



**Beno Immobilien GmbH,  
Starnberg**

Konzernabschluss und Konzernlagebericht  
zum 31. Dezember 2016



**Beno Immobilien GmbH,  
Starnberg**

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016**

**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 immobilienpezifische 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.

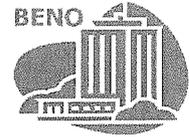
Die Beno Immobilien GmbH bietet konkrete Lösungen für Unternehmen, die eine Möglichkeit für den Verkauf ihrer Betriebsimmobilien suchen. Unser Fokus richtet sich auf eine langfristige Vermietung gewerblich und vor allem industriell genutzter Immobilien. Die BENO profitiert hierbei auch vom Netzwerk und 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 m<sup>2</sup>.

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

## **2. Wirtschaftsbericht**

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

Die teilweise weiterhin instabilen Rahmenbedingungen im Euroraum haben sowohl die Konjunktorentwicklung als auch das Finanzgeschehen im vergangenen Jahr weiterhin geprägt. Trotzdem hat sich die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2016 gemäß Auswertung des „Statistischen Bundesamts, Wiesbaden“ vom Januar 2017 mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 1,9% (gegenüber 1,7% 2015) – und damit dem stärksten Wachstum seit fünf Jahren – insgesamt positiv entwickelt. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Bauhauptgewerbe erneut gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte



ebenfalls moderat um 1,6 % zulegen. Dank des Beschäftigungsrekords und weiter gestiegener Löhne sorgten vor allem die Verbraucher im vergangenen Jahr wieder für Impulse. Sie kauften erneut mehr als im Vorjahr – der private Konsum erhöhte sich um insgesamt 2,0 %, die staatliche Konsumnachfrage erhöhte sich um insgesamt 4,2 %, insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5 % zu. Trotz der Unsicherheit über die Konjunktorentwicklung wagten auch die Unternehmen wieder höhere Investitionen. Die Ausgaben für Maschinen und Anlagen stiegen im Vorjahresvergleich um 1,7 %, nach einem Anstieg um 3,7 % im Jahr 2015. Die deutsche Wirtschaft konnte dabei erneut vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Aber auch der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2016 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 2,5 % mehr Waren und Dienstleistungen als noch im Jahr 2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 12. Januar 2017).

Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft damit 2016 erneut in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und hat ihren moderaten Wachstumskurs auch zum Jahresende 2016 fortgesetzt: Das Bruttoinlandsprodukt lag – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im 4. Quartal um 0,4 % höher als im Vorquartal (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Februar 2017). Die konjunkturelle Lage in Deutschland war damit im Jahr 2016 weiterhin 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 Bilanzaufstellungszeitpunkt 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 56 p.a. (Quelle EY Research).

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 2016 vor dem oben beschriebenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Hintergrund.

## **2.b. Geschäftsverlauf**

Prägendes Ereignis im abgelaufenen Geschäftsjahr war der Erwerb einer weiteren Immobilie. Mit Datum vom 6. September 2016 (UR 2137/2016 des Notars Wächter in München) hat die Hartha



Objekt GmbH für einen Kaufpreis von TEUR 900 eine Gewerbeimmobilie in Möckmühl-Züttlingen erworben. Aktivierungspflichtige Nebenkosten sind in Höhe von TEUR 71 entstanden.

Die Wachstumsinvestitionen des Konzerns sind damit aber noch nicht abgeschlossen. Das bedeutet, die geplanten zusätzlichen Investitionen werden in den kommenden Jahren nicht wesentlich unter denen der letzten Jahre liegen. In 2016 wurde zudem in die einzelnen Bestandsimmobilien investiert. Das betrifft in Höhe von rund TEUR 46 nachträgliche Anschaffungskosten und in Höhe von TEUR 622 Instandhaltungen.

Das Geschäftsjahr 2016 verlief ansonsten unauffällig. Die Umsatzerlöse konnten moderat von TEUR 4.820 auf TEUR 5.059 gesteigert werden. Die Steigerung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 239 betrifft mit TEUR 35 den neuen Standort Möckmühl-Züttlingen. Die restliche Erhöhung der Umsatzerlöse betrifft Bestandsimmobilien und resultiert im Wesentlichen aus Indexierungen sowie Mieterhöhungen am Standort Weinsberg.

In Anbetracht eines leicht gestiegenen Rohertrags (definiert als Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich der Materialaufwendungen) sind wir mit dem Ergebnis zufrieden. Durch in 2016 deutlich höher ausfallenden Erträge aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien konnte sich das EBIT deutlich verbessern.

Nun zu den Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres im Detail:

Die vermietete Nutzfläche des BENO-Portfolios beträgt rund 105.000 m<sup>2</sup>. Das jährliche Nettomietvolumen der Beno Immobilien-Gruppe hat sich leicht von rund Mio. EUR 3,5 auf nunmehr rund Mio. EUR 3,7 erhöht, verteilt auf insgesamt 26 mittelständische Mieter an neun 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 gestiegener Bilanzsumme moderat von 18,7 % auf 23,1 % gestiegen.

Die Ertragslage ist bei leicht gestiegenen Umsatzerlösen und deutlich positiveren Erträgen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 gekennzeichnet durch ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT), das mit plus 45,5 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres liegt. Insbesondere bei der in 2016 erworbenen Immobilie Möckmühl-Züttlingen konnte ein Bewertungserfolg in Höhe von rund Mio. EUR 1,2 erzielt werden, welcher maßgeblich zur positiven Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beigetragen hat. Bei Neutralisierung dieses Bewertungserfolgs von TEUR 1.184 ergibt sich ein bereinigtes EBIT von TEUR 2.834. Das Vorjahres-EBIT betrug TEUR 2.761. Die Planung des Vorjahres einer konstanten Entwicklung des EBIT wurde damit im Wesentlichen erreicht.

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 Konjunkturun sicherheiten – 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 31.12.2016		1.1. bis 31.12.2015		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
-Nettokaltniete	3.556	70,3	3.375	70,0	181	5,4
-Nebenkosten	1.503	29,7	1.445	30,0	58	4,0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>5.059</b>	<b>100,0</b>	<b>4.820</b>	<b>100,0</b>	<b>239</b>	<b>5,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	63	1,3	94	2,0	-31	-33,0
Materialaufwand	-2.341	-46,3	-2.172	-45,1	-169	-7,8
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.781</b>	<b>55,0</b>	<b>2.742</b>	<b>56,9</b>	<b>39</b>	<b>1,4</b>
Abschreibungen und sonstige Aufwendungen	-393	-7,8	-529	-11,0	136	25,7
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.630	32,2	548	11,4	1.082	>100
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>4.018</b>	<b>79,4</b>	<b>2.761</b>	<b>57,3</b>	<b>1.257</b>	<b>45,5</b>
Finanzergebnis	-1.491	-29,5	-1.549	-32,1	58	3,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>2.527</b>	<b>50,0</b>	<b>1.212</b>	<b>25,2</b>	<b>1.315</b>	<b>&gt;100</b>
Ertragsteuern	-378	-7,5	-193	-4,0	-185	-95,9
<b>Konzernjahresergebnis (EAT)</b>	<b>2.149</b>	<b>42,5</b>	<b>1.019</b>	<b>21,2</b>	<b>1.130</b>	<b>&gt;100</b>
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	-3	-0,1	39	0,8	-42	>-100
<b>Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen (EAT)</b>	<b>2.152</b>	<b>100,1</b>	<b>980</b>	<b>20,4</b>	<b>1.172</b>	<b>&gt;100</b>

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 5.059 (Vorjahr: TEUR 4.820). Sie sind im Berichtszeitraum moderat um 5,0 % angestiegen.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 2.781 (Vorjahr: TEUR 2.742) und hat sich damit leicht erhöht. Die Erhöhung der Materialaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr wurde maßgeblich durch höhere Instandhaltungskosten getrieben. Diese erhöhten sich von TEUR 477 um TEUR 145 auf nunmehr TEUR 622.



Während sich im Bereich der Materialaufwendungen die Energiekosten leicht um TEUR 69 im Vergleich zum Vorjahr erhöhten, konnten die sonstigen Materialaufwendungen leicht um TEUR 45 reduziert werden. Im Ergebnis erhöhte sich die Materialquote von 45,1% auf 46,3%.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um rund TEUR 134 reduziert. Dies liegt daran, dass im Vorjahr einmalige Transaktionskosten im Zusammenhang mit einer Finanzierung in Höhe von TEUR 144 als Aufwand erfasst worden sind.

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:

	2016 <u>TEUR</u>	2015 <u>TEUR</u>
Gewerbeimmobilie in Kempen	0	-5
Gewerbeimmobilie in Nottuln	40	85
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	655	502
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	125	20
Gewerbeimmobilie in Grünhain	-305	271
Gewerbeimmobilie in Witten	-13	-108
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	1.184	0
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Deutsche Straße und Planetenfeldstraße	<u>-56</u>	<u>-217</u>
	<u>1.630</u>	<u>548</u>

Im Geschäftsjahr hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) in Höhe von TEUR 4.018 deutlich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: TEUR 2.761) verbessert. Die EBIT-Marge bezogen auf die Umsatzerlöse beträgt im Geschäftsjahr rund 79,4 % (Vorjahr: 57,3 %). Von dieser verbesserten EBIT-Marge entfallen rund 23,4% Steigerung auf den Bewertungserfolg der in 2016 neu erworbenen Immobilie Möckmühl-Züttlingen. Eliminiert man diesen Effekt ergibt sich bei einem bereinigten EBIT von TEUR 2.834 eine EBIT-Marge von 56,0%. Diese liegt in etwa auf dem Vorjahresniveau, so dass die Vorjahresprognose einer konstanten EBIT-Marge bei leicht gestiegenem EBIT im Wesentlichen erreicht wurde.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 58 leicht verbessert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 56) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 1.574 (Vorjahr: TEUR 1.605) enthalten.

Die Finanzerträge resultieren vor allem aus der Anlage der existierenden Barmittel sowie der Aufzinsung einer zum Barwert bewerteten Forderung.

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 2.527 (Vorjahr: TEUR 1.212) und das Konzernjahresergebnis nach Ertragsteuern (EAT) beträgt TEUR 2.149 (Vorjahr: TEUR 1.019). Ohne den Bewertungserfolg Möckmühl-Züttlingen ergäbe sich ein EBT von TEUR 1.343 und ein EAT von TEUR 965.

Damit hat sich die Vorjahresprognose einer konstanten EBT-Steigerung im Wesentlichen bestätigt. Ebenso hat sich die interne Vorjahresprognose einer weiteren Ergebnisverbesserung im Geschäftsjahr im Wesentlichen bestätigt.

### Finanzlage

	2016 TEUR	2015 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.110	601
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.017	-568
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-393	-1.026
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-300</b>	<b>-993</b>

Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ist auf den negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und dem negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit bei positivem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit zurückzuführen. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds war negativ und betrug TEUR 300 (Vorjahr: negativ TEUR 993).

Die Verbesserung des Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Beitrag des verbesserten Konzernjahresüberschusses.

Im negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt sich insbesondere die Investition an der Immobilie Möckmühl-Züttlingen 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 in Höhe von TEUR 1.110 deckte nicht in Gänze die planmäßige Tilgung der Darlehen in Höhe von TEUR 1.213.

Zum 31. Dezember 2016 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Schulden TEUR 4.052 (Vorjahr: TEUR 3.896) übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte TEUR 891 (TEUR 1.486) um TEUR 3.161 (Vorjahr: TEUR 2.410), wobei wir davon ausgehen, dass formal kurzfristige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (Kommanditanteile) in Höhe von TEUR 566 (Vorjahr: TEUR 520) tatsächlich nicht zahlungswirksam werden sowie kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 150) 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 2017 bedient werden können. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 361).

### Vermögenslage

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

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>A K T I V A</b>						
Latente Steueransprüche	72	0,2	81	0,2	-9	-11,1
Übrige langfristige Vermögenswerte	39.672	97,6	37.075	95,9	2.597	7,0
Kurzfristige Vermögenswerte	891	2,2	1.486	3,9	-595	-40,0
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>40.635</b>	<b>100,0</b>	<b>38.642</b>	<b>100,0</b>	<b>1.993</b>	<b>5,2</b>
<b>P A S S I V A</b>						
Eigenkapital und Minderheitsanteile	9.389	23,1	7.240	18,7	2.149	29,7
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.734	4,3	1.446	3,8	288	19,9
Übriges Fremdkapital	29.512	72,6	29.956	77,5	-444	-1,5
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>40.635</b>	<b>100,0</b>	<b>38.642</b>	<b>100,0</b>	<b>1.993</b>	<b>5,2</b>

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr um rund TEUR 2.597 gestiegen, haben sich jedoch im Vergleich zur Bilanzsumme mit rund 97,6 % (Vorjahr: 95,9 %) kaum verändert. Die Hauptgründe für den Anstieg der langfristigen Vermögenswerte liegt in der Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der in 2016 neu erworbenen Immobilie in Möckmühl-Züttlingen.

Der Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 595 beruht im Wesentlichen auf geringeren liquiden Mitteln, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 322 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 leicht ansteigender Bilanzsumme auf 2,2 % (Vorjahr: 3,9 %) weiter gesunken.

Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 2.149 gegenüber dem 31. Dezember 2015 resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 2.149. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2015 gestiegen und beträgt bei einer leicht erhöhten Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 23,1 % (31. Dezember 2015: 18,7 %). Damit hat sich 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 3,04 in 2015 auf 2,33 in 2016 verbessert werden. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 1.213 die Tilgung von Bankdarlehen. Damit hat sich die Vorjahresprognose einer Verringerung des Verschuldungsgrads bestätigt.

Die Minderheitsanteile zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 betragen TEUR 432 (Vorjahr: TEUR 435). Die Minderheitsanteile entfallen in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 171) auf die SK Immobilien GmbH und in Höhe von TEUR 275 (Vorjahr: TEUR 264) 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:

- Nett Jahresmiete einschließlich Nebenkosten im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2016: 23,1 % (Vorjahr: 21,5 %).
- Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2016: 9,7 % (Vorjahr: 9,9 %).

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 2016: 4,7 Jahre (Vorjahr: 4,5 Jahre).
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m<sup>2</sup> im Jahr 2016: EUR 3,0 (Vorjahr: EUR 3,1).

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

Das Geschäftsjahr 2016 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche und rund 25.000 m<sup>2</sup> 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 2016 und zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Frühjahr des Jahres 2017 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 23,1 % (Vorjahr: 18,7 %), um 29,7 % auf TEUR 9.389 gestiegen.

Der operative Geschäftsverlauf im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017 entwickelte sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2016 bei allen Tochtergesellschaften plangemäß positiv, sodass auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts 2016 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 2016 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)**

Am 16. Januar 2017 hat die KONTEC GmbH (Mieterin des Standortes Möckmühl-Züttlingen) beim Amtsgericht Ludwigsburg die Eröffnung eines Sanierungsverfahrens sowie die Anordnung der Eigenverwaltung beantragt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Ludwigsburg vom 01. April 2017 wurde über das Vermögen der KONTEC GmbH das Insolvenzverfahren unter gleichzeitiger Anordnung der Eigenverwaltung eröffnet. Die der Hartha Objekt GmbH daraus entstandenen offenen Posten aus Mieten sowie Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung dieses Konzernabschlusses vollständig durch die KONTEC GmbH - zum Teil auch aufgrund einer Patronatserklärung des Mutterunternehmens Baumot Group AG (vormals Twintec AG) - ausgeglichen worden.

#### **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 m<sup>2</sup> und 25.000 m<sup>2</sup> (bzw. Objektwert zwischen Mio. EUR 2 und Mio. EUR 15).

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

Die 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 2017 birgt wieder 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 2017 weiter fortsetzen werden, insbesondere getragen von den Anlageinvestitionen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2017 nur mit einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,8 %, das sich in 2018 auf 1,6 % vermindern soll (Quelle: Deutsche Bundesbank, Themenveröffentlichung vom 13.01.2017).

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 2017 wird eine positive Entwicklung des Konzern-Umsatzes erwartet, wobei wir von einer leichten Steigerung aufgrund des unterjährigen Erwerbes einer weiteren Betriebsimmobilie und bereits vereinbarter Zusatzmieten an bestehenden Standorten ausgehen.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird eine konstante Entwicklung der Konzernergebniskennzahlen EBIT und EBT sowie der EBIT-Marge aus dem laufenden Geschäft (ohne Sondereinflüsse) und damit ebenfalls wiederum ein leichter Anstieg des Konzerneigenkapitals erwartet.

Es wird erwartet, dass sich die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit (ohne Sondereinflüsse) ebenfalls besser als im Vorjahr entwickeln und 2017 leicht über dem des Jahres 2016 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, beeinflussen 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. Juni 2017

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

Andrea Fiocchetta

Christian Röttger



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	Notes	2016 TEUR	2015 TEUR
Umsatzerlöse	1.	5.059	4.820
Sonstige betriebliche Erträge		63	94
Materialaufwand	2.	<u>-2.341</u>	<u>-2.172</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.781</b>	<b>2.742</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	11.1.	-1	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.	-392	-526
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	<u>1.630</u>	<u>548</u>
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b><u>4.018</u></b>	<b><u>2.761</u></b>
Finanzerträge	5.	83	56
Finanzaufwendungen	5.	<u>-1.574</u>	<u>-1.605</u>
<b>Finanzergebnis</b>		<b><u>-1.491</u></b>	<b><u>-1.549</u></b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>2.527</b>	<b>1.212</b>
Ertragsteuern	6.	<u>-378</u>	<u>-193</u>
<b>Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis</b>		<b><u>2.149</u></b>	<b><u>1.019</u></b>
zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens		2.152	981
zurechenbar den Minderheitsgesellschaftern	7.	<u>-3</u>	<u>39</u>
		<b><u>2.149</u></b>	<b><u>1.020</u></b>

## Beno Immobilien GmbH, Starnberg



## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

		31.12.2016	31.12.2015
	Notes	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>			
Sachanlagevermögen	11.1.	2	3
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	11.2.	39.191	36.544
Latente Steueransprüche	6.	72	81
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	11.3.	479	528
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>39.744</b>	<b>37.156</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.3.	251	415
Liquide Mittel	9.	39	361
Ertragsteuerforderungen	10.1.	3	11
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.2.	553	618
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.1.	45	81
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>891</b>	<b>1.486</b>
<b>AKTIVA GESAMT</b>		<b>40.635</b>	<b>38.642</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	15.	900	900
Kapitalrücklage	16.	85	85
Konzernbilanzgewinn	17.	7.972	5.820
Minderheitsanteile	18.	432	435
<b>Eigenkapital und Minderheitsanteile</b>		<b>9.389</b>	<b>7.240</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	20.132	20.768
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.	1.734	1.446
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.3.	5.328	5.292
<b>Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>		<b>27.194</b>	<b>27.506</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	1.819	1.601
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	608	561
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	14.1.	113	116
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.2.	1.301	1.340
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.1.	211	278
<b>Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>		<b>4.052</b>	<b>3.896</b>
<b>PASSIVA GESAMT</b>		<b>40.635</b>	<b>38.642</b>

Beno Immobilien GmbH, Starnberg



## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2016, in TEUR

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

	<i>auf die Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallend</i>				Total	Minderheits- anteile	Total
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- gewinn/-verlust			
<b>Stand 31. Dezember 2014</b>	<b>900</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>4.838</b>	<b>5.823</b>	<b>396</b>	<b>6.219</b>
Konzerngesamtergebnis				982 *	982	39	1.021 *
<b>Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>900</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>5.820</b>	<b>6.805</b>	<b>435</b>	<b>7.240</b>
Konzerngesamtergebnis				2.152 *	2.152	-3	2.149 *
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>900</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>7.972</b>	<b>8.957</b>	<b>432</b>	<b>9.389</b>

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



## Konzern-Kapitalflussrechnung 2016

	Notes	2016 TEUR	2015 TEUR
Konzernjahresergebnis		2.149	1.020
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	6.	378	193
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	5.	-83	-56
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	5.	1.574	1.605
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	11.1.	1	3
<i>Wesentliche nicht zahlungswirksame sonstige Aufwendungen (+) und Erträge (-):</i>			
- Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	-1.630	-548
Abnahme (+)/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		369	266
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-198	-347
Erhaltene Zinsen		33	8
Bezahlte Zinsen		-1.477	-1.526
Bezahlte Steuern		-6	-17
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>1.110</b>	<b>601</b>
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		0	2
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		-1.017	-568
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		0	-2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.017</b>	<b>-568</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		820	150
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-1.213	-1.176
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-393</b>	<b>-1.026</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>-300</b>	<b>-993</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		-50	943
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	8.	<b>-350</b>	<b>-50</b>



**Beno Immobilien GmbH, Starnberg**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016**

**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) .....	24
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 .....	25
15.	Gezeichnetes Kapital.....	25
16.	Kapitalrücklage .....	25
17.	Konzernbilanzgewinn.....	26
18.	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital.....	26
19.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen.....	26
20.	Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7.....	27
21.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement .....	34
	Sonstige Angaben .....	36
	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	36
	Unternehmensbeziehungen .....	38
	Mitarbeiter.....	38
	Geschäftsführung des Mutterunternehmens .....	38
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	38
	Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB .....	38
	Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB .....	38
	Angaben gemäß IAS 10.17 .....	39



### **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 2016 ist die Beno Immobilien-Gruppe Eigentümerin von neun (Vorjahr: acht) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der Beno Immobilien GmbH, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“) zum 31. Dezember 2016 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 2016 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden ebenfalls angewendet.

Der Konzernabschluss wurde nach den Regeln der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. 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 2016 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 2016 anzuwenden sind, erwartet die Geschäftsführung keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse.



Folgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen wurden erstmalig im Geschäftsjahr 2016 angewendet:

- IAS 19: leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen)
- Änderungen: Im Rahmen des "annual improvement projects 2010-2012" wurden Formulierungen der Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13; IAS 16; IAS 24 und IAS 38 mit dem Ziel einer Klarstellung der bestehenden Regelungen vorgenommen
- IFRS 11: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Änderungen)
- IAS 16, IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethode (Änderungen)
- IAS 16, IAS 41: Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen (Änderungen)
- Änderungen: Im Rahmen des "annual improvement projects 2012-2014" wurden Formulierungen der Standards IFRS 5, IFRS 7, , IAS 19 und IAS 34 mit dem Ziel einer Klarstellung der bestehenden Regelungen vorgenommen
- IFRS 10, IFRS 12, IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsmaßnahmen
- IAS 27: Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen (Änderungen)
- IAS 1: Angabeninitiative.

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 9: Finanzinstrumente (anzuwenden ab 1. Januar 2018)  
Der im November 2009 veröffentlichte IFRS 9 Finanzinstrumente beinhaltet neue Klassifizierungs- und Bewertungsregeln für finanzielle Vermögenswerte. Der im Oktober 2010 geänderte IFRS 9 umfasst weiterhin Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten sowie zur Ausbuchung.
- IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden (anzuwenden ab dem 1. Januar 2018)  
Der im Mai 2014 veröffentlichte IFRS 15 "Erlöse aus Verträgen mit Kunden" beinhaltet neue Regelungen zum Zeitpunkt bzw. zum Zeitraum der Umsatzrealisierung sowie damit zusammenhängenden Ausweisfragen und Anhangsangaben. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. IFRS 15. Für Erlöse aus der Nutzungsüberlassung ("Mietträge") erwarten wir keine Änderungen gegenüber der bisherigen Praxis unter IAS 18.

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 angewendet:

- IFRS 16: Leasingverträge
- IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen (Änderungen)
- IAS 12: Erfassung von latenten Steueransprüche für nicht realisierte Verluste (Änderungen)
- IAS 7: Angabeninitiative (Änderungen)
- IFRS 2: Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen
- IAS 40: Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Änderungen)
- IFRS 4: Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente und IFRS 4 Versicherungsverträge
- IFRIC 22: Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen
- Änderungen: Im Rahmen des "annual improvement projects 2014-2016" wurden Formulierungen der Standards IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28 mit dem Ziel einer Klarstellung der bestehenden Regelungen vorgenommen

Diese Änderungen werden voraussichtlich keine wesentlichen 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 %,
- 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 2016 fanden keine Unternehmenserwerbe statt. Mit Datum vom 6. September 2016 (UR 2137/2016 des Notars Wächter in München) hat die Hartha Objekt GmbH für einen Kaufpreis von Euro 900.000,00 eine Gewerbeimmobilie in Möckmühl-Züttlingen erworben. Aktivierungspflichtige Nebenkosten sind in Höhe von Euro 71.310,80 entstanden.



### **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 Erwerbssichttag 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 2016 und in den Vorjahren erworbenen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den beizulegenden Zeitwerten hat im Geschäftsjahr zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 1.630 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 548) 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 eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows negativ verändert haben. Die Kriterien, die zu einer Wertminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen, orientieren sich an der Ausfallwahrscheinlichkeit der Forderung und der erwarteten Bonität der Kunden.

### **Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte**

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

### **Rückstellungen**

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 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:

2016	Weinsberg	Fröndenberg	Grünhain- Beierfeld	Nottuln	Kempen	Witten	Möckmühl	Dortmund Plantenfeldstr.	Dortmund Deutsche Str.	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Nettokalnmiete	759	466	508	233	156	302	32	902	198	3.566
Nebenkosten	654	502	38	55	49	88	3	81	33	1.503
	1.413	968	546	288	205	390	35	983	231	5.059

2015	Weinsberg	Fröndenberg	Grünhain- Beierfeld	Nottuln	Kempen	Witten	Möckmühl	Dortmund Plantenfeldstr.	Dortmund Deutsche Str.	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Nettokalnmiete	675	466	508	171	156	289	0	912	198	3.375
Nebenkosten	601	447	38	47	44	132	0	91	45	1.445
	1.276	913	546	218	200	421	0	1.003	243	4.820

### 2. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Energiekosten	1.006	937
Instandhaltungen	622	477
Übrige Grundstücksaufwendungen	713	758
	<u>2.341</u>	<u>2.172</u>

### 3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	274	262
Abschluss- und Prüfungskosten	96	66
Verwaltungskosten	7	149
Forderungsverluste	0	0
Übriges	15	49
	<u>392</u>	<u>526</u>



In den Verwaltungskosten des Vorjahres sind Transaktionskosten in Höhe von TEUR 144 im Zusammenhang mit einer Finanzierung enthalten.

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

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

	2016 TEUR	2015 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	0	-5
Gewerbeimmobilie in Nottuln	40	85
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	655	502
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	125	20
Gewerbeimmobilie in Grünhain	-305	271
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	1.184	0
Gewerbeimmobilie in Witten	-13	-108
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Deutsche Straße und Planetenfeldstraße	-56	-217
	<u>1.630</u>	<u>548</u>

#### 5. Finanzergebnis

Im Finanzergebnis sind TEUR 0 Finanzaufwand (Vorjahr: TEUR 1 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 2016
				zum Fair Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0
Kredite und Forderungen	83	0	0	0	0	83
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-1.574	0	0	0	-1.574
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>83</b>	<b>-1.574</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.491</b>
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	83	-1.574	0	0	0	-1.491
– direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Vorjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2015
				zum Fair Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
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
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-1.605	0	0	0	-1.605
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>56</b>	<b>-1.605</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1.550</b>
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	56	-1.605	0	-1	0	-1.550
– direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



## 6. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Laufende Steuern	80	59
Latente Steuern	298	134
	<u>378</u>	<u>193</u>

### Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2016 %	2015 %
Gesetzlicher Steuersatz	28,0	28,0
Tatsächlicher Steuersatz	15,0	15,9

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

	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<u>2.527</u>	<u>1.212</u>
<b>Steuersatz für das Mutterunternehmen</b>	28,0 %	28,0 %
<b>Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes</b>	-708	-339
Auswirkungen steuerfreie Erträge	327	140
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	-10	-14
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	27	18
Auswirkungen temporärer Differenzen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	0	0
Sonstiges	<u>-14</u>	<u>2</u>
Summe Ertragsteuern	<u><u>-378</u></u>	<u><u>-193</u></u>
<b>Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns</b>	<u><u>15,0 %</u></u>	<u><u>15,9 %</u></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:

	31.12.2015	Ergebnis- wirksam erfasst	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR
<i>Steuerliche Verlustvorträge</i>	204	28	232
<i>Temporäre Differenzen</i>			
– Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.546	-332	-1.878
– Bewertung von Verbindlichkeiten	-23	6	-17
	<u>-1.365</u>	<u>-298</u>	<u>-1.663</u>
 <i>Überleitung zu Bilanz</i>			
– latente Steueransprüche	81	-9	72
– latente Steuerschulden	-1.446	-288	-1.734
	<u>-1.365</u>	<u>-298</u>	<u>-1.663</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 2016 sind auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.176 (Vorjahr: TEUR 2.185) 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 261 (Vorjahr: TEUR 262) 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:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Kranich Real Estate B.V.	11	22
SK Immobilien GmbH	-14	17
	<u>-3</u>	<u>39</u>



## 8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	39	361
Kontokorrentverbindlichkeiten	-377	-401
	-338	-40
abzgl. verfügungsbeschränkter liquider Mittel	-12	-11
	-350	-51

## 9. Liquide Mittel

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 11) 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 211 (Vorjahr: TEUR 265) eine Forderung gegen die Carl Real Estate GmbH, Dortmund, sowie in Höhe von TEUR 233 (Vorjahr: TEUR 217) 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 2015 und 2016 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:

	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>Stand zum Beginn des Jahres</b>	36.544	35.429
Zugänge aus Immobilienerwerben	971	0
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	46	569
Abgänge	0	-2
Fair Value Adjustments	1.630	548
<b>Stand zum Ende des Jahres</b>	<u>39.191</u>	<u>36.544</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, zwei mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute Grundstücke in Dortmund sowie mit einem Verwaltungsgebäude sowie einer Werkhalle bebauten Grundstück in Möckmühl-Züttlingen. Auf der Grundlage des IAS 40 wurde das Neubewertungsmodell gewählt.

Die beizulegenden Zeitwerte wurden zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2015 ausschließlich auf Hierarchiestufe 3 ermittelt.

Die auf Stufe 3 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2016 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 2016 folgende Annahmen getroffen: Die Mieten orientieren sich an den Mieten, die nachhaltig realisiert werden können. Dabei wurden die individuellen Mieterstrukturen beachtet.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Weinsberg für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,00 bzw. EUR/m<sup>2</sup> 5,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,18) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,20 und EUR/m<sup>2</sup> 12,01 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,10 und EUR/m<sup>2</sup> 3,75). In Fröndenberg betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,30 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,23 und EUR/m<sup>2</sup> 3,86 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,30 und EUR/m<sup>2</sup> 3,86). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 17,15 % bzw. 24,47 % (Vorjahr: 17,0 % 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/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,00 und EUR/m<sup>2</sup> 3,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,00 und EUR/m<sup>2</sup> 3,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 19,73 % (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 Standorten in Nottuln für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 3,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 3,50) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 2,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,00). In Kempen betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 3,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 3,50) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 2,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,50). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 8,0 % bzw. 20,36 % (Vorjahr: 8,0 % bzw. 20,70 %) 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 dem Standort in Witten für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 19,23 % (Vorjahr: 16,3 %) 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 Standorten in Dortmund für das Verwaltungsgebäude und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 2,00 und EUR/m<sup>2</sup> 6,17 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 2,00 und EUR/m<sup>2</sup> 7,20). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,05 % bis 19,10 % (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 als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem in 2016 neu hinzugekommenen Standort in Möckmühl-Züttlingen für das Gebäude EUR/m<sup>2</sup> 7,29. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 10,43 % geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,31 gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 43 Jahren korrespondiert.

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 -2.590 (Vorjahr: TEUR -2.405) / TEUR +2.464 (Vorjahr: TEUR +2.873)
- Marktmieten: TEUR +2.205 (Vorjahr: TEUR +3.780) / TEUR -3.847 (Vorjahr: -3.775)
- Bodenrichtwerte: TEUR +50 (Vorjahr: TEUR +75) / TEUR -63 (Vorjahr: TEUR -70)

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 5.059 und im Vorjahr TEUR 4.820. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 1.503 (Vorjahr: TEUR 1.445). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.341 und im Vorjahr TEUR 2.172.

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 (Nettokaltmiete) aus unkündbaren Mietvereinbarungen betragen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Bis zu 1 Jahr	3.745	3.565
1 bis 5 Jahre	10.854	11.621
Mehr als 5 Jahre	3.823	4.399
	18.422	19.585

### 11.3. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten mit TEUR 368 (Vorjahr: TEUR 329) 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 111 (Vorjahr: TEUR 199) eine Darlehensforderung gegen einen Mieter.

### 12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit TEUR 608 (Vorjahr: TEUR 561) 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:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	1.819	1.601
1 bis 5 Jahre	5.136	5.271
Mehr als 5 Jahre	14.996	15.497
	<u>21.951</u>	<u>22.369</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 und Gewerbesteuer.

#### 14.2. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten in Höhe von TEUR 566 (Vorjahr: TEUR 520) 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 4.719 (Vorjahr: TEUR 4.683) 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 2016 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:

	2016 TEUR	2015 TEUR
1. Januar	5.820	4.839
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens)	2.152	981
31. Dezember	<u>7.972</u>	<u>5.820</u>

### 18. Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital

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

	2016 TEUR	2015 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	275	264
SK Immobilien GmbH	157	171
	<u>432</u>	<u>435</u>

### 19. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 21.791 (Vorjahr: TEUR 22.220) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 30.737 (Vorjahr: TEUR 27.217) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 250 Vorjahr: TEUR 219) 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 2016, 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	-	-	-	-	-
Kredite und Forderungen					
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	251	-	-	-	251
– übrige finanzielle Vermögenswerte	-	553	-	479	1.032
Zahlungsmittel					
– liquide Mittel	-	-	39	-	39
	<u>251</u>	<u>553</u>	<u>39</u>	<u>479</u>	<u>1.322</u>



	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>

Die kurzfristigen, nicht sicherungsdesignierten, Derivate beinhalten zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 0 (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 2016, in TEUR						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.819	-	-	20.132	-	24.304
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	608	-	-	-	608
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	1.301	-	5.328	6.629
	1.819	608	1.301	20.132	5.328	31.541



31. Dezember 2015, in TEUR	Buchwerte					Beizu- legende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig		
	Kurz- fristige Verbind- lichkeiten gegen- über Kredit- instituten	Verbind- lichkeiten aus Lie- ferungen und Leis- tungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	Langfristige Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Sonstige langfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet						
– Verbind- lichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.601	-	-	20.768	-	26.393
– Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	561	-	-	-	561
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	1.340	-	5.292	6.632
	1.601	561	1.340	20.768	5.292	33.586

*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 2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	0	0	0
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“</b>				
– zum beizulegenden Zeitwert bewertete Beteiligungen	0	0	0	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	0	0	0

31. Dezember 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	1	0	1
<b>Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“</b>				
– zum beizulegenden Zeitwert bewertete Beteiligungen	0	0	0	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“</b>				
– nicht sicherungsdesignierte Derivate	0	0	0	0

### *Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen*

#### a) Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Finanzierung der Immobilien vor allem durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgt. Für den überwiegenden Teil der Bankdarlehen (TEUR 21.575; Vorjahr: TEUR 21.968) 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 960 (Vorjahr: TEUR 960) und einem positiven Barwert in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0). Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Zinscaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -1).



b) Bonitäts- und Kreditrisiken

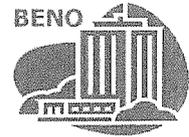
Das Kredit- oder Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Vertragspartner des Konzerns seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Hieraus resultiert zum einen die Gefahr von bonitätsbedingten Wertminderungen bei Finanzinstrumenten und zum anderen die Gefahr des teilweisen oder vollständigen 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 2016 ca. 78,5 % (Vorjahr: 66,6 %) der Netto-Umsatzerlöse des Beno Immobilien-Konzerns auf vier (Vorjahr: vier) Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese vier Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 in Summe TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 245). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Stand zu Beginn des Jahres	2	2
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	1	2
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	0	-2
Wertaufholungen	0	0
Stand zum Ende des Jahres	<u>3</u>	<u>2</u>



Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 339 (Vorjahr: TEUR 329) überfällig:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
bis 180 Tage	58	53
180 bis 360 Tage	15	11
über 360 Tage	266	265
	<u>339</u>	<u>329</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 211) 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 Kapitaldienst dort hauptsächlich aus dem operativen Cashflow geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Auftragseingängen oder Auftragsabwicklungen negative Folgen haben.

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



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

	Buchwert 31.12.2016 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.951	2.670	8.006	19.471
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	608	608	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.629	1.871	6.982	636
	<b>29.188</b>	<b>5.149</b>	<b>14.988</b>	<b>20.107</b>

	Buchwert 31.12.2015 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	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
	<b>29.562</b>	<b>4.920</b>	<b>10.425</b>	<b>26.465</b>

## 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 2015 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:

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Eigenkapital und Minderheitsanteile	9.389	7.240
Bilanzsumme	40.635	38.642
Eigenkapitalquote	23,1 %	18,7 %

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 2016 lag mit 23,1 % (Vorjahr: 18,7 %) innerhalb der Zielbandbreite. Der Hauptgrund für den Anstieg der Eigenkapitalquote 2016 ist trotz leicht gestiegener Bilanzsumme das erneut positive Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 2.152 (Vorjahr TEUR 1.019).



## 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, Starnberg, bzw. der MS Industrie AG, München, wurden folgende Transaktionen getätigt:

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Bezogene Managementdienstleistungen	108	105

Gegenüber der MS Industrie AG bestehen zum 31. Dezember 2016 sonstige langfristige (Vorjahr: langfristige) 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 fällige. Es wird mit 5,85 % p.a. verzinst. Insgesamt sind im Jahr 2016 Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 35) 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 2016 Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 525) 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 hatte die Gesellschaft 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:

	31.12.2016	31.12.2015
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Vermietung	522	485
Bezogene Dienstleistungen	0	0

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

Daneben bestehen sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 145). Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls unbesichert und werden zu marktüblichen Zinssätzen verzinst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 9) 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 211 (Vorjahr: TEUR 265) und sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 211).

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

Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 61) marktüblich verzinst und sind in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 150) unverzinslich. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2) entstanden.



### **Unternehmensbeziehungen**

Die Beno Immobilien GmbH ist ein Tochterunternehmen der Beno Holding AG, Starnberg. Die ehemalige Mehrheitsgesellschafterin MS Industrie AG hatte 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 14 (Vorjahr: TEUR 15) und betrifft wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.



**Angaben gemäß IAS 10.17**

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle der Geschäftsführung bekannten Ereignisse bis zum 30. Juni 2017.

Starnberg, den 30. Juni 2017

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung



Andrea Fiocchetta



Christian Röttger



## Entwicklung der Sachanlagen 2016

	<u>Anschaffungs- und</u>			<u>Kumulierte Abschreibungen und</u>			<u>Buchwerte</u>	
	01.01.2016	Zugänge	31.12.2016	01.01.2016	Planmäßige Zugänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70	0	70	67	1	68	2	3
	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>70</u>	<u>67</u>	<u>1</u>	<u>68</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

## Entwicklung der Sachanlagen 2015

	<u>Anschaffungs- und</u> <u>Herstellungskosten</u>			<u>Kumulierte Abschreibungen und</u> <u>Wertminderungen</u>			<u>Buchwerte</u>	
	01.01.2015	Zugänge	31.12.2015	01.01.2015	Planmäßige Zugänge	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68	2	70	64	3	67	3	4
	<u>68</u>	<u>2</u>	<u>70</u>	<u>64</u>	<u>3</u>	<u>67</u>	<u>3</u>	<u>4</u>