



**Beno Immobilien GmbH,
Starnberg**

Konzernabschluss und Konzernlagebericht
zum 31. Dezember 2015



**Beno Immobilien GmbH,
Starnberg**

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015

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	6
Ertragslage	6
Finanzlage	8
Vermögenslage	9
Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilien-spezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	10
Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns	10
3. Berichterstattung über Finanzinstrumente	11
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht)	12
5. Chancen- und Risikobericht	12
6. Prognosebericht	14



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, Königsdorf, 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.

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 in 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 wurde und auch weiterhin werden soll. Die MS Industrie AG hat erklärt, dass sie dem Konzern als Minderheitsgesellschafter weiterhin verbunden bleiben will.

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: Nettajahresmiete 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 m².

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 teilweise weiterhin instabilen Rahmenbedingungen im Euroraum haben sowohl die Konjunkturerwicklung als auch das Finanzmarktgeschehen im vergangenen Jahr weiterhin belastet. Trotzdem hat sich die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2015 gemäß Auswertung des „Statistischen Bundesamts, Wiesbaden“ vom Februar 2016 mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,7 % (gegenüber 1,5 % im Jahr 2014) insgesamt erneut als erstaunlich stabil erwiesen. Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Bauhauptgewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte ebenfalls spürbar um 2,0 % zulegen.



Dank des Beschäftigungsrekords und weiter gestiegener Löhne sorgten vor allem die Verbraucher im vergangenen Jahr wieder für Impulse. Sie kauften mehr als im Vorjahr – der Konsum erhöhte sich inklusive der staatlichen Konsumnachfrage um insgesamt 2,1 %. Trotz der Unsicherheit über die Konjunkturlage wagten auch die Unternehmen wieder höhere Investitionen. Die Ausgaben für Maschinen und Anlagen stiegen um 4,8 %, nach einem Anstieg um 3,7 % im Jahr 2014. Die deutsche Wirtschaft konnte dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Aber auch der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als noch im Jahr 2014.

Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft damit 2015 erneut in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und hat ihren moderaten Wachstumskurs auch zum Jahresende 2015 fortgesetzt: Das Bruttoinlandsprodukt lag – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im 4. Quartal um 0,3 % höher als im Vorquartal. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war damit im Jahr 2015 durch ein insgesamt solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet.

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

Die Konkurrenzsituation für die Beno Immobilien GmbH ist zum Bilanzstellungszeitpunkt immer 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 Transaktionsvolumen im gesamten deutschen Immobilieninvestment-Markt betrug in den letzten fünf Jahren vor dem Bilanzstichtag im Durchschnitt rund Mrd. EUR 37 p.a.

Neben milliardenschweren, internationalen, Immobiliengesellschaften, welche insbesondere Großobjekte akquirieren und deshalb 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 2015 vor dem oben beschriebenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Hintergrund.

2.b. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 verlief unauffällig. Die in 2014 erworbenen zwei neuen Immobilien in Dortmund (Deutsche Straße und Planetenfeldstraße) im Rahmen des Erwerbs von 94,90 % der Anteile an der Kranich Real Estate B.V., Le Voorburg, Niederlande, konnten 2015 zu der geplanten Umsatzsteigerung beitragen.

Trotz der in 2015 eingelegten Ruhephase bei Investitionen in neue Immobilien sind die Wachstumsinvestitionen des Konzerns noch lange nicht abgeschlossen, das bedeutet, die geplanten



zusätzliche Investitionen werden in den kommenden Jahren nicht wesentlich unter denen der letzten Jahre liegen. In 2015 wurde in die einzelnen Bestandsimmobilien investiert. Das betrifft in Höhe von rund TEUR 568 nachträgliche Anschaffungskosten und in Höhe von TEUR 477 Instandhaltungen.

In Anbetracht des gestiegenen Rohertrags (definiert als Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich der Materialaufwendungen) sind wir mit dem Ergebnis zufrieden. Durch in 2015 deutlich geringer ausfallende Erträge aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien konnte sich jedoch dieser positive Trend nicht in ein höheres EBIT umsetzen.

Nun zu den Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres im Detail:

Die vermietete Nutzfläche des BENO-Portfolios beträgt unverändert rund 103.000 m². Das jährliche Nettomietvolumen der Beno Immobilien-Gruppe beträgt ebenfalls unverändert rund Mio. EUR 3,5, verteilt auf insgesamt 26 mittelständische Mieter an acht Standorten.

BENO prüft und bewertet fortlaufend weitere Objekte für eine Übernahme ins BENO-Portfolio. Die entsprechende Objektpipeline, die 2016 zum Teil bereits realisiert worden ist, wird die Jahresnettomieteinnahmen weiter steigern.

Die Vermögenslage des Konzerns ist unverändert geordnet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Eigenkapitalquote bei gesteigener Bilanzsumme leicht von 16,1 % auf 18,7 % gestiegen.

Die Ertragslage ist bei deutlich gestiegenen Umsatzerlösen und rückläufigen Erträgen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 gekennzeichnet durch ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT), das mit minus 11,8 % unter dem Niveau des Vorjahres und damit leicht unter Plan liegt sowie durch ein in etwa gleichbleibendes negatives Finanzergebnis.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die wirtschaftliche Lage des BENO-Konzerns zum Bilanzstichtag unverändert 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 31.12.2015		1.1. bis 31.12.2014		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
-Nettokalmmiete	3.375	70,0	2.494	69,2	881	35,3
-Nebenkosten	1.445	30,0	919	30,8	334	36,3
Umsatzerlöse	4.820	100,0	3.605	100,0	1.215	33,7
Sonstige betriebliche Erträge	94	2,0	27	0,8	67	>100,0
Materialaufwand	-2.172	-45,1	-1.398	-38,8	-774	-55,4
Rohergebnis	2.742	56,9	2.234	62,0	508	22,7
Abschreibungen und sonstige Aufwendungen	-529	-11,0	-403	-11,2	-126	-31,3
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	548	11,4	1.298	36,0	-750	-57,8
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	2.761	57,3	3.129	86,8	-368	-11,8
Finanzergebnis	-1.549	-32,1	-1.508	-41,8	-41	-2,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	1.212	25,2	1.621	45,0	-409	-25,2
Ertragsteuern	-193	-4,0	-273	-7,6	80	-29,3
Konzernjahresergebnis (EAT)	1.019	21,2	1.348	37,4	-329	-24,4
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	980	20,4	1.246	34,6	-266	-21,3
Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen (EAT)	39	0,8	102	2,8	-63	-61,9

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 4.820 (Vorjahr: TEUR 3.605). Sie sind im Berichtszeitraum deutlich um 33,7 % angestiegen. Dieser vergleichsweise starke Umsatzanstieg ist vor allem auf einen Ganzjahreseffekt auf im September 2014 erworbene Objekte zurückzuführen.

Die Vorjahresprognose einer Erhöhung der Konzernumsatzerlöse von rund Mio. EUR 4,4 konnte übertroffen werden.



Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 2.742 (Vorjahr: TEUR 2.234) und hat sich damit um 22,7 % erhöht.

Die Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen die Erträge aus der Zuschreibung/Abschreibung nach IAS 40 auf den beizulegenden Zeitwert von Renditeimmobilien.

Diese Zuschreibungen/Abschreibungen verteilen sich wie folgt auf die Objekte:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	-5	-100
Gewerbeimmobilie in Nottuln	85	5
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	502	-245
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	20	-70
Gewerbeimmobilie in Grünhain	271	-109
Gewerbeimmobilie in Witten	-108	-542
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Deutsche Straße und Planetenfeldstraße	-217	2359
	<u>548</u>	<u>1.298</u>

Nach – wie vorstehend beschrieben – aufgrund der erheblichen Umsatzausweitung der BENO-Gruppe gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt sich im Geschäftsjahr ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) von TEUR 2.761 (Vorjahr: TEUR 3.129). Die EBIT-Marge bezogen auf den Umsatzerlös beträgt im Geschäftsjahr rund 57,3 % (Vorjahr: 86,8 %). Damit hat sich die Vorjahresprognose einer leichten EBIT-Steigerung sowie einer leichten Steigerung der EBIT-Marge nicht bestätigt.

Ursache für das leicht rückläufige EBIT sind geringere Erträge aus der Bewertung der Immobilien nach IAS 40. Ohne Berücksichtigung der Bewertungseffekte aus IAS 40 hat sich das EBIT um TEUR 382 in 2015 gegenüber 2014 verbessert.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 41 leicht verschlechtert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 32) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 1.605 (Vorjahr: TEUR 1.540) enthalten.

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

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der laufenden Verzinsung der zur Finanzierung von Immobilienbestandsobjekten bei Kreditinstituten aufgenommenen Tilgungsdarlehen sowie aus der Verzinsung des langfristigen Darlehens der Beno Holding AG in Höhe von TEUR 5.000 (Nominalwert).



Der Konzernjahresüberschuss vor Ertragsteuern (EBT) beträgt TEUR 1.212 (Vorjahr: TEUR 1.621) und das Konzernjahresergebnis nach Ertragsteuern (EAT) beträgt TEUR 1.019 (Vorjahr: TEUR 1.348). Damit hat sich die Vorjahresprognose einer leichten EBT-Steigerung nicht bestätigt. Ebenso hat sich die interne Vorjahresprognose einer weiteren Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr nicht bestätigt. Zum geringeren Konzernergebnis trägt insbesondere das rückläufige EBIT bei, das Finanzergebnis sowie die Ertragssteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert.

Finanzlage

	2015 TEUR	2014 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	600	-189
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-568	-6.531
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.026	7.515
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-994	795

Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ist auf den negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zurückzuführen und dem negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit bei positivem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit zurückzuführen. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds war negativ und betrug TEUR 994 (Vorjahr: positiv TEUR 795).

Die Verbesserung der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Beitrag der sonstigen kurz- und langfristigen finanziellen Vermögenswerte.

Im negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt sich insbesondere die Investitionen an den Immobilien in Witten und der Deutsche Straße in Dortmund wider. Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung der Darlehen.

Der gegenüber dem Vorjahr verbesserte Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit deckte nicht in Gänze die planmäßige Tilgung der Darlehen.

Zum 31. Dezember 2015 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Schulden TEUR 3.896 (Vorjahr: TEUR 3.753) übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte TEUR 1.486 (TEUR 2.492) um TEUR 2.410 (Vorjahr: TEUR 1.261), wobei wir davon ausgehen, dass formal kurzfristige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (Kommanditanteile) in Höhe von TEUR 520 (Vorjahr: TEUR 487) tatsächlich nicht zahlungswirksam werden sowie kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 294) nur insoweit zu bedienen sind, dass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet bleibt. Aufgrund unserer Liquiditätsplanung gehen wir unverändert davon aus, dass sämtliche bestehenden sowie fälligen Verbindlichkeiten in 2016 bedient werden können. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 361 (Vorjahr: TEUR 1.223).



Vermögenslage

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

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA						
Latente Steueransprüche	81	0,2	80	0,2	1	-
Übrige langfristige Vermögenswerte	37.075	95,9	36.034	93,3	1.041	2,9
Kurzfristige Vermögenswerte	1.486	3,9	2.492	6,5	-1.006	-40,4
Gesamte Aktiva	38.642	100,0	38.606	100,0	36	0,0
PASSIVA						
Eigenkapital und Minderheitsanteile	7.240	18,7	6.219	16,1	1.021	16,4
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.446	3,8	1.311	3,4	135	10,3
Übriges Fremdkapital	29.956	77,5	31.076	80,5	-1.120	-3,6
Gesamte Passiva	38.642	100,0	38.606	100,0	36	0,0

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr um rund TEUR 1.041 gestiegen, haben sich jedoch im Vergleich zur Bilanzsumme mit rund 95,9 % (Vorjahr: 93,3 %) kaum verändert. Der Hauptgrund für den Anstieg der langfristigen Vermögenswerte liegt in der Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 1.006 beruht im Wesentlichen auf geringeren liquiden Mitteln, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 862 gesunken sind. Die liquiden Mittel wurden zum einen für Investitionen eingesetzt, zum anderen zur planmäßigen Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten. Prozentual gesehen ist der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte am Gesamtvermögen bei etwa gleichbleibender Bilanzsumme auf 3,9 % (Vorjahr: 6,5 %) gesunken.

Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 1.021 gegenüber dem 31. Dezember 2014 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 1.021. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2014 leicht gestiegen und beträgt bei einer nahezu unveränderten Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 18,7 % (31. Dezember 2014: 16,1 %). Damit hat sich zwar die Vorjahresprognose eines deutlichen Anstiegs des Eigenkapitals und die Prognose eines deutlichen Anstiegs der Eigenkapitalquote tendenziell bestätigt.

Der Nettoverschuldungsgrad (hier definiert als: Nettobankverbindlichkeiten/Eigenkapital) ist absolut gesehen im Konzern gesunken. Bei in etwa gleichbleibenden Nettobankverbindlichkeiten und gestiegenem Eigenkapital konnte der Wert von 3,54 in 2014 auf 3,04 in 2015 gesteigert werden. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 1.176 die Tilgung von Bankdarlehen. Damit hat sich die Vorjahresprognose einer Verringerung des Verschuldungsgrads bestätigt.



Die Minderheitsanteile zum Bilanzstichtag betragen zum 31. Dezember 2015 TEUR 435 (Vorjahr: TEUR 396). Die Minderheitsanteile entfallen in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 154) auf die SK Immobilien GmbH und in Höhe von TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 242) auf die Kranich Real Estate B.V., Niederlande.

Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilienpezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

- Nettajahresmiete im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2015: 21,5 % (Vorjahr: 15,5 %).
- Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2015: 9,9 % (Vorjahr: 9,7 %).

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 2015: 4,5 Jahre (Vorjahr: 5,4 Jahre).
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m² im Jahr 2015: EUR 3,1 (Vorjahr: EUR 2,8).

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2015 ist unverändert geprägt durch die Konzentration auf den Kernbereich „Industrielle Bestandsobjekte“ mit idealerweise rund 80 % Produktions- und 20 % Bürofläche bei attraktivem Rendite-/Risikoverhältnis. Die Konzentration erfolgt darüber hinaus auf Objekte zwischen rund 5.000 m² Nutzfläche und rund 25.000 m² Nutzfläche beziehungsweise zwischen rund Mio. EUR 2 Objektwert 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. Das zu erwerbende Objekt muss sich im deutschsprachigen Raum befinden. Als deutschsprachiger Raum ist die Bundesrepublik Deutschland, Österreich, die deutschsprachige Schweiz sowie Südtirol definiert. Die Finanzierung für das Objekt muss gewährleistet sein, das heißt, verbindliche Darlehenszusagen liegen vor und Eigenkapital in notwendiger Höhe ist liquide vorhanden.

Die Finanzlage kann Ende des Jahres 2015 und zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Herbst des Jahres 2016 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, bei einer Eigenkapitalquote von 18,7 % (Vorjahr: 16,1 %), um 16,1 % auf TEUR 7.240 gestiegen.

Der operative Geschäftsverlauf des Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016 entwickelten sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2015 bei allen



Tochtergesellschaften plangemäß positiv, sodass auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts 2015 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 2015 im Teilkonzern Beno Immobilien GmbH variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt rund Mio. EUR 1,0 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 Kapitaldienst 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)

Die Beno Immobilien GmbH hat im September 2016 über die Hartha Objekt GmbH (100%ige Tochtergesellschaft) eine Betriebsimmobilie in Möckmühl-Züttlingen (Baden Württemberg) erworben. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück mit ca. 2.650 qm und einer vermietbaren Fläche von ca. 1.647 qm. Dieser Standort ist für 15 Jahre vollvermietet und generiert eine Jahresnettomiete in Höhe von TEUR 144. An dem Standort in Möckmühl werden Motorenprüfstände für die Automobilindustrie betrieben.

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, 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. 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 monatliches, finanzwirtschaftliches Berichtswesen mit betriebswirtschaftlichen Auswertungen der Objektgesellschaften eingerichtet, das bei Bedarf um kurzfristige Berichte ergänzt wird. Über einen regelmäßigen Austausch mit den Ankermietern je Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaften, monatlich ihre Geschäftszahlen im Rahmen von betriebswirtschaftlichen Auswertungen auf HGB-Basis an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Soll-/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, zeitnah zu reagieren.

Die Risikosteuerung der ausschließlich mehrheitlich gehaltenen Objektgesellschaften erfolgt durch eine individuelle und intensive Betreuung der Objektgesellschaften, 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 Objektgesellschaften Geschäftsführungsmandate übernommen. Zusätzlich erfolgt eine laufende Beurteilung der Objektgesellschaft auf der Basis von betriebswirtschaftlichen Auswertungen auf Monatsbasis.



Bestandsgefährdende Risiken bestehen bei den Objektgesellschaften 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. Der Vermietungsstand des zu erwerbenden Objektes muss mindestens 60 % der vermietbaren Gebäudeflächen betragen.

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 entsprechend 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 m² und 25.000 m² (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 immer noch 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 Objektgesellschaften sind aber in der Lage, das bestehende, stabile Geschäftsmodell weiter fortzuführen und auszubauen. Auch die Eigenkapitaldecke sollte bei der Beno Immobilien GmbH und ihren Objektgesellschaften 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 in 2016 birgt erneut zahlreiche Unsicherheiten. Derzeit ist die Weltwirtschaft weiterhin stark geprägt von der krisenhaften Situation im Nahen und Mittleren Osten und dem sich wieder verschärfenden Ost-West-Konflikt, sowie den Unsicherheiten hinsichtlich des weiteren finanzpolitischen Kurses der USA und der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der sogenannten „Schwellenländer“. Für Deutschland erwarten die meisten Analysten jedoch, dass sich die konjunkturellen Auftriebskräfte in 2016 weiter durchsetzen werden, insbesondere getragen von den Anlageinvestitionen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2016 nur mit einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,8 %, das sich in 2017 sogar auf 1,7 % vermindern soll.

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 weitere Objekte für eine Übernahme ins BENO-Portfolio geprüft und bewertet. Die entsprechende Objektpipeline, die schrittweise umgesetzt werden soll, soll die Jahresnettomieteinnahmen weiter steigern.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird eine positive Entwicklung des Konzern-Umsatzes auf dem Niveau von 2015 erwartet, wobei wir von einer leichten Steigerung aufgrund des Erwerbes der Betriebsimmobilie in Möckmühl und erfolgter Zusatzmieten an bestehenden Standorten ausgehen.

Durch den Einsatz des im Geschäftsjahr 2014 erhaltenen, langfristigen Gesellschafterdarlehens in Höhe von Mio. EUR 5,0 der Mehrheitsgesellschafterin Beno Holding AG kann der Jahresumsatz im Jahr 2017 voraussichtlich auf rund Mio. EUR 5,5 erhöht werden.



Für das Geschäftsjahr 2016 wird eine konstante Entwicklung der Konzernergebniskennzahlen EBIT und EBT sowie der EBIT-Marge aus dem laufenden Geschäft (ohne Sondereinflüsse) und damit ebenfalls wiederum ein deutlicher Anstieg des Konzerneigenkapitals erwartet.

Es wird erwartet, dass sich die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit (ohne Sondereinflüsse) ebenfalls besser als im Vorjahr entwickeln und 2016 leicht über dem des Jahres 2015 liegen werden, sodass die bestehenden Darlehen planmäßig getilgt werden können.

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.

Starnberg, den 30. September 2016

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

Andrea Fiocchetta

Christian Röttger



Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	Notes	2015 TEUR	2014 TEUR
Umsatzerlöse	1.	4.820	3.605
Sonstige betriebliche Erträge		94	27
Materialaufwand	2.	<u>-2.172</u>	<u>-1.398</u>
Rohergebnis		2.742	2.234
Abschreibungen auf Sachanlagen	11.1.	-3	-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.	-526	-399
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	<u>548</u>	<u>1.298</u>
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		<u>2.761</u>	<u>3.129</u>
Finanzerträge	5.	56	32
Finanzaufwendungen	5.	<u>-1.605</u>	<u>-1.540</u>
Finanzergebnis		<u>-1.549</u>	<u>-1.508</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		1.212	1.621
Ertragsteuern	6.	<u>-193</u>	<u>-273</u>
Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis		<u>1.019</u>	<u>1.348</u>
zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens		981	1.246
zurechenbar den Minderheitsgesellschaftern	7.	<u>39</u>	<u>102</u>
		<u>1.020</u>	<u>1.348</u>



		31.12.2015	31.12.2014
	Notes	TEUR	TEUR
AKTIVA			
Sachanlagevermögen	11.1.	3	4
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	11.2.	36.544	35.429
Latente Steueransprüche	6.	81	80
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	11.3.	528	601
Langfristige Vermögenswerte		37.156	36.114
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.3.	415	431
Liquide Mittel	9.	361	1.223
Ertragsteuerforderungen	10.1.	11	9
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.2.	618	726
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.1.	81	103
Kurzfristige Vermögenswerte		1.486	2.492
AKTIVA GESAMT		38.642	38.606
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	15.	900	900
Kapitalrücklage	16.	85	85
Konzernbilanzgewinn	17.	5.820	4.838
Minderheitsanteile	18.	435	396
Eigenkapital und Minderheitsanteile		7.240	6.219
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	20.768	21.591
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.	1.446	1.311
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.3.	5.292	5.732
Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten		27.506	28.634
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	1.601	1.672
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	561	247
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	14.1.	116	253
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.2.	1.340	1.432
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.1.	278	149
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten		3.896	3.753
PASSIVA GESAMT		38.642	38.606

A. Procell
putz

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2015, in TEUR

Entwicklung des Konzerneigenkapitals	auf die Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallend						Total
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn/-verlust	Total	Minderheitsanteile	
Stand 31. Dezember 2013	900	85	0	3.592	4.577	157	4.734
Zugang von Minderheitsanteilen					0	137	137
Konzerngesamtergebnis				1.246	1.246	102	1.348
Stand 31. Dezember 2014	900	85	0	4.838	5.823	396	6.219
Konzerngesamtergebnis				982 *	982	39	1.021 *
Stand 31. Dezember 2015	900	85	0	5.820	6.805	435	7.240

* Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann es zu kleineren Abweichungen zwischen den Werten der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Werten von anderen Bestandteilen des Konzernabschlusses kommen.



Konzern-Kapitalflussrechnung 2015

	Notes	2015 TEUR	2014 TEUR
Konzernjahresergebnis		1.020	1.348
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	6.	193	273
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	5.	-56	-32
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	5.	1.605	1.540
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	11.1.	3	4
<i>Wesentliche nicht zahlungswirksame sonstige Aufwendungen (+) und Erträge (-):</i>			
- Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	-548	-1.298
Abnahme (+)/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		266	-583
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-347	-125
Erhaltene Zinsen		8	0
Bezahlte Zinsen		-1.526	-1.173
Bezahlte Steuern		-17	-143
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		601	-189
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		2	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		-568	-6.531
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-2	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-568	-6.531
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		150	9.524
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-1.176	-2.009
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.026	7.515
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-993	795
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		943	148
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.	-50	943



Beno Immobilien GmbH, Starnberg

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Allgemeine Hinweise.....	3
Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften.....	3
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	5
Konsolidierungskreis und Stichtag.....	5
Unternehmens- und Immobilienerwerbe.....	5
Konsolidierungsgrundsätze.....	6
Fremdwährungen.....	6
Schätzungen, Annahmen und Ermessensentscheidungen.....	6
Liquide Mittel.....	7
Sachanlagevermögen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	7
Kredite und Forderungen.....	8
Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten.....	8
Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte.....	8
Rückstellungen.....	8
Finanzielle Verbindlichkeiten.....	9
Derivative Finanzinstrumente.....	9
Grundsätze der Ertragsrealisierung.....	9
Ertragsteuern.....	10
Erläuterungen zum Konzernabschluss.....	12
1. Umsatzerlöse.....	12
2. Materialaufwand.....	12
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	12
4. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.....	13
5. Finanzergebnis.....	13
6. Ertragsteuern.....	16
Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz.....	16
Latente Steuern.....	18
7. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis.....	18
8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung.....	19
9. Liquide Mittel.....	19
10. Kurzfristige Vermögenswerte.....	19
10.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen.....	19
10.2. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte.....	19



10.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19
11.	Langfristige Vermögenswerte	20
11.1.	Sachanlagevermögen.....	20
11.2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20
11.3.	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte.....	23
12.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	23
13.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	23
14.	Sonstige Verbindlichkeiten	24
14.1.	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten.....	24
14.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	24
14.3.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	24
15.	Gezeichnetes Kapital.....	25
16.	Kapitalrücklage	25
17.	Konzernbilanzgewinn.....	25
18.	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital.....	25
19.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen.....	26
20.	Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7.....	26
21.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement	33
Sonstige Angaben		35
Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....		35
Unternehmensbeziehungen		37
Mitarbeiter.....		37
Geschäftsführung des Mutterunternehmens		37
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....		37
Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB		37
Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB		37
Angaben gemäß IAS 10.17		38



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.

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 2015 ist die Beno Immobilien-Gruppe Eigentümerin von acht (Vorjahr: acht) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der Beno Immobilien GmbH, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“) zum 31. Dezember 2015 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 2015 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden ebenfalls angewendet.

Der Konzernabschluss wurde im Vorjahr erstmalig nach den Regeln der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt und entspricht im Vorjahr 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 2015 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 2015 anzuwenden sind, erwartet der Vorstand keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse.



Folgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen wurden erstmalig im Geschäftsjahr 2015 angewendet:

- IFRIC 21: Abgaben
- Änderungen: Im Rahmen des "annual improvement projects 2011-2013" wurden Formulierungen der Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40 mit dem Ziel einer Klarstellung der bestehenden Regelungen vorgenommen.

Hieraus ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Folgende neue Standards und Interpretationen, die von der Europäischen Union bereits übernommen wurden sind noch nicht in Kraft und wurden im Abschluss noch nicht berücksichtigt:

- IFRS 11: Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Änderungen)
- IAS 1: Anhangsangaben (Änderungen)
- IAS 16 und 38: Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden (Änderungen)
- IAS 16 und 41: Landwirtschaft: Fruchtragende Gewächse (Änderungen)
- IAS 19: Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen)
- IAS 27: Equity Methode in separaten Abschlüssen (Änderungen)
- IFRS 2010-2012: IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38 (Änderungen) im Zuge des sogenannten "annual improvement project" des IASB
- IFRS 2012-2014: IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34 (Änderungen) im Zuge des sogenannten "annual improvement project" des IASB

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

Darüber hinaus existieren folgende neue oder geänderte Standards und Interpretationen, die vom IASB herausgegeben wurden, aber von der Europäischen Union noch nicht anerkannt sind. Diese Standards und Interpretationen wurden nicht vorzeitig anerkannt:

- IFRS 9: Finanzinstrumente
- IFRS 15: Umsatzerlöse mit Verträgen aus Kunden
- IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen (Änderungen)
- IFRS 10.12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht (Änderungen)

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 %,
- Hartha Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 %, (bis 31. Juli 2015: MS Immobilien GmbH, Zittau),
- Nottuln Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 %,
- Kempen Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 %,
- Hellweg Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 %,
- Kranich Real Estate B.V., Le Voorburg, Niederlande, 94,90 %.

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

Unternehmens- und Immobilienerwerbe

Im Geschäftsjahr 2015 fanden keine Unternehmens- und Immobilienerwerbe 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 nach IFRS 3 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 der Gesellschaft 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. Die im Geschäftsjahr 2014 erworbene Kranich Real Estate B.V. verfügte über keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Die Erstkonsolidierung wurde daher – analog zu den anderen Objektgesellschaften der Beno-Gruppe – als Kauf von Grundstücken mit aufstehenden Gebäuden behandelt.

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 2015 und in den Vorjahren erworbenen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den beizulegenden Zeitwerten hat im Geschäftsjahr zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 548 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 1.298) geführt. In Punkt 11.2. 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 eintreten, 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 2015 sowie im Vorjahr 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.

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.



Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich folgendermaßen:

2015	Weinsberg	Fröndenberg	Grünhain- Beierfeld	Nottuln	Kempen	Witten	Dortmund Plantenfeldstr. ab 15.9.2014	Dortmund Deutsche Str. ab 15.9.2014	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Nettokaltemiete	675	466	508	171	156	289	912	198	3.375
Nebenkosten	601	447	38	47	44	132	91	45	1.445
	<u>1.276</u>	<u>913</u>	<u>546</u>	<u>218</u>	<u>200</u>	<u>421</u>	<u>1.003</u>	<u>243</u>	<u>4.820</u>

2014	Weinsberg	Fröndenberg	Grünhain- Beierfeld	Nottuln	Kempen	Witten	Dortmund Plantenfeldstr. ab 15.9.2014	Dortmund Deutsche Str. ab 15.9.2014	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Nettokaltemiete	654	465	503	228	156	184	251	53	2.494
Nebenkosten	352	518	37	36	44	63	37	24	1.111
	<u>1.006</u>	<u>983</u>	<u>540</u>	<u>264</u>	<u>200</u>	<u>247</u>	<u>288</u>	<u>77</u>	<u>3.605</u>

2. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Energiekosten	937	765
Instandhaltungen	477	124
Übrige Grundstücksaufwendungen	758	509
	<u>2.172</u>	<u>1.398</u>

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	262	210
Abschluss- und Prüfungskosten	66	69
Verwaltungskosten	149	61
Forderungsverluste	0	22
Übriges	49	37
	<u>526</u>	<u>399</u>



4. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

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

	2015 TEUR	2014 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	-5	-100
Gewerbeimmobilie in Nottuln	85	5
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	502	-245
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	20	-70
Gewerbeimmobilie in Grünhain	271	-109
Gewerbeimmobilie in Witten	-108	-542
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Deutsche Straße und Planetenfeldstraße	-217	2.359
	<u>548</u>	<u>1.298</u>

5. Finanzergebnis

Im Finanzergebnis sind TEUR 1 Finanzaufwand (Vorjahr: TEUR 5 Finanzaufwand) aus der Fair Value-Bewertung von Finanzderivaten, sog. Zinssatzcaps, enthalten.



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Geschäftsjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2015
				zum Fair Value	Wert- minderung	
Finanzielle Vermögenswerte						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	-1	0	-1
Kredite und Forderungen	56	0	0	0	0	56
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-1.605	0	0	0	-1.605
Summe Nettoergebnis	56	-1.605	0	-1	0	-1.550
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	56	-1.605	0	-1	0	-1.550
– direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Vorjahr:

	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	Aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2014
				zum Fair Value	Wert- minderung	
Finanzielle Vermögenswerte						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	-5	0	-5
Kredite und Forderungen	18	0	0	0	0	18
Liquide Mittel	14	0	0	0	0	14
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-1.535	0	0	0	-1.535
Summe Nettoergebnis	32	-1.535	0	-5	0	-1.508
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	32	-1.535	0	-5	0	-1.508
– direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



6. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Laufende Steuern	59	35
Latente Steuern	134	238
	<u>193</u>	<u>273</u>

Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2015 %	2014 %
Gesetzlicher Steuersatz	28,0	28,0
Tatsächlicher Steuersatz	15,9	16,8

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

	2015	2014
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>1.212</u>	<u>1.621</u>
Steuersatz für das Mutterunternehmen	28,0 %	28,0 %
Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes	-339	-454
Auswirkungen steuerfreie Erträge	140	211
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	-14	-2
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	18	0
Auswirkungen temporärer Differenzen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	0	0
Sonstiges	<u>2</u>	<u>-28</u>
Summe Ertragsteuern	<u>-193</u>	<u>-273</u>
Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns	<u>15,9 %</u>	<u>16,8 %</u>

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:

	31.12.2014 TEUR	Ergebnis- wirksam erfasst TEUR	31.12.2015 TEUR
<i>Steuerliche Verlustvorträge</i>	194	10	204
<i>Temporäre Differenzen</i>			
– Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.373	-173	-1.546
– Bewertung von Forderungen	-23	23	0
– Bewertung von Verbindlichkeiten	-29	6	-23
	<u>-1.231</u>	<u>-134</u>	<u>-1.365</u>
<i>Überleitung zu Bilanz</i>			
– latente Steueransprüche	80	1	81
– latente Steuerschulden	-1.311	-135	-1.446
	<u>-1.231</u>	<u>-134</u>	<u>-1.365</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 2015 sind auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.185 (Vorjahr: TEUR 2.033) keine Ansprüche aus latenten Steuern angesetzt worden, da diese in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht in Anspruch genommen werden können. Die daraus resultierenden latenten Steueransprüche würden TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 247) betragen.

Sämtliche steuerlichen Verlustvorträge des Konzerns sind grundsätzlich unbegrenzt nutzbar.

7. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis

Die Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis betreffen die Minderheitsgesellschafter der folgenden Tochterunternehmen:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	22	105
SK Immobilien GmbH	17	-3
	<u>39</u>	<u>102</u>



8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	361	1.223
Kontokorrentverbindlichkeiten	-401	-279
	-40	944
abzgl. verfügungsbeschränkter liquider Mittel	-11	-1
	-51	943

9. Liquide Mittel

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 1) aufgrund einer Verpfändung als Sicherheit zum Bilanzstichtag nicht frei verfügbar.

10. Kurzfristige Vermögenswerte

10.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen

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

10.2 Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen, kurzfristigen, finanziellen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 265 (Vorjahr: TEUR 423) eine Forderung gegen die Carl Real Estate GmbH, Dortmund, sowie in Höhe von TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 189) eine Forderung gegen die Beno Holding AG, Starnberg, aus laufender Verrechnung.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Vermögenswerten wird auf Punkt 20 „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

10.3 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.



11. Langfristige Vermögenswerte

11.1. Sachanlagevermögen

Die Entwicklung der Sachanlagen in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 ist im Anlagegitter (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt. Die Abschreibungen werden wie bisher planmäßig nach der linearen Methode unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzungsdauer vorgenommen.

11.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand zum Beginn des Jahres	35.429	24.480
Zugänge aus Immobilienerwerben	0	8.813
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	569	838
Abgänge	-2	0
Fair Value Adjustments	548	1.298
Stand zum Ende des Jahres	<u>36.544</u>	<u>35.429</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, drei im Geschäftsjahr 2013 erworbene, mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute, Grundstücke in Nottuln, Kempen und Witten, sowie zwei im Geschäftsjahr 2014 erworbene, mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute, Grundstücke in Dortmund. Auf der Grundlage des IAS 40 wurde das Neubewertungsmodell gewählt.

Die beizulegenden Zeitwerte wurden zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014 ausschließlich auf Hierachiestufe 3 ermittelt.

Die auf Stufe 3 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2015 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 1998 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 sowie Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (b.v.s)



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 2015 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/m² 5,18 (Vorjahr: EUR/m² 5,18) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 1,10 und EUR/m² 3,75 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 1,10 und EUR/m² 3,75). In Fröndenberg betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude zwischen EUR/m² 3,30 und EUR/m² 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 3,30 und EUR/m² 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 3,30 und EUR/m² 3,86 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 3,30 und EUR/m² 3,86). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 17,0 bzw. 21,8 % (Vorjahr: 16,9 % bis 21,8 %) 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 29 Jahren (Vorjahr: 29 Jahre) bzw. 34 Jahren (Vorjahr: 34 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Grünhain-Beierfeld für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 4,00 (Vorjahr: EUR/m² 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 1,00 und EUR/m² 3,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 1,00 und EUR/m² 3,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 18,5 % (Vorjahr: 18,5 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 8,5 % (Vorjahr: 8,5 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 10,1 (Vorjahr: 10,1) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 24 Jahren (Vorjahr: 24 Jahre) korrespondiert.



Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den im Jahr 2013 hinzugekommenen Standorten in Nottuln für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 3,50 (Vorjahr: EUR/m² 3,50) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m² 2,00 (Vorjahr: EUR/m² 2,00). In Kempen betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 3,50 (Vorjahr: EUR/m² 3,50) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m² 2,50 (Vorjahr: EUR/m² 2,50). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 8,0 % bis 20,70 % (Vorjahr: 8,0 % bis 20,80 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,50 % beziehungsweise 7,00 % (Vorjahr: 6,50 % beziehungsweise 7,00 %) und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 24 Jahren (Vorjahr: 24 Jahre) beziehungsweise 34 Jahren (Vorjahr: 34 Jahre) an den beiden Standorten korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den im Jahr 2014 neu hinzugekommenen Standorten in Witten für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 5,00 (Vorjahr: EUR/m² 5,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 3,50 und EUR/m² 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 3,50 und EUR/m² 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 16,3 % (Vorjahr: 15,6 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,50 % (Vorjahr: 7,50 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 11,15 (Vorjahr: 11,15) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 25 Jahren (Vorjahr: 25 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den beiden im Jahr 2014 neu hinzugekommenen Standorten in Dortmund für das Verwaltungsgebäude und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 2,00 und EUR/m² 7,20 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 2,00 und EUR/m² 7,20). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,0 % bis 19,0 % (Vorjahr: zwischen 15,0 % und 19,0 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,00 % (Vorjahr: 7,00 %) und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 25 Jahren (Vorjahr 25 Jahre) 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 -2.405 (Vorjahr: TEUR -2.560) / TEUR +2.873 (Vorjahr: TEUR +2.880)
- Marktmieten: TEUR +3.780 (Vorjahr: TEUR +3.475) / TEUR -3.775 (Vorjahr: -3.485)
- Bodenrichtwerte: TEUR +75 (Vorjahr: TEUR +25) / TEUR -70 (Vorjahr: TEUR -25)

Der Konzern hatte im Vorjahr das Eigentum an sämtlichen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.



Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.820 und im Vorjahr TEUR 3.605. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 1.445 (Vorjahr: TEUR 1.111). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.172 und im Vorjahr TEUR 1.398.

Die abgeschlossenen Mietverträge verfügen über Mietzeiträume zwischen einem und fünfzehn Jahren. Sämtliche Mietverträge beinhalten Mietverlängerungsoptionen, die der Mieter entsprechend ausüben kann. Den Mietern werden keine Optionen gewährt, die Immobilien am Ende der Vertragslaufzeit zu erwerben.

Die Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietvereinbarungen betragen:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Bis zu 1 Jahr	3.565	3.327
1 bis 5 Jahre	11.621	11.917
Mehr als 5 Jahre	4.399	6.025
	<u>19.585</u>	<u>21.269</u>

11.3. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten mit TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 314) 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 199 (Vorjahr: TEUR 287) eine Darlehensforderung gegen einen Mieter.

12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit TEUR 561 (Vorjahr: TEUR 247) vor allem die laufenden Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung.

13. 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 19. „Sicherheitsleistungen und Verpfändungen“ sowie hinsichtlich der Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen auf den gleichnamigen Unterabschnitt im Abschnitt 20. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“.



Die Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	1.601	1.672
1 bis 5 Jahre	5.271	5.305
Mehr als 5 Jahre	15.497	16.286
	<u>22.369</u>	<u>23.263</u>

14. Sonstige Verbindlichkeiten

14.1. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem Umsatzsteuer.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen vor allem Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer
Gewerbsteuer.

14.2. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten in Höhe von TEUR 520 (Vorjahr: TEUR 487) die Minderheitsanteile der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Abschnitt 20. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

14.3. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten wird im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 4.854 (Vorjahr: TEUR 4.818) eine am 31. März 2021 in einer Summe zur Rückzahlung fällige, mit 10,5 % p.a. (Vorjahr: 10,5% p.a.) verzinste, langfristige Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Hauptgesellschafterin Beno Holding AG, Starnberg, ausgewiesen. Eine vorzeitige, ordentliche Kündigung des Darlehens ist nach den Bedingungen des Darlehensvertrages nicht möglich. Der Zinssatz des Darlehens kann sich in Zukunft möglicherweise rückwirkend auf 15,5 % p.a. (Vorjahr: 15,5% p.a.) erhöhen, im Falle, dass die Darlehensgeberin ihren Rückzahlungsverpflichtungen aus der von ihr im Geschäftsjahr begebenen fristenkongruenten Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2021 am Laufzeitende aus eigenen liquiden Mitteln nur teilweise oder gar nicht nachkommen kann. Dieser erhöhte Zinsbetrag kann insgesamt bis zu TEUR 1.750 (Vorjahr: TEUR 1.750) betragen und wäre am 31. März 2021 nach vorheriger Ankündigung zur Zahlung fällig. Es gibt zum Bilanzaufstellungszeitpunkt keinerlei Hinweise darauf, dass die Darlehensgeberin ihren Rückzahlungsverpflichtungen aus ihrer fristenkongruenten Wandelschuldverschreibung am Laufzeitende aus eigenen liquiden Mitteln nur teilweise oder gar nicht nachkommen kann.



Daneben wird in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600) eine am 30. Juni 2022 in einer Summe zur Rückzahlung fällige, mit 5,85 % p. a. (Vorjahr: 5,85% p.a.) verzinste, unbesicherte, langfristige Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Minderheitsgesellschafterin MS Industrie AG, München, ausgewiesen.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Abschnitt 20. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

15. Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital der Beno Immobilien GmbH beträgt per 31. Dezember 2015 EUR 900.000 (Vorjahr: EUR 900.000) und ist voll eingezahlt.

16. 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.

17. Konzernbilanzgewinn

Der Bilanzgewinn leitet sich wie folgt her:

	2015 TEUR	2014 TEUR
1. Januar	4.838	3.592
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens)	980	1.246
31. Dezember	<u>5.818</u>	<u>4.838</u>

18. Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital

Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital betreffen die Minderheitsgesellschafter der folgenden Tochterunternehmen:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	264	242
SK Immobilien GmbH	171	154
	<u>435</u>	<u>396</u>



19. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 22.220 (Vorjahr: TEUR 22.984) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 27.217 (Vorjahr: TEUR 28.125) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 219; Vorjahr: TEUR 291) besichert.

20. 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 2015, 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 sicherungs- designierte Derivate	-	1	-	-	1
Kredite und Forderungen					
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	415	-	-	-	415
– übrige finanzielle Vermögenswerte	-	618	-	528	1.146
Zahlungsmittel					
– liquide Mittel	-	-	361	-	361
	<u>415</u>	<u>619</u>	<u>361</u>	<u>528</u>	<u>1.922</u>



31. Dezember 2014, in TEUR	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig		Langfristig		
	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	-	1	-	-	1
Kredite und Forderungen					
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	431	-	-	-	431
– übrige finanzielle Vermögenswerte	-	725	-	601	1.326
Zahlungsmittel					
– liquide Mittel	-	-	1.223	-	1.223
	<u>431</u>	<u>726</u>	<u>1.223</u>	<u>601</u>	<u>2.981</u>

Die kurzfristigen, nicht sicherungsdesignierten, Derivate beinhalten zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) 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 2015, in TEUR						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.601	-	-	20.768	-	26.393
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	561	-	-	-	561
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	1.340	-	5.292	6.632
	<u>1.601</u>	<u>561</u>	<u>1.340</u>	<u>20.768</u>	<u>5.292</u>	<u>33.586</u>



31. Dezember 2014, in TEUR	Buchwerte					Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig		
	Kurzfristige Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Verbind- lichkeiten aus Lie- ferungen und Lei- stungen	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	1.672	-	-	21.591	-	27.991
– Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	247	-	-	-	247
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	1.432	-	5.732	7.164
	1.672	247	1.432	21.591	5.732	35.402

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 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	1	0	1
Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“				
– zum beizulegenden Zeitwert bewertete Beteiligungen	0	0	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	0	0	0
31. Dezember 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	1	0	1
Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“				
– zum beizulegenden Zeitwert bewertete Beteiligungen	0	0	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“				
– 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 21.968; Vorjahr: TEUR 21.957) wurden feste Zinsen vereinbart, sodass diese keinem Zinsänderungsrisiko unterliegen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos der variabel verzinsten Bankdarlehen verfügt die Beno Immobilien GmbH zum Bilanzstichtag über einen Zinscap auf EUR-Basis mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 1.200 (Vorjahr: TEUR 1.200) und einem positiven Barwert in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1). Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Zinscaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr TEUR -1 (Vorjahr: TEUR -5).



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 2015 ca. 66,6 % (Vorjahr: 47,5 %) der Netto-Umsatzerlöse des Beno Immobilien-Konzerns auf vier (Vorjahr: vier) Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese vier Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 in Summe TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 160). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand zu Beginn des Jahres	2	1
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	2	21
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	-2	-20
Wertaufholungen	0	0
Stand zum Ende des Jahres	<u>2</u>	<u>2</u>



Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 619) überfällig:

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
bis 180 Tage	53	196
180 bis 360 Tage	11	0
über 360 Tage	265	423
	<u>329</u>	<u>619</u>

Die bis 180 Tage überfälligen Forderungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vollständig bezahlt.

Die über 360 Tage überfälligen Forderungen betreffen ein von einem Geschäftsführer beherrschtes Unternehmen, denen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber von diesem Geschäftsführer beherrschten Unternehmen in Höhe von TEUR 211 (Vorjahr TEUR 310) gegenüberstehen.

Der Konzern schätzt das Ausfallrisiko der 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 Kapitaleinsatz 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 31.12.2015 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.369	2.476	8.255	20.576
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	561	561	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.632	1.883	2.170	5.889
	29.562	4.920	10.425	26.465

	Buchwert 31.12.2014 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.263	2.595	8.240	21.963
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	247	247	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.164	1.992	2.554	6.344
	30.674	4.834	10.794	28.307

21. 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 2014 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:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Eigenkapital und Minderheitsanteile	7.240	6.219
Bilanzsumme	38.642	38.606
Eigenkapitalquote	18,7 %	16,1 %

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 jährlich. 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 2015 lag mit 18,7 % (Vorjahr: 16,1 %) (siehe oben) noch knapp unterhalb der Zielbandbreite. Der Hauptgrund für den Anstieg der Eigenkapitalquote 2015 ist trotz leicht gestiegener Bilanzsumme das erneut positive Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 1.019 (Vorjahr TEUR 1.348).



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 Beno Holding AG und dem Minderheitsgesellschafter MS Industrie AG

Zwischen dem Konzern und der Beno Holding AG bzw. der MS Industrie AG, München, wurden folgende Transaktionen getätigt:

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Bezogene Managementdienstleistungen	105	274

Gegenüber der MS Industrie AG bestehen zum 31. Dezember 2015 sonstige langfristige (Vorjahr: kurzfristige) Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600) zzgl. kurzfristig fälliger Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 18). Das Darlehen ist ungesichert und gemäß dem 2014 neu gefassten Darlehensvertrag am 30. Juni 2022 in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Es wird mit 5,85 % p.a. verzinst. Insgesamt sind im Jahr 2015 Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 36) entstanden.

Die Beno Holding AG hat der Gesellschaft gemäß Darlehensvertrag vom 14. März 2014 zum 1. April 2014 ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 5.000 gewährt, welches am 31. März 2021 zur Rückzahlung fällig ist. Das Darlehen ist mit 10,5 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind halbjährlich nachschüssig zum 30. September und 30. März eines jeden Jahres zu entrichten. Der Zinssatz des Darlehens kann sich in Zukunft möglicherweise rückwirkend auf 15,5 % p.a. erhöhen, im Falle, dass die Darlehensgeberin ihren Rückzahlungsverpflichtungen aus der von ihr im Geschäftsjahr begebenen fristenkongruenten Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2021 am Laufzeitende aus eigenen liquiden Mitteln nur teilweise oder gar nicht nachkommen kann. Dieser erhöhte Zinsbetrag wäre am 31. März 2021 nach vorheriger Ankündigung zur Zahlung fällig. Insgesamt sind im Jahr 2015 Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 394) entstanden. Die bis zum Bilanzstichtag entstandenen, aber noch nicht entrichteten Zinsen in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 131) wurden als Verbindlichkeit passiviert. Aus den Darlehensmitteln hat die Gesellschaft im Berichtsjahr die Beteiligung an der Kranich Real Estate B.V. erworben. Für das Darlehen wurden keine Sicherheiten bestellt. Das Darlehen wird außerdem nachrangig gegenüber allen anderen Verbindlichkeiten der Darlehensnehmerin behandelt.



b) Geschäftsbeziehungen zu Tochterunternehmen des Minderheitsgesellschafters MS Industrie AG

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

	31.12.2015	31.12.2014
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Vermietung	485	480
Bezogene Dienstleistungen	0	0

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

Daneben bestehen sonstige langfristige (Vorjahr: kurzfristige) finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 164). Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls unbesichert und werden zu marktüblichen Zinssätzen verzinst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 6) entstanden.

c) Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

Im Berichts- und Vorjahr haben die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten.

d) Geschäftsbeziehungen zu übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Geschäftsbeziehungen zu den übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen ausschließlich Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber ein von einem Geschäftsführer beherrschten Unternehmen und resultieren aus Darlehen, laufenden Verrechnungen sowie ausstehende Salden aus Vorjahren.

Gegenüber übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen bestehen sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 265 (Vorjahr: TEUR 423) und sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 211 (Vorjahr: TEUR 310).

Die Forderungen werden zu Zinssätzen verzinst, die mit durchschnittlichen Marktzinsen vergleichbar sind. Insgesamt sind Zinserträge in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 10) entstanden.

Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 61) marktüblich verzinst und sind in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 249) unverzinslich. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 3) entstanden.



Unternehmensbeziehungen

Die Beno Immobilien GmbH ist ein Tochterunternehmen der Beno Holding AG, Starnberg. 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.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine eigenen Mitarbeiter.

Geschäftsführung des Mutterunternehmens

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

- Andrea Fiocchetta, München
- Christian Röttger, Dortmund

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 26) und betrifft wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.



Angaben gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle der Geschäftsführung bekannten Ereignisse bis zum 30. September 2016.

Starnberg, den 30. September 2016

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung


Andrea Fiocchetta


Christian Röttger



Entwicklung der Sachanlagen 2015

Sachanlagen	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen		Buchwerte	
	01.01.2015	Zugänge	01.01.2015	Planmäßige Zugänge	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68	2	64	3	3	4
	68	2	64	3	3	4

Entwicklung der Sachanlagen 2014

Sachanlagen	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen		Buchwerte	
	01.01.2014	Zugänge	01.01.2014	Planmäßige Zugänge	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68	0	60	4	4	8
	68	0	60	4	4	8

persönlich / streng vertraulich

Beno Immobilien GmbH
c/o MS Industrie AG
Herrn Andrea Fiocchetta
Brienner Straße 7
80333 München

Ihr Ansprechpartner:

Sven Haldenwang
Telefon +49 (0) 7433 982-191
Telefax +49 (0) 7433 982-2191
sven.haldenwang@bansbach-gmbh.de

Balingen, 04.11.2016 Ha/Doh/BK

**Beno Immobilien GmbH
Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2015**

Sehr geehrter Herr Fiocchetta,

beiliegend übersenden wir Ihnen insgesamt 11 Ausfertigungen des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts zum 31. Dezember 2015 für die Beno Immobilien GmbH. 10 Ausfertigungen sind für Ihre Akten bestimmt. Eine Ausfertigung senden Sie bitte nach Unterzeichnung an uns zurück.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BANSBACH GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Sven Haldenwang
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Anlagen

Heiko Dorsch
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater