keine branchenunüblichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, erkennbar. Zudem sind unverändert mögliche Kreditsicherheiten vorhanden, um (Bank-)Darlehen zu erhalten.

Der Konzern ist ständig bestrebt, die potentielle Eintrittswahrscheinlichkeit der einzeln erfassten Risiken beziehungsweise deren potentielle Auswirkungen (soweit möglich und sinnvoll) zu minimieren und durch einen geeigneten Versicherungsschutz abzudecken.

## **6. Prognosebericht**

Die Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2014 birgt erneut zahlreiche Unsicherheiten. Wir sind jedoch wie die meisten Analysten grundsätzlich davon überzeugt, dass 2014 für die deutsche Wirtschaft wieder ein gutes Jahr werden wird. Aber Deutschlands Konjunkturmix wird möglicherweise etwas anders aussehen als in den letzten Jahren. Die Exporte werden möglicherweise nicht mehr der Hauptwachstumstreiber sein, sondern die Binnennachfrage könnte sich als Hauptwachstumstreiber entpuppen. Ebenso dürften die Finanzierungsbedingungen in einem Umfeld niedriger Zinsen für deutsche Unternehmen weiterhin günstig sein. Zudem hellt sich die Lage in der EWU sichtbar auf. Wir erwarten, dass dies der Beginn eines Aufwärtstrends ist, der sich bis ins Jahr 2015 fortsetzen wird. Für unseren positiven Konjunkturausblick für 2014 sehen wir folgende mögliche Risiken: Eine erneute Rezession in der Eurozone, Schuldenschnitte und/oder Vertrauensverluste in süd(ost-)europäischen Ländern, ein Wachstumseinbruch in den „Emerging-Markets“, eine voreilige US-Zinswende sowie allgemein die Angst vor einem Platzen von Preisblasen. Alles zusammengenommen eher unwahrscheinlich, dennoch genügend Themen für volatile Marktbewegungen. Unsere Erwartungen für 2014, kurz zusammengefasst: Das Niedrigzinsumfeld bleibt auch 2014 erhalten, die Geldpolitik bleibt weiterhin expansiv. Wir gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass sich das Geschäft der BENO-



Gruppe hinsichtlich Umsatz und Ertrag in den nächsten beiden Geschäftsjahren weiter positiv entwickeln wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Prognosen aufgrund der höheren Volatilitäten seit Beginn der Finanzmarktkrise immer noch mit größeren Unsicherheiten behaftet sind als in einem „normalen“ Kapitalmarktumfeld, wie es sich noch vor 2008 dargestellt hat.

Die Beno Immobilien GmbH investiert weiterhin im Bereich Industrieimmobilien in der Anlagekategorie „Light Industrial Real Estate“ mit einem starken Mittelstandsbezug, interessanter Mietrendite und solider Absicherung durch Risikostreuung über mehrere Objekte. Vor diesem Hintergrund hat BENO im Geschäftsjahr 2013 nach der Übernahme der drei neuen Objekte in Nottuln, Kempen und Witten weitere Objekte für eine Übernahme ins BENO-Portfolio geprüft und bewertet. Die entsprechende Objektpipeline (mit bis zu 54.000 m<sup>2</sup> Mietfläche), die ab 2014 schrittweise umgesetzt werden soll, soll die Jahresnettomieteinnahmen deutlich steigern. Es laufen weiterhin Gespräche mit Investoren und Mitgesellschaftern, um das geplante Wachstum der Beno Immobilien-Gruppe zu realisieren.

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde ursprünglich eine deutliche Steigerung des Konzern-Umsatzes um knapp 20 % auf rund Mio. EUR 3,2 erwartet. Durch den Einsatz des 2014 vergebenen langfristigen Gesellschafterdarlehens in Höhe von Mio. EUR 5,0 der neuen Mehrheitsgesellschafterin Beno Holding AG können die Jahresnettomieten im Jahr 2014 sogar auf rund Mio. EUR 4,0 verdoppelt werden; für die Finanzierung des bestehenden Objektes in Witten und des geplanten Erwerbs eines Objektes in Dortmund werden insgesamt noch rund Mio. EUR 2,8 an Eigenmitteln benötigt; der Restbetrag steht für weitere Zukäufe zur Verfügung. Für das Geschäftsjahr 2014 wird zudem eine deutliche Steigerung der Konzernergebniskennzahlen EBIT und EBT sowie der EBIT-Marge aus dem laufenden Geschäft (ohne Sondereinflüsse) und damit auch ein deutlicher Anstieg des Konzerneigenkapitals erwartet. Es wird erwartet, dass sich die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit (ohne Sondereinflüsse) und die Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ebenfalls deutlich besser als im Vorjahr entwickeln. Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen sollte sich der Verschuldungsgrad verringern und die Eigenkapitalquote deutlich steigern lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Prognosen aufgrund der höheren Volatilitäten seit der Finanzmarktkrise 2008 immer noch mit größeren Unsicherheiten behaftet sind als in einem „normalen“ Kapitalmarktumfeld, wie es sich noch vor 2008 dargestellt hat.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren lässt sich prognostizieren, dass die Beno Immobilien-Gruppe alles unternehmen wird, um weiterhin alle relevanten Umweltnormen zu erfüllen und weiterhin versuchen wird, über Personalbindungskonzepte die Fluktuation in der Geschäftsführung und im Management so gering wie möglich zu halten.

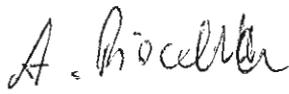


Dieser Konzernlagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen – also Aussagen über Vorgänge, die in der Zukunft, nicht in der Vergangenheit liegen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind erkennbar durch Formulierungen wie „erwarten“, „ausgehen“, „bestrebt sein“ oder ähnliche Begriffe. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der Beno Immobilien GmbH liegen, beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse der Beno Immobilien GmbH. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der Beno Immobilien GmbH wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit enthaltenen Angaben zu Ergebnissen, Erfolgen oder Leistungen abweichen.

München, den 30. Juni 2014

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

  
Andrea Fiocchetta

  
Christian Röttger



Beno Immobilien GmbH, Starnberg (vormals: München)  
Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2013



	Notes	2013 TEUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse	1.	2.651	1.864
Sonstige betriebliche Erträge	2.	29	151
Materialaufwand	3.	<u>-1.170</u>	<u>-867</u>
Rohergebnis		1.510	1.148
Personalaufwand	4.	-14	-14
Abschreibungen auf Sachanlagen	13.1.	-4	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.	-272	-410
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.	<u>1.465</u>	<u>838</u>
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		<u>2.685</u>	<u>1.561</u>
Finanzerträge	7.	27	32
Finanzaufwendungen	7.	<u>-713</u>	<u>-926</u>
Finanzergebnis		<u>-686</u>	<u>-894</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		1.999	667
Ertragsteuern	8.	<u>-300</u>	<u>-161</u>
Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis		<u>1.699</u>	<u>506</u>
zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens		1.696	504
zurechenbar den Minderheitsgesellschaftern	9.	<u>3</u>	<u>2</u>
		<u>1.699</u>	<u>506</u>





Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

	Notes	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
<b>AKTIVA</b>				
Sachanlagevermögen	13.1.	8	3	4
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	13.2.	24.480	15.874	14.763
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	13.3.	485	302	0
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>24.973</b>	<b>16.179</b>	<b>14.767</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.3.	86	270	135
Liquide Mittel	11.	290	75	189
Ertragsteuerforderungen	12.1.	1	47	67
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	12.2.	485	733	1.285
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	12.1.	22	28	55
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>884</b>	<b>1.153</b>	<b>1.731</b>
<b>AKTIVA GESAMT</b>		<b>25.857</b>	<b>17.332</b>	<b>16.498</b>
<b>PASSIVA</b>				
Gezeichnetes Kapital	17.	900	900	29
Kapitalrücklage	18.	85	85	425
Andere Gewinnrücklagen	-	0	0	531
Konzernbilanzgewinn	19.	3.592	1.896	1.392
Minderheitsanteile	20.	157	154	152
<b>Eigenkapital und Minderheitsanteile</b>		<b>4.734</b>	<b>3.035</b>	<b>2.529</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.	13.316	9.944	10.392
Latente Steuerverbindlichkeiten	8.	993	703	585
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	16.3.	0	60	0
<b>Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>		<b>14.309</b>	<b>10.707</b>	<b>10.977</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.	993	823	668
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.	3.520	264	80
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	16.1.	353	445	500
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	16.2.	1.912	2.006	1.724
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.1.	36	52	20
<b>Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>		<b>6.814</b>	<b>3.590</b>	<b>2.992</b>
<b>PASSIVA GESAMT</b>		<b>25.857</b>	<b>17.332</b>	<b>16.498</b>





Entwicklung des Konzerneigenkapitals

	<i>auf die Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallend</i>				Minderheits- anteile	Total
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- gewinn/-verlust		
<b>Stand 31. Dezember 2011</b>	<b>29</b>	<b>425</b>	<b>531</b>	<b>1.392</b>	<b>152</b>	<b>2.529</b>
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	871	-340	-531			0
Konzerngesamtergebnis				504	2	506
<b>Stand 31. Dezember 2012</b>	<b>900</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>1.896</b>	<b>154</b>	<b>3.035</b>
Konzerngesamtergebnis				1.696	3	1.699
<b>Stand 31. Dezember 2013</b>	<b>900</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>3.592</b>	<b>157</b>	<b>4.734</b>

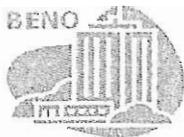




## Konzern-Kapitalflussrechnung 2013

	Notes	2013 TEUR	2012 TEUR
Konzernjahresergebnis		1.699	506
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	8.	300	161
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	7.	-27	-32
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	7.	713	926
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	13.1.	4	1
<i>Wesentliche nicht zahlungswirksame sonstige Aufwendungen (+) und Erträge (-):</i>			
- Gewinn/Verlust aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.	-1.465	-838
Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		217	108
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-79	246
Erhaltene Zinsen		20	32
Bezahlte Zinsen		-679	-648
Erhaltene Steuern		0	2
Bezahlte Steuern		-113	0
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>590</b>	<b>464</b>
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		14	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		-4.164	-274
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-9	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-4.159</b>	<b>-274</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		4.508	208
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-709	-667
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>3.799</b>	<b>-459</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>230</b>	<b>-269</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		-82	187
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	10.	<b>148</b>	<b>-82</b>





## Beno Immobilien GmbH, Starnberg (vormals: München)

### Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013

#### Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Allgemeine Hinweise.....	3
Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften.....	3
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	6
Konsolidierungskreis und Stichtag .....	6
Unternehmenserwerbe .....	7
Konsolidierungsgrundsätze .....	7
Fremdwährungen .....	7
Schätzungen, Annahmen und Ermessensentscheidungen .....	8
Liquide Mittel.....	8
Sachanlagevermögen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	8
Kredite und Forderungen.....	9
Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten.....	9
Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte .....	9
Rückstellungen.....	9
Finanzielle Verbindlichkeiten .....	10
Derivative Finanzinstrumente.....	10
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente.....	10
Grundsätze der Ertragsrealisierung .....	10
Ertragsteuern .....	11
Unternehmenserwerbe und -veräußerungen .....	13
Erläuterungen zum Konzernabschluss .....	14
1. Umsatzerlöse.....	14
2. Sonstige betriebliche Erträge .....	14
3. Materialaufwand .....	14
4. Personalaufwand.....	15
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	15
6. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien .....	15
7. Finanzergebnis.....	16
8. Ertragsteuern.....	17
Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz.....	18
Latente Steuern .....	19
9. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis.....	19
10. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung.....	19



11.	Liquide Mittel.....	20
12.	Kurzfristige Vermögenswerte .....	20
12.1.	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen .....	20
12.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte.....	20
12.3.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	20
13.	Langfristige Vermögenswerte .....	21
13.1.	Sachanlagevermögen.....	21
13.2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	21
13.3.	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte.....	23
14.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	23
15.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig) .....	24
16.	Verbindlichkeiten .....	24
16.1.	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten.....	24
16.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	24
16.3.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	24
17.	Gezeichnetes Kapital.....	25
18.	Kapitalrücklage .....	25
19.	Konzernbilanzgewinn.....	25
20.	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital .....	25
21.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen.....	25
22.	Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7 .....	26
23.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement.....	33
	Sonstige Angaben .....	34
	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen.....	34
	Unternehmensbeziehungen .....	36
	Mitarbeiter.....	36
	Geschäftsführung des Mutterunternehmens .....	36
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	36
	Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB .....	36
	Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB .....	36
	Angaben gemäß IAS 10.17 .....	37



## **Allgemeine Hinweise**

Die Beno Immobilien GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 175361 eingetragen und hat ihren Sitz in Starnberg (bis 14. März 2014: München).

Die Beno Immobilien GmbH (im Folgenden auch: BENO) ist ein Immobilienunternehmen, das sich seit dem Jahr 2010 vor allem auf die Finanzierung und Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen konzentriert. Der Fokus richtet sich auf eine langfristige Vermietung gewerblich und vor allem industriell genutzter Immobilien. Zum 31. Dezember 2013 ist die Beno Immobilien-Gruppe Eigentümerin von sechs (Vorjahr: vier) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der Beno Immobilien GmbH, München, und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“) zum 31. Dezember 2013 ist im Einklang mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2013 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden ebenfalls angewendet.

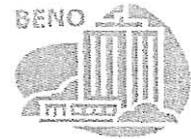
Der Konzernabschluss wird erstmalig nach den Regeln der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt und entspricht den Anforderungen von IFRS 1 und IAS 27 bezüglich der erstmaligen Anwendung der IFRS auf Konzernabschlüsse. Er entspricht in der vorliegenden Fassung zudem der Vorschrift des § 315a Abs. 3 Handelsgesetzbuch (HGB). Diese bildet unter anderem die Grundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards und gilt für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen.

Der Konzernabschluss der Beno Immobilien GmbH wird in Euro aufgestellt. Die Beträge sind auf tausend Euro (TEUR) bzw. Mio. EUR gerundet angegeben.

Das Geschäftsjahr aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

## **Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften**

Die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den zum 31. Dezember 2013 in der EU verpflichtend anzuwendenden IFRS sowie gültigen IFRIC- bzw. SIC-Interpretationen. Aus den vom IASB verabschiedeten Änderungen bei bestehenden Standards sowie neuen Standards, die erst nach dem 31. Dezember 2013 anzuwenden sind, erwartet die Geschäftsführung keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse.



Folgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen wurden erstmalig im Geschäftsjahr 2013 angewendet, hatten aber keine Auswirkung auf den Konzernabschluss des aktuellen und der vorherigen Jahre, könnten allerdings die Bilanzierung künftiger Transaktionen oder Vereinbarungen beeinflussen:

- **Änderungen an IAS 1 Darstellung des Gesamtergebnisses**

Der IASB hat am 16. Juni 2011 Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Die Wahlmöglichkeit von einer oder zwei Darstellungen für den einzelnen Anwender wird beibehalten. Nur die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses wurde dahingehend geändert, dass die Posten in zwei Kategorien zu gliedern sind: (a) in Posten, die bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden, und (b) in Posten, die auch zukünftig nicht mehr erfolgswirksam erfasst werden. Entsprechend sind auch die auf die Posten des sonstigen Ergebnisses entfallenden Ertragsteuern zu verteilen. Die Änderungen wurden vom Konzern rückwirkend angewendet und die Posten des sonstigen Ergebnisses entsprechend angepasst. Abgesehen von diesen Darstellungsänderungen ergeben sich aus der Anwendung des geänderten IAS 1 keine weiteren Konsequenzen für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung und des sonstigen Ergebnisses.

- **Änderungen zu IAS 32 und IFRS 7 Saldierungsvorschriften und harmonisierte Angaben**

Die Änderung zu IAS 32 bewirkt eine Klarstellung einiger Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz, wonach ein Unternehmen einen finanziellen Vermögenswert in der Bilanz nur gegen eine finanzielle Verbindlichkeit aufrechnen darf, wenn gegenwärtig ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Saldierung vorliegt und zudem die Absicht besteht, den Vermögenswert und die Verbindlichkeit saldiert zu erfüllen oder beide Bilanzposten simultan abzuwickeln. Die geänderten Vorschriften stellen darüber hinaus klar, dass Bruttoaufrechnungsmechanismen der Nettoaufrechnung gleichzusetzen sind; sie erfüllen demzufolge das IAS 32-Kriterium. Die Änderungen des IFRS 7 verlangen darüber hinaus erweiterte Anhangsangaben im Zusammenhang mit der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten mit finanziellen Verbindlichkeiten.

- **IFRS 13 Bewertung zum beizulegenden Zeitwert**

IFRS 13 beschreibt, wie der beizulegende Zeitwert zu bestimmen ist und erweitert die Angaben zum beizulegenden Zeitwert. In IFRS 13 werden einheitliche Leitlinien hinsichtlich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sowie zu den damit verbundenen Angaben gebündelt. Der Standard definiert den Begriff des beizulegenden Zeitwerts, steckt einen Rahmen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts ab und schreibt Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vor. Der Anwendungsbereich von IFRS 13 ist weitreichend und umfasst sowohl finanzielle als auch nicht-finanzielle Posten.



Auf die freiwillige vorzeitige Anwendung von zum Bilanzstichtag bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen, die sich wie folgt darstellen, wurde vollständig verzichtet:

- **IFRS 9 (2010) Finanzinstrumente** (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU)

Der im November 2009 veröffentlichte IFRS 9 Finanzinstrumente beinhaltet neue Klassifizierungs- und Bewertungsregelungen für finanzielle Vermögenswerte. Der im Oktober 2010 geänderte IFRS 9 umfasst weiterhin Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten sowie zur Ausbuchung. Die zentralen Anforderungen von IFRS 9 sind wie folgt:

- Nach IFRS 9 werden alle finanziellen Vermögenswerte, die derzeit in den Anwendungsbereich von IAS 39 fallen, entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Schuldtitel, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung es ist, die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen, und dessen vertragliche Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen, sind in den Folgeperioden zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren. Alle anderen Instrumente müssen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Ferner besteht nach IFRS 9 ein später nicht mehr änderbares Wahlrecht, nachträgliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts eines Eigenkapitalinstruments (welches nicht zu Handelszwecken gehalten wird) im sonstigen Ergebnis darzustellen und ausschließlich die Dividendenerträge in der Gewinn- und Verlustrechnung zu zeigen.
- Im Hinblick auf die Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten (die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden) verlangt IFRS 9, dass die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts, die sich aus Veränderungen des Ausfallrisikos des bilanzierenden Unternehmens ergeben, im sonstigen Ergebnis auszuweisen sind. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Erfassung dieser Änderungen im sonstigen Ergebnis zur Entstehung oder Vergrößerung einer Rechnungslegungsanomalie im Rahmen der bzw. im Vergleich zur Gewinn- und Verlustrechnung führen würde. Die aufgrund der Veränderung des eigenen Ausfallrisikos im sonstigen Ergebnis erfassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts dürfen später nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht werden. IAS 39 sieht hingegen für die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Schuldtiteln, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden, eine vollständige Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung vor.

Diese Änderungen werden voraussichtlich keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.



- **IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (2011), IAS 28 (2011) Konsolidierungspaket** (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)

Am 12. Mai 2011 hat das IASB fünf neue und geänderte Standards herausgegeben, die die Konsolidierung, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen sowie die damit im Zusammenhang stehenden Anhangsangaben regeln. Konkret handelt es sich um:

- **IFRS 10** Konzernabschlüsse
- **IFRS 11** Gemeinschaftliche Vereinbarungen
- **IFRS 12** Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen
- **IAS 27** Separate Abschlüsse (geändert 2012)
- **IAS 28** Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert 2012)

Mit den Standards IFRS 10 und IFRS 11 werden die bisherigen Regelungen zu Konzernabschlüssen und Zweckgesellschaften sowie die Regelungen zur Bilanzierung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen ersetzt. Die bisher in IAS 27 und IAS 31 enthaltenen Anhangserfordernisse wurden zudem in einem eigenständigen Standard IFRS 12 zusammengefasst und neu gestaltet. Mit der Bündelung der Regelungen zur Konsolidierung in IFRS 10 beinhaltet IAS 27 (2012) nur noch die Regelungen zur Bilanzierung von Anteilen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen im separaten Abschluss des Mutterunternehmens. In der Neufassung von IAS 28 wird der Inhalt der Regelungen zur Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen um Regelungen zur Bilanzierung von Anteilen an Joint Ventures erweitert und die Anwendung der Equity-Methode in beiden Fällen einheitlich vorgeschrieben.

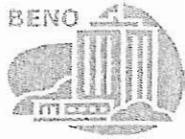
Diese Änderungen werden voraussichtlich keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

## **Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Konsolidierungskreis und Stichtag**

In den Konzernabschluss sind neben der Beno Immobilien GmbH die folgenden Tochterunternehmen einbezogen worden:

- Beno Verwaltungs GmbH, München, 100,00 %,
- Beno Grund & Boden GmbH & Co. KG, München, 100,00 %,
- SK Immobilien GmbH, München, 94,00 %,
- Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, 94,00 %,
- MS Immobilien GmbH, Zittau, 100,00 %,
- Nottuln Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 % (gegründet am 22. März 2013),
- Kempen Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 % (gegründet am 18. März 2013),



- Hellweg Objekt GmbH i.G., Dortmund, 100,00 % (gegründet am 12. Dezember 2013; Handelsregistereintragung am 9. Januar 2014).

Bilanzstichtag bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist der 31. Dezember.

### **Unternehmenserwerbe**

Im Geschäftsjahr und in den Vorjahren fanden keine Unternehmenserwerbe statt.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse bzw. Teilkonzernabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Mangels Unternehmenserwerben wurde bisher keine Kapitalkonsolidierung vorgenommen. Sie würde nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Zeitwerte („Fair Values“) der Vermögenswerte und Schulden der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen im Erwerbszeitpunkt mit den Anschaffungskosten des Mutterunternehmens für den Unternehmenserwerb erfolgen. Als Erwerbsstichtag wird der Zeitpunkt verstanden, zu dem die Beno Immobilien GmbH die tatsächliche Kontrolle des Unternehmens übernimmt. In der Regel ist das der Zeitpunkt, zu dem die Stimmrechtsmehrheit übernommen bzw. das Beherrschungs(„Control“)-Verhältnis gemäß IAS 27.13 über das Unternehmen via Aufsichtsratsmandate, Stimmrechte etc. erlangt wird.

Forderungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden gegeneinander aufgerechnet.

Gewinne und Verluste aus den konzerninternen Leistungsbeziehungen wurden eliminiert. Konzerninterne Umsatzerlöse wie auch andere konzerninterne Erträge wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen nach IAS 12 insoweit vorgenommen, als sich der abweichende Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder ausgleicht.

### **Fremdwährungen**

Die funktionale Währung des Konzerns ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung kamen im Geschäftsjahr und im Vorjahr nicht vor. Der Konzernabschluss enthält deshalb keine Umrechnungsdifferenzen.



### **Schätzungen, Annahmen und Ermessensentscheidungen**

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Beträge der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und finanziellen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag sowie die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres beeinflussen können. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Schätzungen mit einer wesentlichen Auswirkung auf den Konzernabschluss ergeben sich insbesondere bei der Berechnung von Zeitwerten.

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf den jeweils aktuell verfügbaren Kenntnissen basieren. Durch von den Annahmen abweichende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die sich ergebenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzungen abweichen. Im Falle signifikanter Auswirkungen von Schätzungsänderungen werden Angaben im Sinne von IAS 1.125 gemacht.

Die Bewertung der im Geschäftsjahr 2013 und in den Vorjahren erworbenen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den beizulegenden Zeitwerten hat im Geschäftsjahr zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 1.465 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 838) geführt. In Punkt 13.2. sind detaillierte Informationen über die zugrunde liegenden wesentlichen Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts enthalten.

Das Management geht davon aus, dass die gewählten Bewertungsverfahren und zugrunde liegenden Annahmen angemessen für die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind.

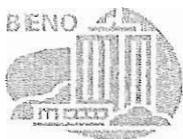
### **Liquide Mittel**

Unter den liquiden Mitteln werden kurzfristige Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt jeweils zum Nennwert.

### **Sachanlagevermögen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Abschreibungen werden nach der linearen Methode über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (in der Regel drei bis zehn Jahre) vorgenommen. Übersteigt der Buchwert eines Vermögensgegenstandes seinen erzielbaren Betrag, werden Wertminderungen erfasst.

Als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bezeichnet man Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden (einschließlich Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und solchen Zwecken dienen sollen). Diese werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. In der Folgebewertung werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen. Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr



genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

### **Kredite und Forderungen**

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

### **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten**

Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows negativ verändert haben. Die Kriterien, die zu einer Wertminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen, orientieren sich an der Ausfallwahrscheinlichkeit der Forderung und der erwarteten Bonität der Kunden.

### **Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte**

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert nur aus, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswerts verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt. Wenn der Konzern weder im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen überträgt noch behält und weiterhin die Verfügungsmacht über den übertragenen Vermögenswert hat, erfasst der Konzern seinen verbleibenden Anteil am Vermögen und eine entsprechende Verbindlichkeit in Höhe der möglicherweise zu zahlenden Beträge. Für den Fall, dass der Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen eines übertragenen finanziellen Vermögenswerts zurückbehält, hat der Konzern weiterhin den finanziellen Vermögenswert sowie ein besichertes Darlehen für die erhaltene Gegenleistung zu erfassen.

### **Rückstellungen**

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sind keine Rückstellungen gebildet. Sie werden dann gebildet, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.



Gegenwärtige Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit belastenden Verträgen entstehen, sind als Rückstellung zu erfassen und zu bewerten. Das Bestehen eines belastenden Vertrages wird angenommen, wenn der Konzern Vertragspartner eines Vertrags ist, von dem erwartet wird, dass die unvermeidbaren Aufwendungen zur Erfüllung des Vertrages den aus diesem Vertrag erwachsenden wirtschaftlichen Nutzen übersteigen werden.

Rückstellungen für die erwarteten Aufwendungen aus Gewährleistungsverpflichtungen gemäß nationalem Kaufvertragsrecht werden zum Verkaufszeitpunkt der betreffenden Immobilie nach der besten Einschätzung der Geschäftsführung hinsichtlich der zur Erfüllung der Verpflichtung des Konzerns notwendigen Ausgaben angesetzt.

### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Die Bewertung der finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Der Konzern verwendet Zinssatzcaps zur Steuerung von Zinsrisiken. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit Hilfe banküblicher, finanzmathematischer Bewertungsverfahren zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht als Sicherungsinstrument designiert sind, werden sofort erfolgswirksam erfasst. Sicherungsinstrumente im Sinne von IAS 39 bestehen nicht.

### **Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente**

Die derivativen Finanzinstrumente werden mit Hilfe banküblicher, finanzmathematischer Bewertungsverfahren zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

### **Grundsätze der Ertragsrealisierung**

#### *Mieterträge*

Die Brutto-Warmmieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Die im Materialaufwand erfassten Heiz- und Betriebskosten werden entsprechend ihrem Anfall periodengerecht erfasst. Werden aus den Nebenkostenabrechnungen Erstattungen oder Nachzahlungen der Mieter erwartet, so werden diese als Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.



### *Zinserträge*

Zinserträge sind zu erfassen, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden kann. Zinserträge sind nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrages mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abzugrenzen. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden.

### **Ertragsteuern**

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwandes und der latenten Steuern dar.

#### *Laufende Steuern*

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeit des Konzerns für die laufenden Steuern wird auf Grundlage der geltenden bzw. aus Sicht des Abschlussstichtages in Kürze geltenden Steuersätze berechnet.

#### *Latente Steuern*

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in den Handelsbilanzen und den Steuerbilanzen der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften sowie aufgrund von Konsolidierungsvorgängen gebildet.

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus

- dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes oder
- dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Bei zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, der zeitliche Verlauf der Auflösung der temporären Differenz kann von der Gesellschaft gesteuert werden, und es ist wahrscheinlich, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird.

Für alle abzugsfähigen temporären Differenzen wird ein latenter Steueranspruch in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähige Differenz verwendet werden kann, es sei denn, der latente Steueranspruch erwächst aus

- dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder
- dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Bei steuerlich abzugsfähigen temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch ein latenter Steueranspruch nur insoweit bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit auflösen wird und dass das zu versteuernde Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann.

Aktive latente Steuern für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste werden in dem Umfang aktiviert, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft und insoweit reduziert, als es nicht länger wahrscheinlich ist, dass ausreichende zu versteuernde Ergebnisse zur Nutzung dieser Ansprüche zur Verfügung stehen werden.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze verwendet, die zum Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind.

Eine Verrechnung latenter Steueransprüche und latenter Steuerschulden wird nur vorgenommen, wenn

- ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden besteht und
- die latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden oder für unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, in jeder zukünftigen Periode, in der die Ablösung oder Realisierung erheblicher Beträge an latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüchen zu erwarten ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.



## **Unternehmenserwerbe und -veräußerungen**

Unternehmenserwerbe sind definiert als die Erlangung der Beherrschung des Erwerbers über das Reinvermögen und die Geschäftstätigkeit eines Unternehmens, wobei die Beherrschung die Möglichkeit ist, die Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeit Nutzen zu ziehen. Die Bilanzierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

Nach dem 1. Januar 2010 haben seitens des Konzerns keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 stattgefunden.

Für nach dem 1. Januar 2010 erfolgte Unternehmenszusammenschlüsse wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der sich bestimmt aus der Summe der zum Tauschzeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Kosten sind bei Anfall grundsätzlich erfolgswirksam zu erfassen.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden sind grundsätzlich mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt zu bewerten. Der Geschäfts- oder Firmenwert entspricht dem Überschuss aus der Summe der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen, dem beizulegenden Zeitwert des zuvor vom Erwerber gehaltenen Eigenkapitalanteils an dem erworbenen Unternehmen (sofern gegeben) und dem Saldo der zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Beträge der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass nach erfolgter nochmaliger Beurteilung der dem Konzern zuzurechnende Anteil am beizulegenden Zeitwert des erworbenen identifizierbaren Nettovermögens größer ist als die Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem beizulegenden Zeitwert des zuvor vom Erwerber gehaltenen Eigenkapitalanteils an dem erworbenen Unternehmen (sofern gegeben), ist der übersteigende Betrag unmittelbar erfolgswirksam innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die gegenwärtig Eigentumsrechte vermitteln und dem Inhaber im Falle der Liquidation das Recht geben, einen proportionalen Anteil am Nettovermögen des Unternehmens zu erhalten, sind bei Zugang entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil der bilanzierten Beträge des identifizierbaren Nettovermögens zu bewerten. Dieses Wahlrecht kann bei jedem Unternehmenszusammenschluss neu ausgeübt werden. Andere Komponenten von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder den Wertmaßstäben zu bewerten, die sich aus anderen Standards ergeben.

Wenn die vom Konzern bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung Vermögenswerte oder Schulden enthält, die aus einer Vereinbarung über eine bedingte Gegenleistung stammen, ist die bedingte Gegenleistung mit dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert zu bewerten und als Teil der übertragenen Gegenleistung zu behandeln.



Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der bedingten Gegenleistung, die Berichtigungen während des Bewertungszeitraumes darstellen, sind rückwirkend zu korrigieren und entsprechend gegen den Geschäfts- oder Firmenwert oder den Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert zu buchen. Berichtigungen während des Bewertungszeitraumes sind Anpassungen, um zusätzliche Informationen über Fakten und Umstände widerzuspiegeln, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden. Der Bewertungszeitraum darf ein Jahr vom Erwerbszeitpunkt an nicht überschreiten.

## Erläuterungen zum Konzernabschluss

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich folgendermaßen:

	Weinsberg	Frönden- berg	Grünhain- Beierfeld	Zittau	Nottuln	Kempen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>2013</b>							
Nettokalmmiete	658	464	472	37	62	39	1.732
Nebenkosten	376	492	41	0	5	5	919
	<u>1.034</u>	<u>956</u>	<u>513</u>	<u>37</u>	<u>67</u>	<u>44</u>	<u>2.651</u>
<b>2012</b>							
Nettokalmmiete	299	464	453	37	0	0	1.253
Nebenkosten	158	413	40	0	0	0	611
	<u>457</u>	<u>877</u>	<u>493</u>	<u>37</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.864</u>

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 23) Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

### 3. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Energiekosten	560	389
Instandhaltungen	222	112
Übrige Grundstücksaufwendungen	388	366
	<u>1.170</u>	<u>867</u>



#### 4. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen entfallen mit TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 14) zur Gänze auf Geschäftsführergehälter.

#### 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Verwaltungskosten	121	91
Abschluss- und Prüfungskosten	49	53
Rechts- und Beratungskosten	12	69
Forderungsverluste	5	72
Übriges	85	125
	<u>272</u>	<u>410</u>

#### 6. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Gewinne aus der Folgebewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus folgenden Objekten:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	805	0
Gewerbeimmobilie in Nottuln	569	0
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	0	804
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	91	34
	<u>1.465</u>	<u>838</u>



## 7. Finanzergebnis

Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 32) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 713 (Vorjahr: TEUR 926) enthalten.

Darin sind TEUR 2 Finanzertrag (Vorjahr: TEUR 12 Finanzaufwand) aus Finanzderivaten, insbesondere aus der Fair Value-Bewertung von sogenannten Zinssatzcaps, enthalten.

Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Geschäftsjahr:

2013	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Ertrag	Aus der Folgebewertung		Nettoergebnis 2013
				zum Fair Value	Wert- minderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	2	0	2
Kredite und Forderungen	5	0	0	0	-5	0
Liquide Mittel	20	0	0	0	0	20
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-713	0	0	0	-713
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>25</b>	<b>-713</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-5</b>	<b>-691</b>
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	25	-713	0	2	-5	-691
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Vorjahr:

2012	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Ertrag	Aus der Folgebewertung		Nettoergebnis 2012
				zum Fair Value	Wert- minderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0
Kredite und Forderungen	21	0	0	0	-73	-52
Liquide Mittel	6	0	0	0	0	6
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-878	0	0	0	-878
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	-12	0	-12
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>27</b>	<b>-878</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>	<b>-73</b>	<b>-936</b>
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	27	-878	0	-12	-73	-936
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0

## 8. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Laufende Steuern	10	43
Latente Steuern	290	118
	<u>300</u>	<u>161</u>

Der latente Steueraufwand resultiert vor allem aus temporären Differenzen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.



## Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2013 %	2012 %
Gesetzlicher Steuersatz	28,0	28,0
Tatsächlicher Steuersatz	15,0	24,4

Der durchschnittliche erwartete Gesamtsteuersatz beträgt 28,0 % (Vorjahr: 28,0 %). Der gesetzliche Steuersatz beinhaltet pauschaliert die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (15,8 %) und die Gewerbesteuer (12,2 %).

Gemäß IAS 12.81 ist eine Erläuterung der Beziehung zwischen dem Steueraufwand (Steuerertrag) und dem bilanziellen Ergebnis vor Steuern anzugeben. In der Überleitungsrechnung wird der Steueraufwand (Steuerertrag) mit dem Steueraufwand (Steuerertrag) verglichen, der sich bei Verwendung des anzuwendenden Steuersatzes auf das ausgewiesene Gesamtergebnis vor Steuern fiktiv ergeben hätte.

### Überleitungsrechnung nach IAS 12.81

	2013 TEUR	2012 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.999	667
<b>Steuersatz für das Mutterunternehmen</b>	28,0 %	28,0 %
<b>Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes</b>	-560	-187
Auswirkungen steuerfreie Erträge	260	123
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	-12	0
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustvorräte, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	2	-89
Auswirkungen temporärer Differenzen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	10	0
Sonstiges	0	-8
Summe Ertragsteuern	-300	-161
<b>Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns</b>	<b>15,0 %</b>	<b>24,4 %</b>

Die Differenz zwischen dem Steuersatz des Mutterunternehmens und dem tatsächlichen Steuersatz des Konzerns resultiert im Wesentlichen aus steuerfreien Erträgen aufgrund des sog. „Vermietungs- und Verpachtungsprivilegs“ im Gewerbesteuerrecht.



## Latente Steuern

Die latenten Steuern beziehen sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2011	Ergebnis- wirksam erfasst	31.12.2012	Ergebnis- wirksam erfasst	31.12.2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<i>Steuerliche Verlustvträge</i>	0	37	37	22	59
<i>Temporäre Differenzen</i>					
- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-585	-155	-740	-312	-1.052
	<u>-585</u>	<u>-118</u>	<u>-703</u>	<u>-290</u>	<u>-993</u>
<i>Überleitung zu Bilanz</i>					
- latente Steueransprüche	0	0	0	0	0
- latente Steuerschulden	-585	-118	-703	-290	-993
	<u>-585</u>	<u>-118</u>	<u>-703</u>	<u>-290</u>	<u>-993</u>

Die dargestellten Bilanzansätze enthalten immer dann einen Kürzungsbetrag, wenn es nicht hinreichend sicher erscheint, dass die darin enthaltenen Steuervorteile tatsächlich genutzt werden können. Zur Beurteilung werden die geplanten zu versteuernden Einkünfte der nächsten maximal fünf Jahre herangezogen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 sind Ansprüche aus latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvträge in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 114) nicht angesetzt worden, da diese in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht in Anspruch genommen werden können.

Sämtliche steuerlichen Verlustvträge des Konzerns sind grundsätzlich unbegrenzt nutzbar.

## 9. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis

Die Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis betreffen im Geschäftsjahr und im Vorjahr ausschließlich den Minderheitsgesellschafter der SK Immobilien GmbH.

## 10. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	290	75
Kontokorrentverbindlichkeiten	-141	-155
	149	-80
abzgl. verfügungsbeschränkter liquider Mittel	-1	-2
	<u>148</u>	<u>-82</u>



## **11. Liquide Mittel**

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2) aufgrund einer Verpfändung als Sicherheit zum Bilanzstichtag nicht frei verfügbar.

## **12. Kurzfristige Vermögenswerte**

### **12.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen**

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen enthalten unter anderem Umsatzsteuerforderungen, Steuererstattungsansprüche und Vorauszahlungen.

### **12.2 Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 414 (Vorjahr: TEUR 703) eine Forderung gegen die Carl Real Estate GmbH, Dortmund, aus laufender Verrechnung.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Vermögenswerten wird auf Punkt 22 „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

### **12.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen vor allem Forderungen aus Miete und Mietnebenkosten. Risiken des Forderungsausfalls ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Der Konzern schätzt das Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als niedrig ein. Das maximale Ausfallrisiko ist durch die Höhe der Buchwerte begrenzt. Der ganz überwiegende Teil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde bis zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses bezahlt.



### 13. Langfristige Vermögenswerte

#### 13.1. Sachanlagevermögen

Die Entwicklung der Sachanlagen in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 ist im Anlagegitter (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt. Die Abschreibungen werden wie bisher planmäßig nach der linearen Methode unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzungsdauer vorgenommen.

#### 13.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2013 TEUR	2012 TEUR
<b>Stand zum Beginn des Jahres</b>	15.874	14.762
Zugänge	7.415	274
Abgänge	-274	0
Fair Value Adjustments	1.465	838
<b>Stand zum Ende des Jahres</b>	<u>24.480</u>	<u>15.874</u>

Bei den „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ handelt es sich um zwei mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen und Garagenreihenanlagen bebaute Grundstücke in Weinsberg und Fröndenberg, ein mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen und Garagenreihenanlagen bebautes Grundstück in Grünhain-Beierfeld sowie drei im Geschäftsjahr 2013 erworbene, mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute, Grundstücke in Nottuln, Kempen und Witten. Auf der Grundlage des IAS 40 wurde das Neubewertungsmodell gewählt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für die im Berichtsjahr erworbene Immobilie der Hellweg Objekt GmbH in Witten erfolgte auf Hierachiestufe 1 (TEUR 3.250). Im Übrigen wurden die beizulegenden Zeitwerte auf Hierachiestufe 3 (TEUR 21.230; Vorjahr: TEUR 15.874) ermittelt. Im Geschäftsjahr wurden keine Umgliederungen zwischen Stufe 1 und Stufe 2 vorgenommen.

Die auf Stufe 3 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2013 basieren auf der auf den jeweiligen Bilanzstichtag bezogenen Bewertung von Herrn Diplom-Betriebswirt Dietmar Spiess, Dortmund, der unabhängiger und von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist und der nicht in Verbindung mit dem Konzern steht. Herr Dietmar Spiess ist seit 1988 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und seit dem Jahre 2000 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten und verfügt über eine



angemessene Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen in der Bewertung von Immobilien in den relevanten Lagen.

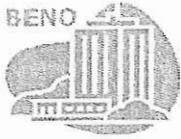
Gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustande des Grundstücks unter Berücksichtigung aller Beurteilungsmerkmale sowie der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist hierbei der Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Für die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien kann nach § 8 der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ („Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“) in der Fassung vom 19. Mai 2010 in Deutschland der Ertragswert herangezogen werden. Die Bewertungen des Immobiliengutachters basieren deshalb auf dem Ertragswertverfahren. Dieses Vorgehen entspricht auch den IFRS.

Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Gebäudeertragswerte ermittelt. Hier wurden zum 31. Dezember 2013 folgende Annahmen getroffen: Die Mieten orientieren sich an den Mieten, die nachhaltig realisiert werden können. Dabei wurden die individuellen Mieterstrukturen beachtet.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Weinsberg für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,18 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,18) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,10 und EUR/m<sup>2</sup> 3,75 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,10 und EUR/m<sup>2</sup> 3,75). In Fröndenberg betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und EUR/m<sup>2</sup> 5,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 3,30) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 2,00 und EUR/m<sup>2</sup> 3,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 3,86). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 17,0 % bis 19,8 % (Vorjahr: 17,0 % bis 19,1 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,5 % (Vorjahr: 7,5 %) und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 35 Jahren beziehungsweise 30 Jahren an den beiden Standorten korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Grünhain-Beierfeld für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 4,00 und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,00 und EUR/m<sup>2</sup> 3,00. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 18,5 % geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 8,5 % und mit einem Vervielfältiger von in Höhe von 10,23 gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 25 Jahren korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den im Jahr 2013 neu hinzugekommenen Standorten in Nottuln für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 2,00. In Kempen betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 2,50. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten



wurden Abschläge in Höhe von 7,0 % bis 21,0 % geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,25 % beziehungsweise 6,70 % und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 25 Jahren beziehungsweise 35 Jahren an den beiden Standorten korrespondieren.

Die Summe aus Boden- und Gebäudeertragswert ergibt den jeweiligen Ertragswert der vorhandenen Renditeliegenschaft. Eine Erhöhung oder Verminderung des Liegenschaftszinses und der Marktmiete um 10 % bzw. der Bodenrichtwerte um 5 % würde sich wie folgt auf den beizulegenden Zeitwert auswirken:

- Liegenschaftszins: TEUR -1.641 / TEUR +1.810
- Marktmieten: TEUR +2.204 / TEUR -2.196
- Bodenrichtwerte: TEUR +47 / TEUR -36

Der Konzern hat das Eigentum an sämtlichen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit Ausnahme der kurz vor dem Bilanzstichtag erworbenen Immobilie in Witten. Für diese erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel zwar bereits im Dezember 2013, die Eigentumsumschreibung erfolgte jedoch erst 2014.

Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.651 und im Vorjahr TEUR 1.864. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 919 (Vorjahr: TEUR 611). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.414 und im Vorjahr TEUR 1.171.

### **13.3. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten mit TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 302) den Barwert einer – gemäß IAS 39 mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten – Forderung an einen Minderheitsgesellschafter der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG und mit TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 0) eine Darlehensforderung gegen einen Mieter.

### **14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten in Höhe von TEUR 3.250 (Vorjahr: TEUR 0) die Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der Renditeimmobilie in Witten. Daneben betreffen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 264) vor allem die laufenden Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung.



## 15. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich im Wesentlichen um Bankdarlehen zur Finanzierung der Immobilien. Hinsichtlich der Besicherung verweisen wir auf Abschnitt 21. „Sicherheitsleistungen und Verpfändungen“ sowie hinsichtlich der Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen auf den gleichnamigen Unterabschnitt im Abschnitt 22. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“.

Die Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	993	823
1 bis 5 Jahre	2.850	2.585
Mehr als 5 Jahre	10.466	7.359
	<u>14.309</u>	<u>10.767</u>

## 16. Verbindlichkeiten

### 16.1. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem Umsatzsteuer.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen vor allem Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer der Vorjahre.

### 16.2. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten in Höhe von TEUR 466 (Vorjahr: TEUR 432) die Minderheitsanteile der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bestanden im Vorjahr außerdem in Höhe von TEUR 300 aus einer Restkaufpreisverbindlichkeit der Beno Immobilien GmbH für den Kauf der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG im Jahr 2010.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Punkt 22. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

### 16.3. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten wird im Vorjahr in Höhe von TEUR 60 eine Verbindlichkeit gegenüber einem Minderheitsgesellschafter ausgewiesen.



Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Punkt 22. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

#### **17. Gezeichnetes Kapital**

Das Stammkapital der Beno Immobilien GmbH beträgt per 31. Dezember 2013 EUR 900.000 (Vorjahr: EUR 900.000) und ist voll eingezahlt.

#### **18. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage entspricht der Kapitalrücklage im Jahresabschluss der Beno Immobilien GmbH und enthält gemäß § 272 Abs. 2 HGB die Aufgelder, die bei Kapitalerhöhungen der Gesellschaft über den Nennbetrag hinaus erzielt wurden, abzüglich in Vorjahren vorgenommener Auflösungen.

#### **19. Konzernbilanzgewinn**

Der Bilanzgewinn leitet sich wie folgt her:

	2013 TEUR	2012 TEUR
1. Januar	1.896	1.392
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens)	1.696	504
31. Dezember	<u>3.592</u>	<u>1.896</u>

#### **20. Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital**

Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital resultieren zum 31. Dezember 2013 und im Vorjahr ausschließlich aus der SK Immobilien GmbH.

#### **21. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 14.168 (Vorjahr: TEUR 10.612) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 16.401 (Vorjahr: TEUR 13.101) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 86; Vorjahr: TEUR 270) besichert.



## 22. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7

Die Finanzinstrumente innerhalb der Beno Immobilien GmbH werden in die nachfolgend dargestellten Kategorien gegliedert.

### Finanzielle Vermögenswerte

	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig		Langfristig		
31. Dezember 2013, in TEUR	Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögens- werte	Liquide Mittel	Sonstige langfristige finanzielle Vermögens- werte	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gehalten					
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	-	6	-	-	6
Kredite und Forderungen					
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	86	-	-	-	86
– übrige finanzielle Vermögenswerte	-	479	-	485	964
Zahlungsmittel					
– liquide Mittel	-	-	290	-	290
	86	485	290	485	1.346



	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig		Langfristig		
31. Dezember 2012, in TEUR	Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögens- werte	Liquide Mittel	Sonstige langfristige finanzielle Vermögens- werte	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gehalten					
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	-	4	-	-	4
Kredite und Forderungen					
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	270	-	-	-	270
– übrige finanzielle Vermögenswerte	-	729	-	302	1.031
Zahlungsmittel					
– liquide Mittel	-	-	75	-	75
	<u>270</u>	<u>733</u>	<u>75</u>	<u>302</u>	<u>1.380</u>

Die kurzfristigen, nicht sicherungsdesignierten, Derivate beinhalten zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 4) den beizulegenden Zeitwert eines Zinscaps der Beno Immobilien GmbH.

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Krediten und Forderungen sowie Zahlungsmitteln bestehen nach Einschätzung der Geschäftsführung keine wesentlichen Unterschiede zwischen Buchwerten und Zeitwerten. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente.



## Finanzielle Verbindlichkeiten

	Buchwerte					Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig		
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	
31. Dezember 2013, in TEUR						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	993	-	-	13.316	-	15.253
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	3.520	-	-	-	3.520
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	1.912	-	-	1.912
	993	3.520	1.912	13.316	-	20.685

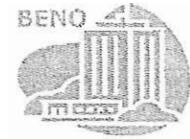


31. Dezember 2012, in TEUR	Buchwerte					Beizulegende Zeitwerte	
	Kurzfristig			Langfristig			
	Kurzfristige Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Verbind- lichkeiten aus Lie- ferungen und Leis- tungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	Langfristige Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Sonstige langfristige finanzielle Verbind- lichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet							
– Verbind- lichkeiten gegenüber Kreditinstituten	823	-	-	-	9.944	-	12.511
– Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	264	-	-	-	-	264
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	2.006	-	-	60	2.066
	823	264	2.006		9.944	60	14.841

#### *Bewertung der in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Finanzinstrumente*

Die nachstehende Tabelle stellt die Finanzinstrumente dar, deren Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen wird. Diese sind unterteilt in Stufe 1 bis Stufe 3, je nachdem, inwieweit der beizulegende Zeitwert beobachtbar ist:

- Stufe 1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- Stufe 2-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die auf Parametern beruhen, die nicht notierten Preisen für Vermögenswerte und Schulden wie in Stufe 1 entsprechen (Daten), entweder direkt abgeleitet (d.h. als Preise) oder indirekt abgeleitet (d.h. abgeleitet aus Preisen).
- Stufe 3-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus Modellen ergeben, welche Parameter für die Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Parameter, Annahmen).



31. Dezember 2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	6	0	6
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“</b>				
– zum beizulegenden Zeitwert bewertete Beteiligungen	0	0	0	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	0	0	0
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Gesamt</b>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	4	0	4
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“</b>				
– zum beizulegenden Zeitwert bewertete Beteiligungen	0	0	0	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	0	0	0

### *Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen*

#### a) Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Finanzierung der Immobilien vor allem durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgt. Für den überwiegenden Teil der Bankdarlehen (TEUR 13.407; Vorjahr: TEUR 10.065) wurden feste Zinsen vereinbart, sodass diese keinem Zinsänderungsrisiko unterliegen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisiko der variable verzinsten Bankdarlehen verfügt die Beno Immobilien GmbH zum Bilanzstichtag über einen Zinscap auf EUR-Basis mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 784 und einem positiven Barwert in Höhe von TEUR 6. Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Zinscaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.



## b) Bonitäts- und Kreditrisiken

Das Kredit- oder Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Vertragspartner des Konzerns seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Hieraus resultiert zum einen die Gefahr von bonitätsbedingten Wertminderungen bei Finanzinstrumenten und zum anderen die Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen.

Die Konzernrichtlinien sehen vor, dass Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Gestellung von Sicherheiten eingegangen werden, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit der Kunden verwendet der Konzern unter anderem Kreditratings von unabhängigen Ratingagenturen sowie andere verfügbare Finanzinformationen und eigene Handelsaufzeichnungen.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten erhöhte Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst. Risikokonzentrationen in Bezug auf Kredit- oder Ausfallrisiken können sich bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben, da im Geschäftsjahr 2013 ca. 78,2 % (Vorjahr: 68,9 %) der Umsatzerlöse des Beno Immobilien-Konzerns auf drei Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese drei Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 in Summe TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 149). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2013 <u>TEUR</u>	2012 <u>TEUR</u>
Stand zu Beginn des Jahres	3	45
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	5	73
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	-5	-115
Wertaufholungen	<u>-2</u>	<u>0</u>
Stand zum Ende des Jahres	<u>1</u>	<u>3</u>



Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 414 (Vorjahr: TEUR 703) überfällig:

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR
bis 180 Tage	0	0
180 bis 360 Tage	0	0
über 360 Tage	414	703
	<u>414</u>	<u>703</u>

Der Konzern schätzt das Ausfallrisiko dieser nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte als niedrig ein. Das maximale Ausfallrisiko sämtlicher finanzieller Vermögenswerte ist durch die Höhe der Buchwerte begrenzt.

#### c) Liquiditätsrisiken

Neben dem Zinsänderungsrisiko besteht in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten insbesondere auch das Risiko, die finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Liquiditätsengpässen nicht bedienen zu können. Dies gilt grundsätzlich für alle operativen Konzernunternehmen der Beno Immobilien GmbH. Da der Kapitaldienst dort hauptsächlich aus dem operativen Cashflow geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Auftragseingängen oder Auftragsabwicklungen negative Folgen haben.

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch Zahlungsmittelbestände in angemessener Höhe und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Zahlungsströme und der Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Aus den folgenden Tabellen sind die – nach Fristigkeiten gegliederten – vertraglich vereinbarten undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten des Beno Immobilien-Konzerns ersichtlich:

	Buchwert 31.12.2013 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.309	1.629	5.085	14.584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.520	3.520	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.912	1.912	0	0
	<u>19.741</u>	<u>7.061</u>	<u>5.085</u>	<u>14.584</u>



	Buchwert 31.12.2012 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.767	1.129	3.889	11.811
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264	264	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.066	2.006	60	0
	<b>13.097</b>	<b>3.399</b>	<b>3.949</b>	<b>11.811</b>

### 23. Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist gegenüber 2012 unverändert.

Die Beno Immobilien GmbH verfügt über ein solides Finanzprofil. Das Kapitalmanagement schließt sowohl Eigenkapital als auch Finanzverbindlichkeiten ein. Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements der Beno Immobilien GmbH ist es, die gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten zu optimieren. Ferner wird ein ausgewogener Mix aus Eigen- und Fremdkapital angestrebt. Zur langfristigen Sicherung des Wachstums wird in Ausnahmefällen, etwa zur Finanzierung von Akquisitionen, auch der Einsatz einer Kapitalerhöhung in Erwägung gezogen.

Das Eigenkapital beträgt zum jeweiligen Abschlussstichtag:

	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR
Eigenkapital und Minderheitsanteile	4.734	3.035
Bilanzsumme	25.857	17.332
Eigenkapitalquote	18,3 %	17,5 %

Die Beno Immobilien GmbH unterliegt keinen satzungsmäßigen oder anderen extern auferlegten Kapitalerfordernissen.

Die finanzielle Flexibilität zu sichern hat höchste Priorität in der Finanzierungsstrategie des Konzerns. Diese Flexibilität wird erreicht durch eine breite Auswahl von Finanzierungsinstrumenten und durch eine hohe Diversifikation der Investoren. Das Fälligkeitsprofil der Beno Immobilien GmbH weist eine breite Streuung der Fälligkeiten mit einem hohen Anteil von mittel- und langfristigen Finanzierungen



auf. Bei der Auswahl der Finanzierungsinstrumente werden Marktkapazität, Investorendiversifikation, Flexibilität, Kreditauflagen und das bestehende Fälligkeitsprofil berücksichtigt.

Die Geschäftsführung überprüft die Kapitalstruktur quartalsweise. Im Rahmen dieser Überprüfung berücksichtigt die Geschäftsführung die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko. Der Konzern hat eine mittelfristige Zieleigenkapitalquote von 20 % bis 25 %, die sich aus dem Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme bestimmt. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2013 lag mit 18,3 % (siehe oben) noch unterhalb der Zielbandbreite. Der Hauptgrund für den Anstieg der Eigenkapitalquote 2013 ist das positive Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 1.699.

### Sonstige Angaben

#### Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Laufe des Jahres gingen Unternehmen des Konzerns Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen ein. Diese Transaktionen stellen sich wie folgt dar:

- a) Geschäftsbeziehungen mit dem Mehrheitsgesellschafter MS Industrie AG

Zwischen dem Konzern und der MS Industrie AG, München, wurden folgende Transaktionen getätigt:

	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR
Bezogene Managementdienstleistungen	52	56

Die Dienstleistungen wurden zu marktüblichen Preisen erbracht.

Daneben bestehen zum 31. Dezember 2013 sonstige Forderungen aus kurzfristigen Darlehen und laufender Verrechnungen in Höhe von TEUR 630 (Vorjahr: TEUR 595). Die Forderungen sind unbesichert und werden marktüblich verzinst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 10) entstanden.



b) Geschäftsbeziehungen zu Tochterunternehmen der MS Industrie AG

Zwischen dem Konzern und Tochterunternehmen der MS Industrie AG, München, wurden folgende Transaktionen getätigt:

	31.12.2013	31.12.2012
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Vermietung	530	493
Bezogene Dienstleistungen	20	12

Die Vermietung und der Austausch von Dienstleistungen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

Daneben bestehen sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 531 (Vorjahr: TEUR 595). Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls unbesichert und werden zu marktüblichen Zinssätzen verzinst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 43) entstanden.

c) Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betragen TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 14). Sie betreffen ausschließlich kurzfristig fällige Leistungen an einen Geschäftsführer. Die übrigen Mitglieder der Geschäftsführung erhielten von der Beno Immobilien GmbH keine Bezüge. Forderungen oder Verbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr nicht.

d) Geschäftsbeziehungen zu übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Geschäftsbeziehungen zu den übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen ausschließlich Forderungen und Verbindlichkeiten aus Darlehen, laufender Verrechnungen sowie ausstehende Salden aus Vorjahren.

Gegenüber übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen bestehen sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 414 (Vorjahr: TEUR 703), sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 300) sowie im Vorjahr zusätzlich sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 60.

Die Forderungen werden zu Zinssätzen verzinst, die mit durchschnittlichen Marktzinsen vergleichbar sind. Insgesamt sind Zinserträge in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 21) entstanden.

Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 60) marktüblich verzinst. Darüber hinaus waren im Vorjahr die kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 300 unverzinst, insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 0) entstanden.

Der Beno Immobilien-Konzern hat bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.



### **Unternehmensbeziehungen**

Die Beno Immobilien GmbH ist ein Tochterunternehmen der MS Industrie AG, München, und wird in den Konzernabschluss der MS Industrie AG einbezogen.

### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine eigenen Mitarbeiter.

### **Geschäftsführung des Mutterunternehmens**

Der Geschäftsführung der Beno Immobilien GmbH gehörten im Berichtszeitraum folgende Herren an:

- Dr. Martin Kapitza, München (bis 13. Februar 2014)
- Andrea Fiocchetta, München
- Christian Röttger, Dortmund

Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die bisherige Mehrheitsgesellschafterin MS Industrie AG hat im Mai 2014 einen Mehrheitsanteil an der Beno Immobilien GmbH an die Beno Holding AG, Starnberg, veräußert, die nach dieser Transaktion 75,1 % der Anteile an der Beno Immobilien GmbH hält. Bedingung für diese Transaktion war die erfolgreiche, private Platzierung einer „Beno-Wandelanleihe“ durch die Beno Holding AG, welche das geplante Wachstum der BENO im Jahr 2014 und den kommenden Jahren finanzieren soll. Die Beno Holding AG hat der Beno Immobilien GmbH ein langfristiges Darlehen in Höhe von Mio. EUR 5,0 mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2021 gewährt, mit dessen Hilfe die weitere Expansion der BENO vorangetrieben werden soll.

### **Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB**

Zum Bilanzstichtag existierten im Konzern, mit Ausnahme der oben erwähnten Sicherheitsleistungen und Verpfändungen keine nicht in der Konzernbilanz enthaltenen, wesentlichen Geschäfte, deren Angabe für die Beurteilung der Finanzlage der BENO-Gruppe notwendig ist.

### **Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB**

Das von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 9) und betrifft wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.



**Angaben gemäß IAS 10.17**

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle der Geschäftsführung bekannten Ereignisse bis zum 30. Juni 2014.

München, den 30. Juni 2014

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

  
Andrea Fiocchetta

  
Christian Röttger





**Beno Immobilien GmbH, Starnberg (vormals: München)**

**Entwicklung der Sachanlagen 2013**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen		Buchwerte	
	1.1.2013	Zugänge	1.1.2013	Planmäßige Zugänge	31.12.2013	31.12.2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Sachanlagen</b>						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59	9	56	4	8	3
	59	9	56	4	8	3

**Entwicklung der Sachanlagen 2012**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen		Buchwerte	
	1.1.2012	Zugänge	1.1.2012	Planmäßige Zugänge	31.12.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Sachanlagen</b>						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59	0	55	1	3	4
	59	0	55	1	3	4



**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die Beno Immobilien GmbH, Starnberg (vormals: München)

Wir haben den von der Beno Immobilien GmbH, Starnberg (vormals: München), aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss der Beno Immobilien GmbH, Starnberg (vormals: München), den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 31. Juli 2014

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Dr. Reitmayr)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Sommerfeld)  
Wirtschaftsprüfer



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der steuerliche Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.