



**Beno Immobilien GmbH,  
Starnberg**

Konzernabschluss und Konzernlagebericht  
zum 31. Dezember 2017



**Beno Immobilien GmbH,  
Starnberg**

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017**

**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 .....	7
Ertragslage .....	7
Finanzlage .....	9
Vermögenslage .....	10
Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilien-spezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	11
Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns ....	11
3. Berichterstattung über Finanzinstrumente .....	12
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht)....	13
5. Chancen- und Risikobericht .....	13
6. Prognosebericht .....	15



## 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 Konjunkturerwicklung als auch das Finanzmarktgeschehen im vergangenen Jahr weiterhin belastet. Trotzdem hat sich die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2017 gemäß Auswertung des „Statistischen Bundesamts, Wiesbaden“ vom Januar 2018 mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,2 % (gegenüber 1,9 % 2016) – und damit dem stärksten Wachstum seit sechs Jahren – insgesamt erneut als stabil erwiesen. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Bauhauptgewerbe erneut gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte



ebenfalls moderat um 2,5 % 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 3,8 %, die staatliche Konsumnachfrage erhöhte sich um insgesamt 3,7 %, insgesamt legten die Konsumausgaben um 3,7 % zu. Trotz der Unsicherheit über die Konjunktorentwicklung wagten auch die Unternehmen wieder höhere Investitionen. Die Ausgaben für Maschinen und Anlagen stiegen im Vorjahresvergleich um 4,9 %, nach einem Anstieg um 4,3 % im Jahr 2016. Die deutsche Wirtschaft konnte dabei erneut vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Aber auch der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2017 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 4,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als noch im Jahr 2016 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 11 vom 11. Januar 2018).

Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft damit 2017 erneut in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und hat ihren moderaten Wachstumskurs auch zum Jahresende 2017 fortgesetzt: Das Bruttoinlandsprodukt lag – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im 4. Quartal um 0,6 % höher als im Vorquartal (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 44 vom 14. Februar 2018). Die konjunkturelle Lage in Deutschland war damit im Jahr 2017 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 63 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 2017 vor dem oben beschriebenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Hintergrund.

## **2.b. Geschäftsverlauf**

Prägendes Ereignis im abgelaufenen Geschäftsjahr war der Erwerb einer weiteren Immobilie im Rahmen eines Erwerbs von Kommanditanteilen. Die Objektgesellschaft MS Real Estate GmbH & Co.



KG, Spaichingen, eine 94,00%ige Tochtergesellschaft der BENO Immobilien GmbH, München, wird seit dem 1. November 2017 in den Konzernabschluss einbezogen. Die MS Real Estate GmbH & Co. KG war Tochterunternehmen der MS Industrie AG. Die MS Real Estate GmbH & Co. KG verfügte über keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3, sodass kein Anwendungsfall des IFRS 3 vorlag. Im Eigentum der Gesellschaft steht insbesondere eine Gewerbeimmobilie, die als Finanzinvestition im Sinne des IAS 40 gehalten wird. Der Erwerb wurde - analog zu anderen Objektgesellschaften der BENO-Gruppe - als Kauf von Grundstücken mit aufstehenden Gebäuden behandelt.

Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Immobilien von insgesamt TEUR 9.745 setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>TEUR</b>
In Zahlungsmitteln zu erbringender Kaufpreis	1.247
Übernommene Schulden	
- kurzfristige Schulden	1.497
- langfristige Schulden	6.926
Anteile anderer Gesellschafter	75
	<b>9.745</b>

Der in Zahlungsmitteln zu erbringende Kaufpreis betrug TEUR 1.247 und entspricht einem marktüblichen Preis. Er wurde vereinbarungsgemäß in voller Höhe im Geschäftsjahr 2017 geleistet.

Der Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb stellt sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt dar:

	<b>TEUR</b>
Geleistete Kaufpreiszahlung	1.247
Abzüglich übernommener Finanzmittelfonds	
- liquide Mittel	1
	<b>1.246</b>

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 2017 wurde zudem in die einzelnen Bestandsimmobilien investiert. Das betrifft in Höhe von rund TEUR 69 nachträgliche Anschaffungskosten und in Höhe von TEUR 495 Instandhaltungen.

Das Geschäftsjahr 2017 verlief ansonsten unauffällig. Die Umsatzerlöse konnten moderat von TEUR 5.059 auf TEUR 5.481 gesteigert werden. Die Steigerung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 422 betrifft mit TEUR 191 den neuen Standort Spaichingen sowie mit TEUR 126 einem Full-Year-Effekt aus dem im Vorjahr erworbenen Standort in Möckmühl-Züttlingen. Die restliche Erhöhung der Umsatzerlöse betrifft Bestandsimmobilien und resultiert im Wesentlichen aus Indexierungen sowie Mieterhöhungen.

In Anbetracht eines deutlich gestiegenen Rohertrags (definiert als Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich der Materialaufwendungen) sind wir mit dem Ergebnis zufrieden. Durch



in 2017 deutlich höher ausfallende Erträge aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien konnte sich das EBIT ebenfalls deutlich verbessern.

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

Die vermietete Nutzfläche des BENO-Portfolios beträgt rund 130.000 m<sup>2</sup>. Das jährliche Nettomietvolumen der Beno Immobilien-Gruppe hat sich deutlich von rund Mio. EUR 3,7 auf nunmehr rund Mio. EUR 4,7 erhöht, verteilt auf insgesamt 36 mittelständische Mieter an zehn Standorten.

BENO prüft und bewertet fortlaufend weitere Objekte für eine Übernahme ins BENO-Portfolio. Die entsprechende Objektpipeline, die 2017 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 leicht von 23,1 % auf 23,3 % gestiegen.

Die Ertragslage ist bei moderat 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 34,1 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres liegt. Insbesondere bei der in 2017 erworbenen Immobilie Spaichingen konnte ein Bewertungserfolg in Höhe von rund Mio. EUR 2,0 erzielt werden, welcher maßgeblich zur positiven Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beigetragen hat. Bei Neutralisierung dieses Bewertungserfolgs von TEUR 1.990 ergibt sich ein bereinigtes EBIT von TEUR 3.398. Das bereinigte Vorjahres-EBIT betrug TEUR 1.650. Die Planung des Vorjahres einer konstanten Entwicklung des EBIT wurde damit übertroffen.

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 31.12.2017		1.1. bis 31.12.2016		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
-Nettokaltniete	3.903	71,2	3.556	70,3	347	9,8
-Nebenkosten	1.578	28,8	1.503	29,7	75	5,0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>5.481</b>	<b>100,0</b>	<b>5.059</b>	<b>100,0</b>	<b>422</b>	<b>8,3</b>
Sonstige betriebliche Erträge	63	1,2	63	1,3	0	0,0
Materialaufwand	-2.299	-41,9	-2.341	-46,3	42	1,8
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.245</b>	<b>59,2</b>	<b>2.781</b>	<b>55,0</b>	<b>464</b>	<b>16,7</b>
Abschreibungen und sonstige Aufwendungen	-505	-9,2	-393	-7,8	-112	-28,6
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.648	48,3	1.630	32,2	1.018	62,5
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>5.388</b>	<b>98,3</b>	<b>4.018</b>	<b>79,4</b>	<b>1.370</b>	<b>34,1</b>
Finanzergebnis	-1.616	-29,5	-1.491	-29,5	-125	-8,4
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>3.772</b>	<b>68,8</b>	<b>2.527</b>	<b>50,0</b>	<b>1.245</b>	<b>49,3</b>
Ertragsteuern	-755	-13,8	-378	-7,5	-377	-99,7
<b>Konzernjahresergebnis (EAT)</b>	<b>3.017</b>	<b>55,0</b>	<b>2.149</b>	<b>42,5</b>	<b>868</b>	<b>40,4</b>
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	30	1,0	-3	-0,1	33	>100
<b>Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen (EAT)</b>	<b>2.987</b>	<b>99,0</b>	<b>2.152</b>	<b>100,1</b>	<b>835</b>	<b>38,8</b>

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 5.481 (Vorjahr: TEUR 5.059). Sie sind im Berichtszeitraum moderat um 8,3 % angestiegen.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 3.245 (Vorjahr: TEUR 2.781) und hat sich damit moderat erhöht. Der leichte Rückgang der Materialaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr wurde maßgeblich durch geringere Instandhaltungskosten getrieben. Diese verringerten sich von TEUR 622 um TEUR 127 auf nunmehr TEUR 495.



Während sich im Bereich der Materialaufwendungen die Energiekosten leicht um TEUR 59 im Vergleich zum Vorjahr erhöhten, konnten die sonstigen Materialaufwendungen leicht um TEUR 26 reduziert werden. Im Ergebnis verringerte sich die Materialquote von 46,3% auf 41,9%.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um rund TEUR 112 erhöht. Insbesondere die Rechts- und Beratungskosten trugen mit einer Erhöhung von TEUR 58 dazu bei.

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:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	-15	0
Gewerbeimmobilie in Nottuln	6	40
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	778	655
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	2	125
Gewerbeimmobilie in Grünhain	0	-305
Gewerbeimmobilie in Witten	79	-13
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	1.990	0
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-185	1.184
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Deutsche Straße und Planetenfeldstraße	-7	-56
	<u>2.648</u>	<u>1.630</u>

Im Geschäftsjahr hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) in Höhe von TEUR 5.388 deutlich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: TEUR 4.018) verbessert. Die EBIT-Marge bezogen auf die Umsatzerlöse beträgt im Geschäftsjahr rund 98,3 % (Vorjahr: 79,4 %). Von dieser verbesserten EBIT-Marge entfallen rund 36,3% Steigerung auf den Bewertungserfolg der in 2017 neu erworbenen Immobilie Spaichingen. Eliminiert man diesen Effekt ergibt sich bei einem bereinigten EBIT von TEUR 3.398 eine EBIT-Marge von 62,0%. Diese liegt über dem Vorjahresniveau, so dass die Vorjahresprognose einer konstanten EBIT-Marge bei gestiegenem EBIT übertroffen werden konnte.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 125 leicht verschlechtert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 83) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 1.670 (Vorjahr: TEUR 1.574) 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 3.772 (Vorjahr: TEUR 2.527) und das Konzernjahresergebnis nach Ertragsteuern (EAT) beträgt TEUR 3.017 (Vorjahr: TEUR 2.149). Ohne den Bewertungserfolg Spaichingen (Vorjahr: Möckmühl-Züttlingen) ergäbe sich ein EBT von TEUR 1.782 (bereinigt im Vorjahr TEUR 1.343) und ein EAT von TEUR 1.027 (bereinigt im Vorjahr 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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-32	1.110
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.315	-1.017
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.786	-393
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>439</b>	<b>-300</b>

Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds ist auf den negativen Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit und den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit bei positivem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zurückzuführen. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds war in Summe positiv und betrug TEUR 439 (Vorjahr: negativ TEUR 300).

Die Verschlechterung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Aufbau der Aktiva und dem Rückgang der Passiva. Hierbei wurden die Effekte aus dem Erwerb der Kommanditanteile der MS Real Estate GmbH & Co. KG entsprechend berücksichtigt.

Im negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt sich insbesondere die Investition an der Immobilie Spaichingen wider. Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme eines neuen Darlehens für den Erwerb der Immobilie in Spaichingen bei planmäßiger Tilgung der Darlehen sowie der Rückführung der übernommenen Darlehen der MS Real Estate GmbH & Co. KG.

Zum 31. Dezember 2017 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Schulden TEUR 5.548 (Vorjahr: TEUR 4.052) übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte TEUR 1.163 (TEUR 891) um TEUR 4.385 (Vorjahr: TEUR 3.161), wobei wir davon ausgehen, dass formal kurzfristige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (Kommanditanteile) in Höhe von TEUR 788 (Vorjahr: TEUR 566) tatsächlich nicht zahlungswirksam werden und 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 2018 bedient werden können. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 39).



## Vermögenslage

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

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>A K T I V A</b>						
Latente Steueransprüche	48	0,1	72	0,2	-24	-33,3
Übrige langfristige Vermögenswerte	52.121	97,8	39.672	97,6	12.449	31,4
Kurzfristige Vermögenswerte	<u>1.143</u>	<u>2,1</u>	<u>891</u>	<u>2,2</u>	<u>252</u>	<u>28,3</u>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b><u>53.312</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>40.635</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>12.677</u></b>	<b><u>31,2</u></b>
<b>P A S S I V A</b>						
Eigenkapital und Minderheitsanteile	12.407	23,3	9.389	23,1	3.018	32,1
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.173	4,1	1.734	4,3	439	25,3
Übriges Fremdkapital	<u>38.732</u>	<u>72,6</u>	<u>29.512</u>	<u>72,6</u>	<u>9.220</u>	<u>31,2</u>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b><u>53.312</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>40.635</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>12.677</u></b>	<b><u>31,2</u></b>

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr deutlich um rund TEUR 12.449 gestiegen, haben sich jedoch im Vergleich zur Bilanzsumme mit rund 97,8 % (Vorjahr: 97,6 %) nahezu nicht 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 2017 neu erworbenen Immobilie in Spaichingen.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 252 beruht im Wesentlichen auf erhöhten liquiden Mitteln, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 210 gestiegen 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 2,1 % (Vorjahr: 2,2 %) nahezu unverändert.

Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 3.018 gegenüber dem 31. Dezember 2016 resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 3.018. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2016 gestiegen und beträgt bei einer deutlich erhöhten Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 23,3 % (31. Dezember 2016: 23,1 %). Die im Vorjahr prognostizierte leichte Steigerung der Eigenkapitalquote konnte im Wesentlichen erreicht werden.

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 2,33 in 2016 auf 2,22 in 2017 weiter verbessert werden. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 5.758 die Tilgung von Bankdarlehen. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang die Sondertilgungen für übernommene Darlehen der



MS Real Estate GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4.337. Damit hat sich die Vorjahresprognose einer Verringerung des Verschuldungsgrads bestätigt.

Die Minderheitsanteile zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 betragen TEUR 462 (Vorjahr: TEUR 432). Die Minderheitsanteile entfallen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 157) auf die SK Immobilien GmbH und in Höhe von TEUR 302 (Vorjahr: TEUR 275) 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:

- Nettjahresmiete einschließlich Nebenkosten im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2017: 19,7 % (Vorjahr: 23,1 %).
- Kapitaleinsatz im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2017: 24,6 % (Vorjahr: 9,7 %). Zu berücksichtigen ist für 2017 aber die Sondertilgung des übernommenen Darlehens der MS Real Estate GmbH & Co. KG. Ohne diese "Sondertilgung" betrüge die Ratio 9,1%.

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 2017: 3,8 Jahre (Vorjahr: 4,7 Jahre).
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m<sup>2</sup> im Jahr 2017: EUR 3,1 (Vorjahr: EUR 3,0).

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

Das Geschäftsjahr 2017 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 2017 und zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Frühjahr des Jahres 2018 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 23,3 % (Vorjahr: 23,1 %), um 32,1 % auf TEUR 12.407 gestiegen.

Der operative Geschäftsverlauf im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018 entwickelte sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2017 bei allen Tochtergesellschaften plangemäß positiv, sodass auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts 2017 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 2017 im Teilkonzern Beno Immobilien GmbH variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt rund TEUR 720 ausgewiesen, die durch entsprechende Finanzierungsinstrumente mit einer Laufzeit bis zum 31. 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)**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingetreten.

#### **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**

Der kräftige Aufschwung der Weltwirtschaft setzt sich fort. Im 3. Quartal 2017 war die konjunkturelle Lage sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern ähnlich gut wie in der ersten Jahreshälfte. Haupttreiber des Wachstums war wiederum der Konsum. Auch die Investitionen blieben kräftig; vor allem in deren Gefolge hat der Welthandel im Jahresverlauf 2017 spürbar zugelegt. Die Dynamik dürfte im Jahr 2018 anhalten, da das Wachstum mittlerweile auch unter den Schwellenländern an Breite gewinnt. Dies dürfte zusammen mit der stabilen Binnenkonjunktur in den entwickelten Volkswirtschaften der privaten Investitionstätigkeit Impulse verleihen. Auch die Lage auf dem Arbeitsmarkt wird sich wohl weiter verbessern. Im Euroraum bleibt die Arbeitslosigkeit allerdings hoch und der Lohn- und Preisauftrieb ist weiterhin moderat. In China bestehen zudem erhebliche Überkapazitäten im produzierenden Gewerbe, und der sektorale Wandel dort dürfte im weiteren Verlauf zu einer leichten Abflachung des Welthandels führen. In den USA hingegen könnten sich bis zum Ende 2019 erste Knappheiten auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar machen; die Inflation dürfte steigen. Insgesamt ist daher nicht damit zu rechnen, dass sich das Wachstum der Weltwirtschaft weiter beschleunigt. Dies liegt auch daran, dass die Geldpolitik global ihren Expansionsgrad wohl etwas reduzieren wird. In den USA wird die Zentralbank ihre Bestände an Vermögenswerten weiter abbauen und die Leitzinsen schrittweise anheben. Notenbanken in den Schwellenländern dürften folgen, wodurch sich die Finanzierungskosten für Unternehmen und Haushalte weltweit leicht erhöhen. Die Europäische Zentralbank hat zudem angekündigt, das Volumen ihrer monatlichen Käufe von Wertpapieren zu reduzieren. Es wird davon ausgegangen, dass die Nettoankäufe in der zweiten Hälfte 2018 eingestellt werden und in 2019 – die Inflationsrate dürfte



sich dann allmählich von unten ihrer Zielmarke nähern – eine erste moderate Zinserhöhung erfolgt. Die Finanzpolitik dürfte global etwas weniger restriktiv ausgerichtet sein. In den USA werden wohl die Steuerentlastungen auf Basis der im Dezember 2017 verabschiedeten Steuerreformgesetze der Trump-Administration moderat positive Impulse setzen.

Alles in allem dürfte die Wachstumsrate der Weltwirtschaft im Jahresdurchschnitt 2018 gemäß den Prognosen (Stand: Dezember 2017) des „Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW)“ bei 4,1 % und im darauffolgenden Jahr bei 3,9 % liegen. Die Wirtschaft aller EU-Mitgliedstaaten dürfte nach einem 2,4 %-igen Wachstum in 2017 in 2018 wieder moderat um durchschnittlich 2,1 % wachsen. Alles in allem dürfte die Weltwirtschaft im Zeitraum 2018-2019 jährlich um rund 4 % wachsen. Die insgesamt kräftige Expansion wird durch die Ölpreise gestützt, die nur verhalten steigen dürften. Risiken für die Weltwirtschaft gehen weiterhin von Europa aus, wo im nächsten Jahr wichtige Wahlen – etwa in Italien – anstehen. Erstarken die euroskeptischen Parteien oder verschärfen sich die Probleme der überschuldeten Banken, könnte sich die Unsicherheit im Euroraum erhöhen und auf den Investitionen lasten. Die Brexit-Verhandlungen könnten ebenfalls zu einer stärker als ursprünglich erwarteten Unsicherheit führen und die wirtschaftliche Entwicklung im Vereinten Königreich dämpfen. Zudem könnten von den USA ausgehende Handelsbeschränkungen den Welthandel und die globale Investitionstätigkeit belasten. In einigen Industrieländern, insbesondere in den USA ist die Konjunktur aber robust. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im 3. Quartal 2017 um annualisierte 3,3 %. Sowohl der private Konsum als auch die Unternehmensinvestitionen haben sich deutlich erhöht. Auch vom Außenhandel kamen positive Impulse. 2018 und 2019 wird die US-Wirtschaft vor dem Hintergrund einer weiterhin robusten Konsumnachfrage und weiterhin starker Investitionen deutlich expandieren. Da sich die wirtschaftliche Lage kontinuierlich verbessert, dürfte die US-Notenbank ihren Expansionsgrad langsam verringern. So hat die Notenbank im 4. Quartal 2017 mit der allmählichen Reduzierung ihrer Anleihebestände begonnen. Aufgrund vorerst niedriger Inflationsraten werden die Zinsen aber zunächst nur langsam erhöht. Eine stimulierende Wirkung dürfte schon kurzfristig von der Finanzpolitik der neuen US-Regierung ausgehen, davon dürften vor allem Haushalte mit höherem Einkommen profitieren. Auch die effektive Steuerbelastung für Unternehmen wird zurückgehen. Unterstellt wird hier, dass von der Steuerreform eine geringe stimulierende Wirkung auf das Wirtschaftswachstum ausgehen wird. Alles in allem dürfte die Wachstumsrate der US-Wirtschaft 2018 und 2019 wohl bei 2,5 % und 2,4 % liegen (Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: DIW Wochenbericht 50/2017, S. 1.152 ff.).

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 2018 wird eine positive Entwicklung des Konzern-Umsatzes erwartet, wobei wir von einer deutlichen Steigerung aufgrund des unterjährigen Erwerbes einer weiteren Betriebsimmobilie und bereits vereinbarter Zusatzmieten an bestehenden Standorten ausgehen.



Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine leichte Verbesserung der Konzernergebniskennzahlen EBIT und EBT sowie der EBIT-Marge aus dem laufenden Geschäft (ohne Sondereinflüsse) und damit ein weiterer leichter Anstieg des Konzerneigenkapitals bei gleichzeitig leicht verbessertem Nettoverschuldungsgrad gegenüber 2017 erwartet.

Es wird erwartet, dass sich die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit (ohne Sondereinflüsse) ebenfalls besser als im Vorjahr entwickeln und 2018 leicht über dem des Jahres 2017 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 29. Juni 2018

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung



Andrea Fiocchetta



Christian Röttger

# Elektronische Kopie

Beno Immobilien GmbH, Starnberg



Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	2017 TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR
Umsatzerlöse	5.481	5.059	4.820
Sonstige betriebliche Erträge	63	63	94
Materialaufwand	-2.299	-2.341	-2.172
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.245</b>	<b>2.781</b>	<b>2.742</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	-1	-1	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-504	-392	-526
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.648	1.630	548
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>5.388</b>	<b>4.018</b>	<b>2.761</b>
Finanzerträge	54	83	56
Finanzaufwendungen	-1.670	-1.574	-1.605
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.616</b>	<b>-1.491</b>	<b>-1.549</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>3.772</b>	<b>2.527</b>	<b>1.212</b>
Ertragsteuern	-755	-378	-193
<b>Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis</b>	<b>3.017</b>	<b>2.149</b>	<b>1.019</b>
zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens	2.987	2.152	980
zurechenbar den Minderheitsgesellschaftern	30	-3	39
	<b>3.017</b>	<b>2.149</b>	<b>1.019</b>

Beno Immobilien GmbH, Starnberg



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

		31.12.2017	31.12.2016
	Notes	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>			
Sachanlagevermögen	11.1.	1	2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	11.2.	51.653	39.191
Latente Steueransprüche	6.	48	72
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	11.3.	467	479
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>52.169</b>	<b>39.744</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.3.	93	251
Liquide Mittel	9.	249	39
Ertragsteuerforderungen	10.1.	7	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.2.	571	553
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.1.	223	45
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.143</b>	<b>891</b>
<b>AKTIVA GESAMT</b>		<b>53.312</b>	<b>40.635</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	15.	900	900
Kapitalrücklage	16.	85	85
Konzernbilanzgewinn	17.	10.960	7.972
Minderheitsanteile	19.	462	432
<b>Eigenkapital und Minderheitsanteile</b>		<b>12.407</b>	<b>9.389</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	25.694	20.132
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.	2.173	1.734
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.3.	7.490	5.328
<b>Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>		<b>35.357</b>	<b>27.194</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	2.151	1.819
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	486	608
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	14.1.	366	113
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.2.	2.275	1.301
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.1.	270	211
<b>Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>		<b>5.548</b>	<b>4.052</b>
<b>PASSIVA GESAMT</b>		<b>53.312</b>	<b>40.635</b>

Beno Immobilien GmbH, Starnberg



## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2017, 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 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>
Konzerngesamtergebnis				2.987 *	2.987	30	3.017 *
<b>Stand 31. Dezember 2017</b>	<b>900</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>10.960</b>	<b>11.944</b>	<b>462</b>	<b>12.407</b>

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



## Konzern-Kapitalflussrechnung 2017

	Notes	2017 TEUR	2016 TEUR
Konzernjahresergebnis		3.017	2.149
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	6.	755	378
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	5.	-54	-83
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	5.	1.670	1.574
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	11.1.	1	1
<i>Wesentliche nicht zahlungswirksame sonstige Aufwendungen (+) und Erträge (-):</i>			
- Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	-2.648	-1.630
Abnahme (+)/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		13	369
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.263	-198
Erhaltene Zinsen		29	33
Bezahlte Zinsen		-1.507	-1.477
Bezahlte Steuern		-45	-6
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-32</b>	<b>1.110</b>
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		0	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		-1.315	-1.017
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.315</b>	<b>-1.017</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		7.544	820
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-5.758	-1.213
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>1.786</b>	<b>-393</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>439</b>	<b>-300</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		-350	-50
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	8.	<b>89</b>	<b>-350</b>



## Beno Immobilien GmbH, Starnberg

### Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

#### Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Allgemeine Hinweise.....	3
Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften.....	3
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	8
Konsolidierungskreis und Stichtag.....	8
Unternehmens- und Immobilienerwerbe.....	9
Konsolidierungsgrundsätze.....	9
Fremdwährungen.....	10
Schätzungen, Annahmen und Ermessensentscheidungen.....	10
Liquide Mittel.....	11
Sachanlagevermögen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	11
Kredite und Forderungen.....	11
Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten.....	11
Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte.....	12
Rückstellungen.....	12
Finanzielle Verbindlichkeiten.....	12
Derivative Finanzinstrumente.....	12
Grundsätze der Ertragsrealisierung.....	13
Ertragsteuern.....	13
Erläuterungen zum Konzernabschluss.....	15
1. Umsatzerlöse.....	15
2. Materialaufwand.....	15
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	16
4. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.....	16
5. Finanzergebnis.....	16
6. Ertragsteuern.....	19
Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz.....	19
Latente Steuern.....	21
7. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis.....	21
8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung.....	22
9. Liquide Mittel.....	22
10. Kurzfristige Vermögenswerte.....	22
10.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen.....	22
10.2. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte.....	22



10.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	22
11.	Langfristige Vermögenswerte .....	23
11.1.	Sachanlagevermögen.....	23
11.2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	23
11.3.	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte.....	27
12.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	27
13.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig) .....	27
14.	Sonstige Verbindlichkeiten .....	28
14.1.	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten.....	28
14.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	28
14.3.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	28
15.	Gezeichnetes Kapital.....	29
16.	Kapitalrücklage .....	29
17.	Konzernbilanzgewinn.....	29
18.	Nettofinanzverschuldung .....	29
19.	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital.....	30
20.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen.....	30
21.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement.....	38
Sonstige Angaben .....		40
Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....		40
Unternehmensbeziehungen .....		42
Mitarbeiter.....		42
Geschäftsführung des Mutterunternehmens .....		42
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....		42
Eventualschulden .....		42
Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB .....		42
Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB .....		42
Angaben gemäß IAS 10.17 .....		43



## **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 2017 ist die Beno Immobilien-Gruppe Eigentümerin von zehn (Vorjahr: neun) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der Beno Immobilien GmbH, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“) zum 31. Dezember 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 angewendet:

- Änderungen an IAS 7 zur Angabeninitiative (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen): Die Veränderungen betreffen Vorgaben für zusätzliche Anhangsangaben, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen sollen, die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit zu beurteilen. Wir verweisen hierzu auf die Angaben unter Punkt 18. Nettofinanzverschuldung.
- Änderungen an IAS 12 zum Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen): Die Änderungen stellen insbesondere klar, dass ein nicht realisierter Verlust aus einem Schuldinstrument, das zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, zu einer abzugsfähigen temporären Differenz führt, wenn der steuerliche Wert des Schuldinstruments seinen Anschaffungskosten entspricht. Dies gilt unabhängig davon, ob der Halter erwartet, das Instrument bis zur Fälligkeit zu halten, um so den Nominalwert zu erzielen, oder ob er beabsichtigt, das Instrument zu veräußern.
- Änderungen an IFRS 12 im Rahmen des jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2014-2016, anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen): Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden unter anderem Änderungen an IFRS 12 vorgenommen. Es erfolgte eine Klarstellung, dass die Angabevorschriften des IFRS 12 mit Ausnahme von IFRS 12.B10-B16 auch für Anteile eines Unternehmens an einem Tochterunternehmen, gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen, die in den Anwendungsbereich des IFRS 5 fallen und damit als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, gelten.

Hieraus ergeben, mit Ausnahme der Änderungen an IAS 7, sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

- IFRS 9: Finanzinstrumente (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen)

IFRS 9 "Finanzinstrumente" ersetzt IAS 39 und führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ein. Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und unterschiedlicher Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung erfolgt dabei sowohl anhand der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch des Geschäftsmodells, in dem das Instrument



gehalten wird. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. Ferner sieht IFRS 9 ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den zu erwartenden Kreditausfällen basiert. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge-Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser abzubilden, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung von nicht finanziellen Risiken. Ferner werden durch IFRS 9 zusätzliche Anhangsangaben erforderlich.

IFRS 9 wird über die zusätzlichen Anhangsangaben keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der BENO haben. Hedge-Accounting spielt eine untergeordnete Bedeutung im Konzernabschluss der BENO, Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben sich keine. Die finanziellen Vermögenswerte fallen derzeit im Wesentlichen unter die Kategorie Loans/Receivables und werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dies wird auch unter Anwendung des IFRS 9 der Fall sein. In Bezug auf die finanziellen Verbindlichkeiten sind auch keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, da die nach IAS 39 bestehenden Bewertungskategorien weitgehend in IFRS 9 übernommen worden sind. Im Wesentlichen wird daher auch weiterhin eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgen.

Die Zahlungsmittelguthaben bestehen gegenüber Kreditinstituten mit guter bis sehr guter Bonität, sodass sich insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen bei der Risikovorsorge ergeben werden. Da die finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Zahlungsmittel ganz überwiegend aus Forderungen gegen nahestehende Personen sowie kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Leasingforderungen bestehen, wird überwiegend das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung kommen. Aus der Umstellung auf IFRS erwartet die BENO keine wesentlichen Effekte auf den Konzernabschluss.

- IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen)

Der neue Standard ersetzt IAS 18 "Umsatzerlöse" und IAS 11 "Fertigungsaufträge" sowie die dazugehörigen Interpretationen. IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Das Kernprinzip von IFRS 15 besteht darin, dass ein Unternehmen Erlöse erfassen soll, wenn die Lieferung von Gütern erfolgt ist bzw. die Dienstleistung erbracht wurde. Dieses Kernprinzip wird im Rahmen des Standards in einem Fünf-Schritte-Modell umgesetzt. Hierzu sind zunächst die relevanten Verträge mit dem Kunden und die darin enthaltenen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Nach Bestimmung des Transaktionspreises ist dieser dann auf die separaten Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Erlösrealisierung erfolgt nachfolgend in Höhe der erwarteten Gegenleistung für jede separate



Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. darüber hinaus enthält IFRS 15 detaillierte Anwendungsleitlinien zu einer Vielzahl von Einzelthemen. Zudem wird der Umfang der Anhangsangaben erweitert. Die Zielsetzung der neuen Angabevorschrift besteht darin, Informationen über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden einschließlich der hieraus resultierenden Zahlungsströme offenzulegen.

IFRS 15 wird keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der BENO haben. Die Erlöse aus Vermietung von Immobilien resultieren aus Leasingverhältnissen und sind daher vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgeschlossen. Hinsichtlich der Erlösrealisierung von Immobilien sind voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen aufgrund von IFRS 15 zu erwarten, da die betreffenden Verträge nur diese eine Leistungsverpflichtung vorsehen und der Zeitpunkt der Erlösrealisierung konkret vorgegeben ist. Insgesamt ergeben sich lediglich erweiterte Anhangsangaben.

- IFRS 16: Leasingverhältnisse (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen)

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflicht für Leasingverhältnisse neu. Nach IFRS 16 entfällt die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit. das Nutzungsrecht wird nach den Vorschriften für immaterielle Vermögenswerte über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrument nach IAS 39 bzw. zukünftig IFRS 9. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung wird gesondert als Abschreibung auf den Vermögenswert und Zinsen aus der Verbindlichkeit vorgenommen. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die es erlauben, die Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand zu erfassen.

Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

IFRS 16 wird voraussichtlich einen geringen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, da BENO insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Die bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr sind dagegen mit Ausnahme



eines Erbbaurechts von untergeordneter Bedeutung. BENO erwartet, dass die sich aus der Umstellung auf IFRS 16 zusätzlich zu bilanzierenden Nutzungsrechte bzw. Leasingverbindlichkeiten voraussichtlich etwa TEUR 500 bis TEUR 600 betragen werden. Insgesamt werden sich daher insbesondere erweiterte Angaben im Anhang ergeben.

- Änderungen an IAS 40 zu Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen): Die Änderungen stellen insbesondere klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie, einschließlich im Bau oder in der Entwicklung befindlicher Immobilien, aus dem oder in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nur dann klassifizieren darf, wenn es Nachweise für eine Nutzungsänderung gibt. Eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung zur Nutzung erfüllt die Anforderungen an eine Nutzungsänderung nicht

Aus den Änderungen des IAS 40 erwartet die Geschäftsleitung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- Klarstellungen zu IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen)
- Änderungen an IFRS 4 zur Anwendung von IFRS 4 Versicherungsverträge und IFRS 9 Finanzinstrumente (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen)
- Änderungen an IFRS 2 Klassifizierung und Bewertung von aktienbasierten Zahlstransaktionen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen)
- IFRIC 22 Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen)
- IFRIC 23 Berücksichtigung von Unsicherheiten bei der Ertragssteuerbilanzierung (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU)
- Änderungen an IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU)
- Klarstellungen zu IFRS 17 Versicherungsverträge (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen)



- Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 (verpflichtender Anwendungszeitpunkt vom IASB auf unbestimmte Zeit verschoben)

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

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

### **Konsolidierungskreis und Stichtag**

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

- Beno Verwaltungs GmbH, München, 100,00 %,
- 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 %
- MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, 94,00%.

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



## Unternehmens- und Immobilienerwerbe

Die Objektgesellschaft MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, eine 94,00%ige Tochtergesellschaft der BENO Immobilien GmbH, München, wird seit dem 1. November 2017 in den Konzernabschluss einbezogen. Die MS Real Estate GmbH & Co. KG war Tochterunternehmen der MS Industrie AG. Die MS Real Estate GmbH & Co. KG verfügte über keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3, sodass kein Anwendungsfall des IFRS 3 vorlag. Im Eigentum der Gesellschaft steht insbesondere eine Gewerbeimmobilie, die als Finanzinvestition im Sinne des IAS 40 gehalten wird. Der Erwerb wurde - analog zu anderen Objektgesellschaften der BENO-Gruppe - als Kauf von Grundstücken mit aufstehenden Gebäuden behandelt.

Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Immobilien von insgesamt TEUR 9.745 setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
In Zahlungsmitteln zu erbringender Kaufpreis	1.247
Übernommene Schulden	
- kurzfristige Schulden	1.497
- langfristige Schulden	6.926
Anteile anderer Gesellschafter	75
	<u>9.745</u>

Der in Zahlungsmitteln zu erbringende Kaufpreis betrug TEUR 1.247 und entspricht einem marktüblichen Preis. Er wurde vereinbarungsgemäß in voller Höhe im Geschäftsjahr 2017 geleistet.

Der Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb stellt sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt dar:

	<u>TEUR</u>
Geleistete Kaufpreiszahlung	1.247
Abzüglich übernommener Finanzmittelfonds	
- liquide Mittel	1
	<u>1.246</u>

## Konsolidierungsgrundsätze

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

Mangels Unternehmenserwerben wurde bisher keine Kapitalkonsolidierung nach IFRS 3 vorgenommen. Sie würde nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Zeitwerte („Fair Values“) der Vermögenswerte und Schulden der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen im Erwerbszeitpunkt mit den Anschaffungskosten des Mutterunternehmens für den Unternehmenserwerb erfolgen. Als Erwerbsstichtag wird der Zeitpunkt verstanden, zu dem die



Beno Immobilien GmbH die tatsächliche Kontrolle der Gesellschaft übernimmt. In der Regel ist das der Zeitpunkt, zu dem die Stimmrechtsmehrheit übernommen bzw. das Beherrschungs- („Control“)-Verhältnis gemäß IAS 27.13 über das Unternehmen via Aufsichtsratsmandate, Stimmrechte etc. erlangt wird. Die im Geschäftsjahr 2017 erworbenen MS Real Estate GmbH & Co. KG verfügte nicht über einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Die Erstkonsolidierung (Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden) 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 2017 und in den Vorjahren erworbenen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den beizulegenden Zeitwerten hat im Geschäftsjahr zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 2.648 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 1.630) 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 bestimmbar Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

## **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten**

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



## **Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte**

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

## **Rückstellungen**

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 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 designed 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:

	2017			2016		
	Nettokaltemiete	Nebenkosten	Gesamt	Nettokaltemiete	Nebenkosten	Gesamt
<b>Weinsberg</b>	796	703	1.499	759	654	1.413
<b>Fröndenberg</b>	469	466	935	466	502	968
<b>Grünhain-Beierfeld</b>	508	38	546	508	38	546
<b>Nottuln</b>	233	26	259	233	55	288
<b>Kempen</b>	156	22	178	156	49	205
<b>Witten</b>	302	163	465	302	88	390
<b>Möckmühl</b>	144	17	161	32	3	35
<b>Dortmund Plantenfeldstr.</b>	922	93	1.015	902	81	983
<b>Dortmund Deutsche Str.</b>	198	34	232	198	33	231
<b>Spaichingen</b>	175	16	191	0	0	0
	<b>3.903</b>	<b>1.578</b>	<b>5.481</b>	<b>3.556</b>	<b>1.503</b>	<b>5.059</b>

### 2. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Energiekosten	1.065	1.006
Instandhaltungen	495	622
Übrige Grundstücksaufwendungen	739	713
	<u>2.299</u>	<u>2.341</u>



### 3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	332	274
Abschluss- und Prüfungskosten	93	96
Verwaltungskosten	20	7
Forderungsverluste	15	0
Übriges	44	15
	<u>504</u>	<u>392</u>

### 4. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	-15	0
Gewerbeimmobilie in Nottuln	6	40
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	778	655
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	2	125
Gewerbeimmobilie in Grünhain	0	-305
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	1.990	0
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-185	1.184
Gewerbeimmobilie in Witten	79	-13
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Deutsche Straße und Planetenfeldstraße	-7	-56
	<u>2.648</u>	<u>1.630</u>

### 5. Finanzergebnis

Im Finanzergebnis sind TEUR 0 Finanzaufwand (Vorjahr: TEUR 0 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 2017
				zum Fair Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	25	0	0	0	0	<b>25</b>
Kredite und Forderungen	29	0	0	0	0	<b>29</b>
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-1.670	0	0	0	<b>-1.670</b>
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>54</b>	<b>-1.670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.616</b>
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	54	-1.670	0	0	0	<b>-1.616</b>
– direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	<b>0</b>



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Vorjahr:

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	45	0	0	-1	0	<b>44</b>
Kredite und Forderungen	38	0	0	0	0	<b>38</b>
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-1.574	0	0	0	<b>-1.574</b>
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>83</b>	<b>-1.574</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1.491</b>
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	83	-1.574	0	-1	0	<b>-1.491</b>
– direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	<b>0</b>



## 6. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Laufende Steuern	291	80
Latente Steuern	464	298
	<u>755</u>	<u>378</u>

### Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2017 %	2016 %
Gesetzlicher Steuersatz	28,0	28,0
Tatsächlicher Steuersatz	20,0	15,0

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<u>3.773</u>	<u>2.527</u>
<b>Steuersatz für das Mutterunternehmen</b>	28,0 %	28,0 %
<b>Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes</b>	-1.056	-708
Auswirkungen steuerfreie Erträge	459	327
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	-1	-10
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustviträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	0	27
Auswirkungen temporärer Differenzen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	0	0
Sonstiges	<u>-157</u>	<u>-14</u>
Summe Ertragsteuern	<u><u>-755</u></u>	<u><u>-378</u></u>
<b>Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns</b>	<u><u>20,0 %</u></u>	<u><u>15,0 %</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:

	31.12.2016 TEUR	Ergebnis- wirksam erfasst TEUR	31.12.2017 TEUR
<i>Steuerliche Verlustvorräge</i>	232	19	251
<i>Temporäre Differenzen</i>			
– Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.878	-489	-2.367
– Bewertung von Verbindlichkeiten	-17	6	-9
	<u>-1.663</u>	<u>-464</u>	<u>-1.663</u>
<i>Überleitung zu Bilanz</i>			
– latente Steueransprüche	72	-24	48
– latente Steuerschulden	-1.734	-440	-2.174
	<u>-1.663</u>	<u>-464</u>	<u>-2.126</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 2017 sind auf gewerbesteuerliche Verlustvorräge in Höhe von TEUR 2.589 (Vorjahr: TEUR 2.176) 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 311 (Vorjahr: TEUR 261) betragen.

Sämtliche steuerlichen Verlustvorräge des Konzerns sind grundsätzlich unbegrenzt nutzbar.

## 7. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	27	11
SK Immobilien GmbH	3	-14
	<u>30</u>	<u>-3</u>



## 8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	249	39
Kontokorrentverbindlichkeiten	-148	-377
	101	-338
abzgl. verfügungsbeschränkter liquider Mittel	-12	-12
	<u>89</u>	<u>-350</u>

## 9. Liquide Mittel

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 12) 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 200 (Vorjahr: TEUR 211) eine Forderung gegen die Carl Real Estate GmbH, Dortmund, sowie in Höhe von TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 233) 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 2016 und 2017 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:

	2017 TEUR	2016 TEUR
<b>Stand zum Beginn des Jahres</b>	39.191	36.544
Zugänge aus Immobilienerwerben	9.745	971
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	69	46
Abgänge	0	0
Fair Value Adjustments	2.648	1.630
<b>Stand zum Ende des Jahres</b>	<b>51.653</b>	<b>39.191</b>

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. Das in 2017 neu hinzugekommene Grundstücke in Spaichingen besteht aus einem Verwaltungsgebäude sowie aus einem Produktions- und Lagergebäude.

Auf der Grundlage des IAS 40 wurde das Neubewertungsmodell gewählt.

Die beizulegenden Zeitwerte wurden zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 ausschließlich auf Hierarchiestufe 3 ermittelt.

Die auf Stufe 3 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 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 Wertermittlungstichtag 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 2017 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> 5,11 bzw. EUR/m<sup>2</sup> 5,57 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,00 bzw. EUR/m<sup>2</sup> 5,50) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,25 und EUR/m<sup>2</sup> 12,06 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,20 und EUR/m<sup>2</sup> 12,01). 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> 1,50 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> 3,23 und EUR/m<sup>2</sup> 3,86). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 16,81 % bzw. 24,57 % (Vorjahr: 17,15 % bis 24,47 %) 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: 19,73 %) 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. 20,36 %) 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 23 Jahren (Vorjahr: 24 Jahre) beziehungsweise 33 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 19,02 % (Vorjahr: 19,23 %) 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> 6,17). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,05 % bis 19,10 % (Vorjahr: zwischen 15,05 % und 19,10 %) 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 am Standort in Möckmühl-Züttlingen für das Gebäude wurden durch den Gutachter geschätzt. Sie betragen EUR 144.000,00 p.a. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 10,43 % (Vorjahr: 10,43 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,22 (Vorjahr: 15,31) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 42 Jahren (Vorjahr 43 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Spaichingen für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,50 und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,50 und EUR/m<sup>2</sup> 3,00. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 20,00 % geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % und mit einem



Vervielfältiger in Höhe von 13,76 gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 30 Jahren korrespondieren.

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

- Liegenschaftszins: TEUR -4.033 (Vorjahr: TEUR -2.590) / TEUR +2.396 (Vorjahr: TEUR +2.464)
- Marktmieten: TEUR +5.364 (Vorjahr: TEUR +2.205) / TEUR -5.697 (Vorjahr: -3.847)
- Bodenrichtwerte: TEUR +3 (Vorjahr: TEUR +50) / TEUR -173 (Vorjahr: TEUR -63)

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 5.481 und im Vorjahr TEUR 5.059. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 1.578 (Vorjahr: TEUR 1.503). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.299 und im Vorjahr TEUR 2.341.

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:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Bis zu 1 Jahr	4.737	3.745
1 bis 5 Jahre	12.239	10.854
Mehr als 5 Jahre	2.571	3.823
	<u>19.547</u>	<u>18.422</u>

### 11.3. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten mit TEUR 360 (Vorjahr: TEUR 368) 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 22 (Vorjahr: TEUR 111) eine Darlehensforderung gegen einen Mieter.

### 12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit TEUR 486 (Vorjahr: TEUR 608) 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:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Bis zu 1 Jahr	2.151	1.819
1 bis 5 Jahre	6.662	5.136
Mehr als 5 Jahre	19.032	14.996
	<u>27.845</u>	<u>21.951</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 612 (Vorjahr: TEUR 566) die Minderheitsanteile der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG sowie in Höhe von TEUR 637 (Vorjahr: TEUR 0) die Minderheitsanteile der MS Real Estate 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 4.754 (Vorjahr: TEUR 4.719) 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 2017 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:

	2017 TEUR	2016 TEUR
1. Januar	7.972	5.820
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens)	3.018	2.152
31. Dezember	<u>10.960</u>	<u>7.972</u>

### 18. Nettofinanzverschuldung

	Finanzverbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit					
	Aktiva	kurzfristige Bankverbindlichkeiten	langfristige Bankverbindlichkeiten	kurzfristige finanzielle Verbindl.	langfristige finanzielle Verbindl.	Total
<b>Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2016</b>	<b>39</b>	<b>-1.819</b>	<b>-20.132</b>	<b>-176</b>	<b>-4.719</b>	<b>-26.807</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	210	0	-7.713	131	0	-7.372
Umgliederungen (Fristigkeiten)	0	-2.151	2.151	-12	12	0
sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen	0	0	0	-131	-46	-177
<b>Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2017</b>	<b>249</b>	<b>-3.970</b>	<b>-25.694</b>	<b>-188</b>	<b>-4.753</b>	<b>-34.356</b>

#### Nettofinanzverschuldung

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
finanzielle Verbindlichkeiten  
./. Liquide Mittel  
= **Nettofinanzverschuldung**

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.664	21.951
finanzielle Verbindlichkeiten	4.941	4.895
./. Liquide Mittel	-249	-39
<b>= Nettofinanzverschuldung</b>	<b>34.356</b>	<b>26.807</b>



## 19. Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	302	275
SK Immobilien GmbH	160	157
	<u>462</u>	<u>432</u>

## 20. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 27.696 (Vorjahr: TEUR 21.791) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 38.237 (Vorjahr: TEUR 30.737) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 93 Vorjahr: TEUR 250) 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 2017, 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	93	-	-	-	93
– übrige finanzielle Vermögenswerte	-	571	-	467	1.038
Zahlungsmittel					
– liquide Mittel	-	-	249	-	249
	<u>93</u>	<u>571</u>	<u>249</u>	<u>467</u>	<u>1.380</u>



	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>

Die kurzfristigen, nicht sicherungsdesignierten, Derivate beinhalten zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) 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					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	
31. Dezember 2017, in TEUR						
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet						
– Verbind- lichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.151	-	-	25.694	-	31.518
– Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	486	-	-	-	486
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	2.275	-	7.490	9.765
	2.151	486	2.275	25.594	7.490	41.769



31. Dezember 2016, 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	1.819	-	-	20.132	-	24.304
– Verbind- lichkeiten 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

#### *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 2017	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 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

### *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 27.696; Vorjahr: TEUR 21.575) 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 720 (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 0).



## b) Bonitäts- und Kreditrisiken

Das Kredit- oder Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Vertragspartner des Konzerns seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Hieraus resultieren 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 2017 ca. 65,8 % (Vorjahr: 64,3 %) der Netto-Umsatzerlöse (Nettokaltniete) des Beno Immobilien-Konzerns auf vier (Vorjahr: vier) Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese vier Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 in Summe TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 197). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Stand zu Beginn des Jahres	2	2
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	11	1
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	1	0
Wertaufholungen	1	0
Stand zum Ende des Jahres	<u>11</u>	<u>2</u>



Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 339) überfällig:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
bis 180 Tage	4	58
180 bis 360 Tage	0	15
über 360 Tage	200	266
	<u>204</u>	<u>339</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 200 (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 31.12.2017 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	27.845	3.121	10.241	23.096
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486	486	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9.765	2.660	7.289	2.180
	<b>38.096</b>	<b>6.267</b>	<b>17.530</b>	<b>25.276</b>

	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>

## 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 2016 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:

	31.12.2017	31.12.2016
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Eigenkapital und Minderheitsanteile	12.407	9.389
Bilanzsumme	<u>53.305</u>	<u>40.635</u>
Eigenkapitalquote	23,3 %	23,1 %

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

Die finanzielle Flexibilität zu sichern hat höchste Priorität in der Finanzierungsstrategie des Konzerns. Diese Flexibilität wird erreicht durch eine breite Auswahl von Finanzierungsinstrumenten und durch eine hohe Diversifikation der Investoren. Das Fälligkeitsprofil der Beno Immobilien GmbH weist eine breite Streuung der Fälligkeiten mit einem hohen Anteil von mittel- und langfristigen Finanzierungen auf. Bei der Auswahl der Finanzierungsinstrumente werden Marktkapazität, Investorendiversifikation, Flexibilität, Kreditauflagen und das bestehende Fälligkeitsprofil berücksichtigt.

Die Geschäftsführung überprüft die Kapitalstruktur jährlich. Im Rahmen dieser Überprüfung berücksichtigt die Geschäftsführung die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko. Der Konzern hat eine mittelfristige Zieleigenkapitalquote von 20 % bis 25 %, die sich aus dem Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme bestimmt. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2017 lag mit 23,3 % (Vorjahr: 23,1 %) innerhalb der Zielbandbreite. Trotz Steigerung des Eigenkapitals durch das in 2017 erwirtschaftete Konzernergebnis ist die Eigenkapitalquote nahezu unverändert. Ursache hierfür ist die gegen Ende des Jahres erfolgte Investition in die Kommanditanteile der MS Real Estate GmbH & Co. KG, die die Bilanzsumme deutlich erhöht hat.



## 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:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Bezogene Managementdienstleistungen	108	108

Gegenüber der MS Industrie AG bestehen zum 31. Dezember 2017 sonstige langfristige (Vorjahr: langfristige) Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600) zzgl. kurzfristig fälliger Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 53 (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 36) entstanden.

Die Beno Holding AG hat der Gesellschaft gemäß Darlehensvertrag vom 14. März 2014 zum 1. April 2014 ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 5.000 gewährt, welches am 31. März 2021 zur Rückzahlung fällig ist. Das Darlehen ist mit 10,5 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind halbjährlich nachschüssig zum 30. September und 30. März eines jeden Jahres zu entrichten. Der Zinssatz des Darlehens kann sich in Zukunft möglicherweise rückwirkend auf 15,5 % p.a. erhöhen, im Falle, dass die Darlehensgeberin ihren Rückzahlungsverpflichtungen aus der von ihr im Geschäftsjahr begebenen fristenkongruenten Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2021 am Laufzeitende aus eigenen liquiden Mitteln nur teilweise oder gar nicht nachkommen kann. Dieser erhöhte Zinsbetrag wäre am 31. März 2021 nach vorheriger Ankündigung zur Zahlung fällig. Insgesamt sind im Jahr 2017 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:

	31.12.2017	31.12.2016
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Vermietung	674	522
Bezogene Dienstleistungen	0	0

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

Daneben bestehen sonstige kurz- und langfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.229 (Vorjahr: TEUR 124). Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls unbesichert und werden zu marktüblichen Zinssätzen verzinst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 8) entstanden.

Für den in 2017 stattgefundenen Erwerb der Kommanditanteile an der MS Real Estate GmbH & Co. KG von der MS Powertrain GmbH, Spaichingen, einer Tochterunternehmung der MS Industrie AG, München, verweisen wir auf die Ausführungen zu Punkt Immobilien- und Unternehmenserwerbe.

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 200 (Vorjahr: TEUR 211) und sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 210).

Die Forderungen werden zu Zinssätzen verzinst, die mit durchschnittlichen Marktzinsen vergleichbar sind. Insgesamt sind Zinserträge in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 6) entstanden.

Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 60) marktüblich verzinst und sind in Höhe von TEUR 0 (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.

## **Eventualschulden**

Im Rahmen des Erwerbs der Kommanditanteile an der MS Real Estate GmbH & Co. KG wurde mit dem Veräußerer eine variable Kaufpreiskomponente vereinbart. Diese sieht eine nachträgliche Kaufpreiszahlung für Fälle vor, in denen innerhalb eines bestimmten Zeitraums die Kommanditanteile oder das Grundstück der MS Real Estate GmbH & Co. KG veräußert wird. Es liegen zum Bilanzstichtag keine Hinweise vor, dass eine entsprechende Transaktion geplant oder beabsichtigt ist. Die finanzielle Auswirkung betrüge TEUR 1.676.

## **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 14) und betrifft wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.



**Angaben gemäß IAS 10.17**

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle der Geschäftsführung bekannten Ereignisse bis zum 29. Juni 2018.

Starnberg, den 29. Juni 2018

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Fiocchetta". The signature is fluid and cursive.

Andrea Fiocchetta

A handwritten signature in black ink, appearing to read "CR". The signature is bold and stylized.

Christian Röttger



## Entwicklung der Sachanlagen 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen			Buchwerte	
	01.01.2017	Zugänge	31.12.2017	01.01.2017	Planmäßige Zugänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70	0	70	68	1	69	1	2
	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>70</u>	<u>68</u>	<u>1</u>	<u>69</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

## Entwicklung der Sachanlagen 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen			Buchwerte	
	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>