



**Beno Immobilien GmbH,  
Starnberg**

Konzernabschluss und Konzernlagebericht  
zum 31. Dezember 2018



**Beno Immobilien GmbH,  
Starnberg**

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

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



## 1. Grundlagen des Konzerns

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

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

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

Die Schwerpunkte liegen hierbei auf:

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

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

## **1.b. Steuerungssystem**

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

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

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

## **2. Wirtschaftsbericht**

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

Die teilweise weiterhin instabilen Rahmenbedingungen im Euroraum haben sowohl die Konjunktorentwicklung als auch das Finanzmarktgeschehen im vergangenen Jahr weiterhin belastet. Trotzdem hat sich die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2018 gemäß Auswertung des „Statistischen Bundesamts, Wiesbaden“ vom Januar 2019 mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,5 % (gegenüber 2,2 % 2017) insgesamt erneut als stabil erwiesen. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Bauhauptgewerbe erneut gut ein Viertel der gesamten



Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte ebenfalls moderat um 1,0 % 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 1,0 %, die staatliche Konsumnachfrage erhöhte sich um insgesamt 1,1 %, insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,1 % zu. Trotz der Unsicherheit über die Konjunkturentwicklung wagten auch die Unternehmen wieder höhere Investitionen. Die Ausgaben für Maschinen und Anlagen stiegen im Vorjahresvergleich um 3,0 %, nach einem Anstieg um 4,9 % im Jahr 2017. Die deutsche Wirtschaft konnte dabei erneut vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Aber auch der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2018 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 2,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als noch im Jahr 2017 (Quelle: Statistisches Bundesamt, (Destatis) Fachserie 18, Reihe 1.1 vom 15. Januar 2019).

Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft damit 2018 erneut in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und hat ihren moderaten Wachstumskurs auch zum Jahresende 2018 fortgesetzt: Das Bruttoinlandsprodukt lag – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im 4. Quartal auf dem Niveau des Vorquartals (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 50 vom 14. Februar 2019). Die konjunkturelle Lage in Deutschland war damit im Jahr 2018 durch Normalisierung nach einer Periode der Hochkonjunktur gekennzeichnet. Die Abkühlung wird vor allem im Vergleich der optimistischen Erwartungen von vor einem Jahr mit den heutigen Konjunkturaussichten spürbar: Damals erwarteten nahezu alle Institute für 2018 mehr als zwei Prozent Wachstum.

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 70 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 2018 vor dem oben beschriebenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Hintergrund.



## 2.b. Geschäftsverlauf

Die Wachstumsinvestitionen des Konzerns sind damit noch nicht abgeschlossen. Das bedeutet, die geplanten zusätzlichen Investitionen werden in den kommenden Jahren nicht wesentlich unter denen der letzten Jahre liegen. In 2018 wurde zudem in die einzelnen Bestandsimmobilien investiert. Instandhaltungen wurden gegenüber dem Vorjahr deutlich intensiviert und betragen 2018 TEUR 1.162 (Vorjahr: TEUR 495).

Das Geschäftsjahr 2018 verlief ansonsten unauffällig. Die Umsatzerlöse konnten moderat von TEUR 5.481 auf TEUR 6.406 gesteigert werden. Die Steigerung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 928 betrifft mit TEUR 964 einem Full-Year-Effekt aus dem im Vorjahr erworbenen Standort in Spaichingen. In Kempen sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um rund TEUR 50 zurückgegangen. Die restliche Erhöhung der Umsatzerlöse betrifft Bestandsimmobilien und resultiert im Wesentlichen aus Indexierungen sowie Mieterhöhungen.

In Anbetracht eines leicht gestiegenen Rohertrags (definiert als Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich der Materialaufwendungen) sind wir mit dem Ergebnis zufrieden. Durch in 2018 deutlich geringer ausfallende Erträge aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ging das EBIT deutlich zurück.

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

Die vermietete Nutzfläche des BENO-Portfolios beträgt rund 125.000 m<sup>2</sup>. Das jährliche Nettomietvolumen der Beno Immobilien-Gruppe hat sich deutlich von rund Mio. EUR 3,9 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 wird die Jahresnettomieteinnahmen weiter steigern.

Die Vermögenslage des Konzerns ist unverändert geordnet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Eigenkapitalquote bei etwa konstanter Bilanzsumme leicht von 23,3 % auf 25,5 % gestiegen.

Die Ertragslage ist bei deutlich gestiegenen Umsatzerlösen und deutlich geringeren Erträgen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 gekennzeichnet durch ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT), das mit minus 41,4 % deutlich unter dem Niveau des Vorjahres liegt. Insbesondere bei der in 2017 erworbenen Immobilie Spaichingen konnte in 2017 ein Bewertungserfolg in Höhe von rund Mio. EUR 2,0 erzielt werden, welcher maßgeblich zur positiven Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Jahres 2017 beigetragen hat. Bei Neutralisierung dieses Bewertungserfolgs von TEUR 1.990 ergibt sich ein bereinigtes EBIT von TEUR 3.398 für 2017. Das bereinigte EBIT 2018 betrug TEUR 3.158. Dies bedeutet im Vergleich zum bereinigten Vorjahr ein Rückgang vom TEUR 240. Die Planung des Vorjahres eines leicht ansteigenden EBITs wurde damit nicht erfüllt.

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



## 2.c. Lage des Konzerns

### Ertragslage

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

	1.1. bis 31.12.2018		1.1. bis 31.12.2017		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
-Nettokaltemiete	4.776	74,6	3.903	71,2	873	22,4
-Nebenkosten	1.630	25,4	1.578	28,8	52	3,3
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>6.406</b>	<b>100,0</b>	<b>5.481</b>	<b>100,0</b>	<b>928</b>	<b>16,9</b>
Sonstige betriebliche Erträge	64	1,1	63	1,2	1	1,6
Materialaufwand	-3.073	-48,0	-2.299	-41,9	-774	33,7
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.397</b>	<b>53,0</b>	<b>3.245</b>	<b>59,2</b>	<b>152</b>	<b>4,7</b>
Abschreibungen und sonstige Aufwendungen	-541	-8,4	-505	-9,2	-36	7,1
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	302	4,7	2.648	48,3	-2.346	-88,6
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>3.158</b>	<b>49,3</b>	<b>5.388</b>	<b>98,3</b>	<b>-2.230</b>	<b>-41,4</b>
Finanzergebnis	-1.532	-23,9	-1.616	-29,5	84	-5,2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>1.626</b>	<b>25,4</b>	<b>3.772</b>	<b>68,8</b>	<b>-2.146</b>	<b>-56,9</b>
Ertragsteuern	-436	-6,8	-755	-13,8	319	-42,3
<b>Konzernjahresergebnis (EAT)</b>	<b>1.190</b>	<b>18,6</b>	<b>3.017</b>	<b>55,0</b>	<b>-1.827</b>	<b>-60,6</b>
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	40	0,6	30	1,0	10	33,3
<b>Konzernergebnis nach Anteile anderer Gesellschafter (EAT)</b>	<b>1.150</b>	<b>18,0</b>	<b>2.987</b>	<b>99,0</b>	<b>-1.827</b>	<b>-60,6</b>

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 6.409 (Vorjahr: TEUR 5.481). Sie sind im Berichtszeitraum deutlich um 16,9 % angestiegen.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 3.397 (Vorjahr: TEUR 3.245) und hat sich damit leicht erhöht. Der deutliche Anstieg der Materialaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr wurde maßgeblich durch höhere Instandhaltungskosten getrieben. Diese erhöhten sich von TEUR 495 um TEUR 667 auf nunmehr TEUR 1.162.



Während sich im Bereich der Materialaufwendungen die Energiekosten leicht um TEUR 78 im Vergleich zum Vorjahr verringerten, stiegen die sonstigen Materialaufwendungen um TEUR 183 an. Im Ergebnis stieg die Materialquote von 41,9% auf 48,0%.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um rund TEUR 36 erhöht. Insbesondere die Rechts- und Beratungskosten trugen mit einer Erhöhung von TEUR 20 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:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	0	-15
Gewerbeimmobilie in Nottuln	-16	6
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	-115	778
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	-2	2
Gewerbeimmobilie in Grünhain	85	0
Gewerbeimmobilie in Witten	45	79
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	0	1.990
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-22	-185
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Deutsche Straße und Planetenfeldstraße	327	-7
	<u>302</u>	<u>2.648</u>

Im Geschäftsjahr hat sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT) in Höhe von TEUR 3.158 deutlich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: TEUR 5.388) verschlechtert. Die EBIT-Marge bezogen auf die Umsatzerlöse beträgt im Geschäftsjahr rund 49,3 % (Vorjahr: 98,3 %). Von dieser verschlechterten EBIT-Marge entfallen rund 36,3% 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%. Die Vorjahresprognose eines leicht steigenden EBIT-Marge bei steigendem EBIT konnte somit nicht erreicht werden.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 84 leicht verbessert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 54) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 1.566 (Vorjahr: TEUR 1.670) 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 1.626 (Vorjahr: TEUR 3.772) und das Konzernjahresergebnis nach Ertragsteuern (EAT) beträgt TEUR 1.190 (Vorjahr: TEUR 3.017). Ohne den Bewertungserfolg Spaichingen ergäbe sich für 2017 ein EBT von TEUR 1.782 und ein EAT von TEUR 1.027.

Damit hat sich die Vorjahresprognose einer konstanten EBT-Steigerung im Wesentlichen bestätigt.

### Finanzlage

	2018 TEUR	2017 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.731	-32
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	-1.315
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.945	1.786
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-214</b>	<b>439</b>

Trotz positiven Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit sind aufgrund des negativen Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds negativ. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds war in Summe negativ und betrug TEUR 214 (Vorjahr: positiv TEUR 439).

Der negative Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit war im Vorjahr stark durch die Abbildung des Erwerbs der MS Real Estate GmbH & Co. KG geprägt. Dieser Einfluss führte im Ergebnis dazu, dass der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit negativ war.

Transaktionen, die im Bereich des Cashflows aus der Investitionstätigkeit zuzuordnen wären, haben sich in 2018 nicht ergeben. Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus planmäßiger Tilgung der Darlehen.

Zum 31. Dezember 2018 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Schulden TEUR 5.840 (Vorjahr: TEUR 5.548) übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte TEUR 823 (Vorjahr: TEUR 1.143) um TEUR 5.017 (Vorjahr: TEUR 4.405), wobei wir davon ausgehen, dass formal kurzfristige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber "Minderheitsgesellschaftern" (Kommanditanteile) in Höhe von TEUR 803 (Vorjahr: TEUR 788) 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 2019 bedient werden können. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 249).



## Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>A K T I V A</b>						
Latente Steueransprüche	30	0,1	48	0,1	-18	-37,5
Übrige langfristige Vermögenswerte	52.316	98,4	52.121	97,8	195	0,4
Kurzfristige Vermögenswerte	823	1,6	1.143	2,1	-319	-28,0
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>53.169</b>	<b>100,0</b>	<b>53.312</b>	<b>100,0</b>	<b>-143</b>	<b>-0,3</b>
<b>P A S S I V A</b>						
Eigenkapital und Anteile anderer Gesellschafter	13.597	25,5	12.407	23,3	1.190	9,6
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.464	4,6	2.173	4,1	291	13,4
Übriges Fremdkapital	37.108	69,8	38.732	72,6	-1.624	-4,2
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>53.169</b>	<b>100,0</b>	<b>53.312</b>	<b>100,0</b>	<b>-143</b>	<b>-0,3</b>

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr leicht angestiegen. Sie betragen in Relation zur Bilanzsumme rund 98,4 % (Vorjahr: 97,8 %). Die Hauptgründe für den leichten Anstieg der langfristigen Vermögenswerte liegt in der Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 320 beruht im Wesentlichen auf geringeren liquiden Mitteln, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 126 gesunken sind, sowie geringeren sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten. Die liquiden Mittel wurden zum einen für Investitionen eingesetzt, zum anderen zur planmäßigen Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten. Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte ist auf den Rückgang der Forderungen gegen die BENO Holding AG zurückzuführen. Prozentual gesehen ist der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte am Gesamtvermögen bei etwa gleichbleibender Bilanzsumme auf 1,5 % (Vorjahr: 2,1 %) rückläufig.

Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 1.190 gegenüber dem 31. Dezember 2017 resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 1.190. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2017 gestiegen und beträgt bei einer etwa gleichen Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 25,5 % (31. Dezember 2017: 23,3 %). Die im Vorjahr prognostizierte leichte Steigerung der Eigenkapitalquote konnte 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 2,22 in 2017 auf 1,91 in 2018 weiter verbessert



werden. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 1.945 die Tilgung von Bankdarlehen. Damit hat sich die Vorjahresprognose einer Verringerung des Verschuldungsgrads bestätigt.

Die Anteile anderer Gesellschafter zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 betragen TEUR 502 (Vorjahr: TEUR 462). Die Anteile entfallen in Höhe von TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 160) auf die SK Immobilien GmbH und in Höhe von TEUR 338 (Vorjahr: TEUR 302) 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 2018: 24,8 % (Vorjahr: 19,7 %).
- Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2018: 11 % (Vorjahr: 24,6 %). 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 2018: 3,0 Jahre (Vorjahr: 3,8 Jahre).
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m<sup>2</sup> im Jahr 2018: EUR 3,2 (Vorjahr: EUR 3,1).

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

Das Geschäftsjahr 2018 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 2018 und zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Frühjahr des Jahres 2019 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 Anteile anderer Gesellschafter, bei einer Eigenkapitalquote von 25,5 % (Vorjahr: 23,3 %), um 9,6 % auf TEUR 13.597 gestiegen.

Der operative Geschäftsverlauf im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2019 entwickelte sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2018 bei den Tochtergesellschaften plangemäß positiv, sodass auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts 2018 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 Neummieter 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 2018 im Teilkonzern Beno Immobilien GmbH variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt rund TEUR 480 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)**

Im Rahmen einer am 10.04.2019 beurkundeten und am 24.04.2019 im Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung haben auf Ebene der Beno Holding AG die MS Industrie AG und die H2 Immobilienobjekte GmbH ihre Anteile an der Beno Immobilien GmbH gegen Zeichnung neu ausgegebener Aktien in die Beno Holding AG eingebracht. Nach Einbringung hält die MS Industrie AG 21,62 % und die H2 Immobilienobjekte GmbH 5,43 % an der Beno Holding AG.

#### **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 Aufschwung der Weltwirtschaft setzt sich nur noch verhalten fort. Im 3. Quartal 2018 hat sich der globale Aufschwung etwas abgeschwächt, während die Abwärtsrisiken bis zuletzt zugenommen haben. Das DIW Berlin prognostiziert eine Expansion der weltweiten Produktion in Höhe von 4,3 % für das Jahr 2018 und von 3,9 % für 2019. Im Jahr 2020 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik mit 3,6 % abermals leicht verlangsamen. In einigen Ländern trugen Sonderfaktoren zur wirtschaftlichen Abschwächung bei. In den großen, entwickelten, Volkswirtschaften bleibt der private Konsum aufgrund der guten Arbeitsmarktlage die Hauptstütze der Konjunktur. Dagegen leiden die Investitionen der Unternehmen und der Außenhandel zunehmend unter den derzeit großen politischen Unwägbarkeiten. Brexit und Italien-Krise bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits „USA gegen den Rest der Welt“ besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die Geldpolitik dürfte global vorerst expansiv ausgerichtet bleiben. Von der Finanzpolitik sind keine nennenswerten Stimulierungen mehr zu erwarten, zumal die staatlichen Maßnahmen in den USA im Prognosezeitraum auslaufen. Die konjunkturelle Dynamik der Weltwirtschaft schwächte sich im 3. Quartal 2018 und 4. Quartal 2018 weiter ab. Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern ließ das Tempo der Expansion etwas nach. Allerdings trugen hierzu Sonderfaktoren bei. Im Euroraum, insbesondere in Deutschland, fiel die Produktion aufgrund von Zulassungsschwierigkeiten im PKW-Automobilsektor schwach aus, und in Japan sorgten Naturkatastrophen für ein Schrumpfen der Wirtschaft. In den USA normalisierte sich das Wachstumstempo lediglich nach einem überaus starken 2. Quartal. Im weiteren



Prognosezeitraum dürfte sich die graduelle Verlangsamung der Weltkonjunktur dann aber fortsetzen. In den USA gehen die Expansionsraten weiter zurück. Hier machen sich auslaufende finanzpolitische Impulse und eine straffere Geldpolitik bemerkbar. Hauptstütze der Konjunktur ist dort wie auch in vielen anderen großen entwickelten Volkswirtschaften der private Konsum. Dieser profitiert von einer weiterhin guten Lage am Arbeitsmarkt und nennenswerten Einkommenszuwächsen der Bevölkerung.

Die Investitionen der Unternehmen und der Außenhandel leiden hingegen zunehmend unter den großen wirtschaftspolitischen Unwägbarkeiten. Der Zollstreit zwischen den USA und China scheint bereits den Außenhandel in Asien zu belasten, und auch große internationale US-Konzerne reagieren zunehmend mit Investitionsattentismus. In Europa drücken politische Spannungen in Italien und im Vereinigten Königreich auf die Stimmung des privaten Sektors. Auch die Konsumenten und Unternehmen in den anderen Teilen Europas sind davon beeinflusst. Alles in allem dürfte sich die Ausdehnung der globalen Produktion von 4,3 % im Jahr 2018 auf 3,9 % im kommenden Jahr abschwächen und mit 3,6 % im Jahr 2020 abermals leicht an Schwung verlieren. In der Geldpolitik waren zuletzt wieder die „Tauben“ tonangebend: In den USA signalisieren die Währungshüter eine etwas weniger schnelle Straffung der Leitzinsen. Im Euroraum ist zudem aufgrund der zuletzt schwächeren Konjunktur eine Anhebung der Zinsen erst nach dem Spätsommer 2019 wahrscheinlicher geworden. Hingegen wird die Finanzpolitik global wohl weitgehend neutral ausgerichtet sein. Zwar dürften zusätzliche staatliche Maßnahmen etwa in China und Europa das Wachstum leicht anschieben. In den USA laufen die Konjunkturreffekte von Steuerreformen und Ausgabenerhöhungen aber zunehmend aus. Die Risiken für die globale Expansion haben zugenommen. Das Stillhalteabkommen im Handelsstreit zwischen den USA und China dürfte zunächst für eine Atempause sorgen. Damit sind die Risiken für den Welthandel aber nur aufgeschoben und keineswegs aufgehoben. Sollte es bei dem gegenwärtigen Stand der Zölle bleiben, dürften die konjunkturellen Effekte moderat bleiben. Bei einer globalen Eskalation des Handelsstreits besteht aber die Gefahr einer Rezession der Weltwirtschaft. Zudem erlebt Europa weiterhin politisch schwierige Zeiten. Vor allem der chaotische Austrittsprozess des Vereinigten Königreichs birgt erhebliche Risiken für die private Investitionstätigkeit und das Konsumentenvertrauen. Demgegenüber haben sich die Währungsturbulenzen und damit die Risiken für die Schwellenländer, die noch im Sommer bestanden, verringert.

Die weiterhin guten Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt werden den Konsum der privaten Haushalte wohl begünstigen. Aufgrund zunehmender Knappheiten in einigen Sektoren dürfte die im Prognosezeitraum anziehende Dynamik der Nominallohne die real verfügbaren Einkommen stützen. Auch einige der beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen in den Mitgliedstaaten – etwa die im Haushaltsentwurf angekündigten sozialpolitischen Maßnahmen der italienischen Regierung, die Anhebung des Mindestlohns in Spanien oder die Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen in den Niederlanden – werden sich wohl positiv im Verbrauch der privaten Haushalte niederschlagen. Allerdings dürfte die zuletzt deutlich gestiegene Teuerung den privaten Verbrauch nächst dämpfen. So lag die Inflationsrate im Euroraum im November bei 2,0 % und damit oberhalb





des Inflationszieles der Europäischen Zentralbank. Dennoch dürfte die Zentralbank ihre weiterhin expansiv ausgerichtete Geldpolitik wie angekündigt nur allmählich zurückfahren, da insbesondere kräftige Zuwächse bei den Energiepreisen die Inflation antreiben. Hingegen verharnt die Kernrate weiterhin auf einem niedrigen Niveau von 1,0 %. Die europäische Notenbank wird daher annahmegemäß die Nettoankäufe einstellen. Eine erste Anhebung der Leitzinsen wird für das 3. Quartal 2019 unterstellt. Der Wachstumsbeitrag des Außenhandels wird sich im Zuge einer Abschwächung der weltwirtschaftlichen Konjunktur sowie eines etwas stärkeren Außenwerts des Euro im Prognosezeitraum wohl verringern. Die andauernde Eskalation des Handelsstreits zwischen China und den Vereinigten Staaten und ein in diesem Zusammenhang möglicher kräftiger Rückgang der Nachfrage aus dem außereuropäischen Ausland stellt ein weiteres Risiko für den Außenhandel dar. Das Bruttoinlandsprodukt im Euroraum dürfte im Jahr 2018 um 1,9 % steigen. Das Wachstum dürfte sich auf 1,7 % im Jahr 2019 und 1,5 % im Jahr 2020 verlangsamen (Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: DIW Wochenbericht 50/2018, S. 1.068 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 2019 wird eine positive Entwicklung des Konzern-Umsatzes aus bereits vereinbarten Zusatzmieten an bestehenden Standorten erwartet, wobei wir von einer zusätzlichen Steigerung aufgrund des unterjährigen Erwerbes weiterer Betriebsimmobilien ausgehen.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird – vor weiteren Zukäufen - eine leichte Verbesserung der Konzernergebniskennzahlen EBIT und EBT sowie der EBIT-Marge aus dem laufenden Bestand (ohne Sondereinflüsse) und damit ein weiterer leichter Anstieg des Konzerneigenkapitals bei gleichzeitig leicht verbessertem Nettoverschuldungsgrad gegenüber 2018 erwartet.

Es wird erwartet, dass sich die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit (ohne Sondereinflüsse) ebenfalls besser als im Vorjahr entwickeln und 2019 leicht über dem des Jahres 2018 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 16. Juli 2019

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

Andrea Fiocchetta

Christian Röttger



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	Notes	2018 TEUR	2017 TEUR
Umsatzerlöse	1.	6.406	5.481
Sonstige betriebliche Erträge		64	63
Materialaufwand	2.	-3.073	-2.299
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.397</b>	<b>3.245</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	11.1.	-1	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.	-540	-504
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	302	2.648
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b>3.158</b>	<b>5.388</b>
Finanzerträge	5.	34	54
Finanzaufwendungen	5.	-1.566	-1.670
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-1.532</b>	<b>-1.616</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>1.626</b>	<b>3.772</b>
Ertragsteuern	6.	-436	-755
<b>Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis</b>		<b>1.190</b>	<b>3.017</b>
zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens		1.150	2.987
zurechenbar den nicht beherrschenden Anteilen	7.	40	30
		<b>1.190</b>	<b>3.017</b>



		31.12.2018	31.12.2017
	Notes	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>			
Sachanlagevermögen	11.1.	0	1
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	11.2.	51.955	51.653
Latente Steueransprüche	6.	30	48
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	11.3.	361	467
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>52.346</b>	<b>52.169</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.3.	233	93
Liquide Mittel	9.	123	249
Ertragsteuerforderungen	10.1.	73	7
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.2.	264	571
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.1.	130	223
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>823</b>	<b>1.143</b>
<b>AKTIVA GESAMT</b>		<b>53.169</b>	<b>53.312</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	15.	900	900
Kapitalrücklage	16.	85	85
Konzernbilanzgewinn	17.	12.110	10.960
Nicht beherrschende Anteile	19.	502	462
<b>Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile</b>		<b>13.597</b>	<b>12.407</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	23.828	25.694
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.	2.464	2.173
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.3.	7.541	7.490
<b>Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>		<b>33.833</b>	<b>35.357</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	2.145	2.151
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	819	486
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	14.1.	297	366
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.2.	2.265	2.275
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.1.	213	270
<b>Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten</b>		<b>5.739</b>	<b>5.548</b>
<b>PASSIVA GESAMT</b>		<b>53.169</b>	<b>53.312</b>

Beno Immobilien GmbH, Starnberg



## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2018, in TEUR

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

	<i>auf die Gesellschafter der Muttergesellschaft entfallend</i>				Total	nicht beherrschende Anteile	Total
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn/-verlust			
<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>10.959</b>	<b>11.944</b>	<b>462</b>	<b>12.406</b>
Konzerngesamtergebnis				1.150 *	1.150	40	1.190 *
<b>Stand 31. Dezember 2018</b>	<b>900</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>12.110</b>	<b>13.094</b>	<b>502</b>	<b>13.597</b>

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



	Notes	2018 TEUR	2017 TEUR
Konzernjahresergebnis		1.190	3.017
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	6.	436	755
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	5.	-34	-54
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	5.	1.566	1.670
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.	-302	-2.648
Abnahme (+)/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		203	13
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		425	-1.263
Erhaltene Zinsen		14	29
Bezahlte Zinsen		-1.505	-1.507
Bezahlte Steuern		-263	-45
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>1.731</b>	<b>-32</b>
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		0	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		0	-1.315
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>0</b>	<b>-1.315</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		0	7.544
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-1.945	-5.758
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1.945</b>	<b>1.786</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>-214</b>	<b>439</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		89	-350
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	8.	<b>-125</b>	<b>89</b>



**Beno Immobilien GmbH, Starnberg**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018**

**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	1
Allgemeine Hinweise .....	3
Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften .....	3
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	9
Konsolidierungskreis und Stichtag .....	9
Unternehmens- und Immobilienerwerbe .....	10
Konsolidierungsgrundsätze .....	10
Fremdwährungen .....	10
Schätzungen, Annahmen und Ermessensentscheidungen .....	10
Wahlrechts- und Ermessensausübungen .....	12
Liquide Mittel .....	12
Sachanlagevermögen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	12
Finanzielle Vermögenswerte .....	13
Finanzielle Vermögenswerte – Vorgehensweise vor dem 1.1.2018 .....	16
Rückstellungen .....	16
Finanzielle Verbindlichkeiten .....	17
Derivative Finanzinstrumente .....	17
Grundsätze der Ertragsrealisierung .....	17
Ertragsteuern .....	18
Erläuterungen zum Konzernabschluss .....	20
1. Umsatzerlöse .....	20
2. Materialaufwand .....	20
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	20
4. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien .....	21
5. Finanzergebnis .....	21
6. Ertragsteuern .....	24
6.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz .....	24
6.2 Latente Steuern .....	26
7. Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis .....	26
8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung .....	27
9. Liquide Mittel .....	27
10. Kurzfristige Vermögenswerte .....	27
10.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen .....	27
10.2. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte .....	27



10.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	27
11.	Langfristige Vermögenswerte .....	28
11.1.	Sachanlagevermögen.....	28
11.2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	28
11.3.	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte.....	32
12.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	32
13.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig) .....	32
14.	Sonstige Verbindlichkeiten .....	33
14.1.	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten.....	33
14.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	33
14.3.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	33
15.	Gezeichnetes Kapital.....	34
16.	Kapitalrücklage .....	34
17.	Konzernbilanzgewinn.....	34
18.	Nettofinanzverschuldung .....	34
19.	Nicht beherrschende Anteile.....	35
20.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen.....	35
21.	Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7.....	36
22.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement .....	44
23.	Sonstige Angaben.....	45
	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen .....	45
	Unternehmensbeziehungen .....	47
	Mitarbeiter .....	47
	Geschäftsführung des Mutterunternehmens.....	47
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	47
	Eventualschulden .....	47
	Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB .....	47
	Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB.....	47
	Angaben gemäß IAS 10.17.....	48





## **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 2018 ist die Beno Immobilien-Gruppe Eigentümerin von zehn (Vorjahr: zehn) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der Beno Immobilien GmbH, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“) zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 angewendet:

- Änderungen an IAS 40 Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Die Änderungen dienen der Klarstellung der Vorschriften in Bezug auf Übertragungen in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Insbesondere geht es darum, ob im Bau oder in der Erschließung befindliche Immobilien, die vorher als Vorräte klassifiziert wurden, in die Kategorie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert werden können, wenn es eine offensichtliche Nutzungsänderung gegeben hat.
- Änderungen an IFRS 4 Anwendung von IFRS 9 im Zusammenhang mit IFRS 4 Versicherungsverträge: Die Änderungen zielen darauf ab, die Auswirkungen aus unterschiedlichen Erstanwendungszeitpunkten von IFRS 9 und dem Nachfolgestandard zu IFRS 4 vor allem bei Unternehmen mit umfangreichen Versicherungsaktivitäten zu verringern. Eingeführt werden zwei optionale Ansätze, die bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen von Versicherern genutzt werden können: der "Überlagerungsansatz" und der "Aufschubansatz".
- IFRIC 22 Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Fremdwährungstransaktionen: Diese Interpretation zielt darauf ab, die Bilanzierung von Geschäftsvorfällen klarzustellen, die den Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremder Währung beinhalten.
- Änderungen an IFRS 2: Anteilsbasierte Vergütung: Die Änderungen beschäftigen sich mit einzelnen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich. Die wesentlichste Änderung bzw. Änderung besteht darin, dass in IFRS 2 nun Vorschriften enthalten sind, die die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der aus anteilsbasierten Vergütungen resultierenden Verpflichtungen betreffen.
- IFRS 9 Finanzinstrumente: Der neue Standard ersetzt die bisher in IAS 39 enthaltenen Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und enthält neue Regelungen zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Die Vorschriften zur Ermittlung von Wertminderungen werden durch das sogenannte Expected Loss Model ersetzt.
- IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden: Die Änderungen betreffen Klarstellungen zur Identifizierung von Leistungsverpflichtungen aus einem Vertrag, zur Klassifizierung eines Unternehmens als Prinzipal oder Agent sowie zur zeitpunkt- bzw. zeitraumbezogenen Realisierung in Umsatzerlöse aus gewährten Lizenzen. Darüber hinaus werden die Übergangsbestimmungen zur Erleichterung der Erstanwendung konkretisiert.
- Verschiedene Verbesserungen an den IFRS (2014-2016): Die Änderungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt 2014-2016 betreffen kleinere Änderungen und Anpassungen an den Standards IAS 28 und IFRS 1 mit dem Erstanwendungszeitpunkt 1. Januar 2018.

## **IFRS 9 (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 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 Risikomanagement-Aktivitäten eines Unternehmens besser abzubilden, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung von nichtfinanziellen Risiken. Ferner werden durch IFRS 9 zusätzliche Anhangangaben erforderlich.

IFRS 9 hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der BENO. Die finanziellen Vermögenswerte der BENO fielen unter IAS 39 im Wesentlichen in die Kategorie Loans/Receivables und wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dies ist auch unter Anwendung des IFRS 9 der Fall. In Bezug auf die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich keine Veränderungen ergeben, da die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften weitgehend in IFRS 9 übernommen worden sind. Hedge-Accounting kommt zurzeit grundsätzlich nur in Ausnahmefällen zur Anwendung, sodass Derivate weiterhin im Wesentlichen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Sofern Hedge-Accounting zum Tragen kommt, wird das neue allgemeine Modell zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften nach IFRS 9 angewendet. Da die finanziellen Vermögenswerte der BENO mit Ausnahme der Zahlungsmittel in kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Leasingforderungen nach IAS 17 und Forderungen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15) sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen bestehen, kommt überwiegend das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung. Die Zahlungsmittelguthaben bestehen gegenüber Kreditinstituten mit überwiegend guter bis sehr guter Bonität, sodass sich insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen bei der Risikovorsorge ergeben.

Aus der Umstellung auf IFRS 9 erfolgt zum 1. Januar 2018 ergab sich kein Effekt auf das Konzerneigenkapital. Die Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden hinsichtlich der Änderungen der Einstufung und Bewertung nicht angepasst.

Hinsichtlich der Überleitung der ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 auf die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9 und der Überleitung des Schlussaldos der Wertberichtigungen gemäß IAS 39 auf den Eröffnungssaldo der Risikovorsorge nach IFRS 9 verweisen wir auf die Darstellungen unten.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten nach IFRS 9 werden aus Gründen der Wesentlichkeit nicht in einem separaten Posten in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen, sondern wie bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) und den Finanzaufwendungen (sonstige Schuldinstrumente). Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden im Konzernanhang gesondert ausgewiesen. Darüber hinaus hat der Konzern Folgeänderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ auf die Anhangangaben für das Geschäftsjahr 2018 angewendet. Diese wurden jedoch im Allgemeinen nicht auch auf die Vergleichsinformationen angewendet.



## **IFRS 15 (2014) Erlöse aus dem Vertrag 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 (Übergang der Verfügungsgewalt). Dieses Kernprinzip wird 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 (z. B. Vertragsänderungen, Veräußerungen mit Rückgaberecht, Behandlung von Vertragskosten, Verlängerungsoptionen, Lizenzerlöse, Prinzipal-Agent-Beziehungen, Bill-and-Hold-Vereinbarungen, Konsignationsvereinbarungen etc.). Zudem wird der Umfang der Anhangangaben erweitert.

IFRS 15 hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der BENO. Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahme) resultieren aus Leasingverhältnissen (IAS 17 bzw. ab dem 1. Januar 2019 IFRS 16) und sind daher vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgeschlossen. Eine Analyse der Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen hat ergeben, dass zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden ist, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er BENO aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Grundsteuer und Gebäudeversicherung – nicht Gegenstand von IFRS 15, sondern ab 2019 von IFRS 16), und solchen, bei denen BENO eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (übrige Betriebskosten – Gegenstand von IFRS 15).

Die übrigen Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden unverändert nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt daher auch nach IFRS 15 unsaldiert in der Konzerngesamtergebnisrechnung. Die Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen werden auch weiterhin zeitraumbezogen erfasst. Die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden wie bisher mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als „Vertragsvermögenswerte Betriebskosten“ bzw. als „Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen“ ausgewiesen.

In den Umsatzerlösen sind aus Betriebsnebenkosten Erlöse in Höhe von TEUR 1.630 (Vorjahr: TEUR 1.578) enthalten. In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus Vertragsverhältnissen (Betriebsnebenkosten) in Höhe von TEUR 203 (Vorjahr: TEUR 73)



und in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Verbindlichkeiten aus Vertragsverhältnissen in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 69) enthalten. Erfolgswirksame Anpassungen sind zum 1. Januar 2018 nicht vorzunehmen.

Aus den weiteren neuen IFRS-Standards ergeben 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:

- Änderungen an IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (anzuwenden ab 1. Januar 2019): Die Änderungen stellen klar, dass ein Unternehmen dazu verpflichtet ist, IFRS 9 Finanzinstrumente einschließlich dessen Wertminderungsvorschriften auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, die im Wesentlichen einen Teil der Nettoinvestitionen in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen darstellen und nicht nach der Equity-Methode abgebildet werden. Die Anwendung von IFRS 9 geht somit der Anwendung des IAS 28 vor.
- IFRIC 23 Steuerrisikopositionen aus Ertragsteuern (anzuwenden ab dem 1. Januar 2019): Der IASB hat die vom "IFRS Interpretations Committee" entwickelte Interpretation IFRIC 23 herausgegeben, um die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klarzustellen.
- Änderungen an IFRS 9 Finanzinstrumente. Vorzeitige Rückzahlungsoption mit negativer Entschädigung (anzuwenden ab dem 1. Januar 2019): Geringfügige Änderung an IFRS 9 für finanzielle Vermögenswerte mit sogenannten symmetrischen Kündigungsrechten, um deren Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. erfolgsneutral zum fair Value zu ermöglichen. Darüber hinaus erfolgt zur Modifikation von finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht zur Ausbuchung führen, eine Klarstellung.
- IFRS 16: Leasingverhältnisse (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 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 19 Leistungen an Arbeitnehmer (anzuwenden ab dem 1. Januar 2019 beginnen): Durch die Änderung an IAS 19 wird zukünftig verlangt, dass bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung der aktuellen versicherungsmathematischen Annahmen neu zu ermitteln sind, die zur erforderlichen Neubewertung der Nettoschuld (Vermögenswert) verwendet wurden. Der IASB hat ferner in IAS 19 Ergänzungen zur Klarstellung aufgenommen, wie sich eine Planänderung, -kürzung oder -abgeltung auf die Anforderungen an die Vermögenswertobergrenze ("asset ceiling") auswirkt.
- Verschiedene Verbesserungen an den IFRS (2015-2017) (anzuwenden ab dem 1. Januar 2019): Die Änderungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt 2015-2017 betreffen kleinere Änderungen und Anpassungen an den Standards IAS 12, IAS 23, IFRS 3 sowie IFRS 11.
- Änderungen an IAS 1 und IAS 8 (vermutlich anzuwenden ab dem 1. Januar 2020; noch nicht zur Anwendung durch die EU freigegeben): Das Konzept der Wesentlichkeit ist ein wichtiges Konzept bei der Erstellung von Abschlüssen nach IFRS. Die Änderungen schärfen die Definition von "wesentlich" und stellen klar, wie Wesentlichkeit angewendet werden sollte. Daneben stellen die Änderungen sicher, dass die Definition von "wesentlich" über alle Standards hinweg konsistent ist.
- Änderungen an IFRS 3 Definition eines Geschäftsbetriebs (vermutlich anzuwenden ab dem 1. Januar 2020; nicht zur Anwendung durch die EU freigegeben): Die eng umrissenen Änderungen an IFRS 3 zielen darauf ab, die Probleme zu lösen, die aufkommen, wenn ein Unternehmen bestimmt, ob es einen Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben hat. Die Probleme resultieren daraus, dass die Bilanzierungsvorschriften für Geschäfts- und Firmenwert, Erwerbskosten und latenten Steuern beim Erwerb eines Geschäftsbetriebs anders sind als beim Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten.



- Änderungen an IFRS 10/IAS 28 Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (n.a.; noch nicht zur Anwendung durch die EU freigegeben): Durch die Änderungen wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen wie in IFRS 3 definiert.
- IFRS 17 Bilanzierung von Versicherungsverträgen (vermutlich anzuwenden ab dem 1. Januar 2021; noch nicht zur Anwendung durch die EU freigegeben): Der Standard regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen. IFRS 17 ersetzt den bisher gültigen Standard IFRS 4. In den Anwendungsbereich fallen Versicherungsverträge, Rückversicherungsverträge sowie Kapitalanlageverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung.

Diese Änderungen, mit Ausnahme des IFRS 16, 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. Die Stimmrechte entsprechen den Kapitalanteilen.



## **Unternehmens- und Immobilienerwerbe**

In 2018 fanden keine Unternehmens- oder Immobilienerwerbe statt.

## **Konsolidierungsgrundsätze**

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

Mangels Unternehmenserwerben wurde bisher keine Kapitalkonsolidierung nach IFRS 3 vorgenommen. Sie würde nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Zeitwerte („Fair Values“) der Vermögenswerte und Schulden der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen im Erwerbszeitpunkt mit den Anschaffungskosten des Mutterunternehmens für den Unternehmenserwerb erfolgen. Als Erwerbstichtag 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 Bewertung der erworbenen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den beizulegenden Zeitwerten hat im Geschäftsjahr zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 302 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 2.648) geführt. In Punkt 11.2. sind detaillierte Informationen über





die zugrunde liegenden, wesentlichen Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts enthalten.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Beno auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Bestand von Beno befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsdaten, können die Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von Beno wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.



Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 können die Bestimmung des Zeitpunktes der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung, die Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung sowie die Annahmen zur Bestimmung der Höhe der aktivierten Vertragsanbahnungskosten ermessensbehaftet sein.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

## **Wahlrechts- und Ermessensausübungen**

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- Beno bewertet als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.

## **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.

## Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem BENO Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und BENO weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen zurückbehält. Bei der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Folgende Tabelle zeigt die quantitativen Auswirkungen im Rahmen der Klassifizierung gemäß IFRS 9 im Vergleich zu IAS 39:

Bewertungskategorien zum 1.1.2018	IAS 39 TEUR	IFRS 9 TEUR
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.380	1.380
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	0
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis mit Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung	0	0
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis ohne Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung	0	0
	1.380	1.380

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei BENO dem Modell „Halten“ gem. IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat BENO das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Derzeit hält die BENO aus Konzernsicht keine solchen Eigenkapitalinstrumente.



Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Model) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Die nachfolgende Tabelle sowie die begleitenden Angaben erläutern die ursprüngliche Bewertungskategorie gemäß IAS 39 und die neue Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 zum 1. Januar 2018 für jede vom Konzern gebildete Klasse von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten.

	Ursprüngliche Bewertungs- kategorie gem. IAS 39	neue Bewertungskat- egorie gem. IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert gem. IAS 39 EUR	Neuer Buchwert gem. IFRS 9 EUR
<i>Finanzielle Vermögenswerte</i>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	1.131	1.131
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	249	249
Zinscap	Zeitwert Sicherungs- instrument	Zeitwert Sicherungs- instrument	0	0
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>			<b>1.380</b>	<b>1.380</b>



	Ursprüngliche Bewertungs- kategorie gem. IAS 39	neue Bewertungskat- egorie gem. IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert gem. IAS 39 EUR	Neuer Buchwert gem. IFRS 9 EUR
<i>Finanzielle Verbindlichkeiten</i>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	sonstige finanzielle Verbindlichkeit	sonstige finanzielle Verbindlichkeit	27.845	27.845
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	sonstige finanzielle Verbindlichkeit	sonstige finanzielle Verbindlichkeit	10.251	10.251
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>			<b>38.096</b>	<b>38.096</b>

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolien): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (beispielweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien), bei Vertragsvermögenswerten (Contract Assets) gem. IFRS 15 sowie den Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat BENO sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (expected credit loss) zu erfassen.

Zum Umstellungszeitpunkt 1. Januar 2018 betrug der kumulierte Wertminderungsbetrag rund TEUR 11 nach IAS 39. Nach IFRS 9 betrug zum 1. Januar 2018 der kumulierte Wertminderungsbetrag TEUR 1. Aufgrund von Wesentlichkeitsaspekten wurde der Unterschiedsbetrag nicht erfasst. Zum 31. Dezember 2018 sind kumulierte Wertminderungen nach IFRS 9 in Höhe von TEUR 6 erfasst.



Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes.

## **Finanzielle Vermögenswerte – Vorgehensweise vor dem 1.1.2018**

Kredite und Forderungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem BENO Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und BENO weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

BENO ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (loss event).

Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (loss event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines loss events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

## **Rückstellungen**

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 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**

BENO erfasst originäre finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern und aus Lieferungen und Leistungen beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

## **Derivative Finanzinstrumente**

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

Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht als Sicherungsinstrument designiert sind, werden sofort erfolgswirksam erfasst. Sicherungsinstrumente im Sinne von IAS 39 bzw. IFRS 9 bestehen nicht.

## **Grundsätze der Ertragsrealisierung**

Die Brutto-Warmmieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties), die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei BENO werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert



gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von BENO, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht und weil BENO vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat BENO zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche). Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Chancen und Risiken aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei BENO verbleiben. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

## **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 betreffen Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und verteilen sich folgendermaßen:

	2018			2017		
	Nettokaltniete	Nebenkosten	Gesamt	Nettokaltniete	Nebenkosten	Gesamt
Weinsberg	805	660	1.465	796	703	1.499
Fröndenberg	468	454	922	469	466	935
Grünhain-Beierfeld	508	38	546	508	38	546
Nottuln	233	31	264	233	26	259
Kempen	104	24	128	156	22	178
Witten	309	161	470	302	163	465
Möckmühl	144	22	166	144	17	161
Dortmund Plantenfeldstr.	957	95	1.052	922	93	1.015
Dortmund Deutsche Str.	198	40	238	198	34	232
Spaichingen	1.050	105	1.155	175	16	191
	4.776	1.630	6.406	3.903	1.578	5.481

### 2. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Energiekosten	988	1.065
Instandhaltungen	1.162	495
Übrige Grundstücksaufwendungen	922	739
	<u>3.073</u>	<u>2.299</u>

### 3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	355	332
Abschluss- und Prüfungskosten	148	93
Verwaltungskosten	30	20
Forderungsverluste	2	15
Übriges	5	44
	<u>540</u>	<u>504</u>



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

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	0	-15
Gewerbeimmobilie in Nottuln	-16	6
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	-115	778
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	-2	2
Gewerbeimmobilie in Grünhain	85	0
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	0	1.990
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-22	-185
Gewerbeimmobilie in Witten	45	79
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Deutsche Straße und Planetenfeldstraße	327	-7
	<u>302</u>	<u>2.648</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 2018
				zum Fair Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
- Forderungen	34	0	5	0	0	39
- Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet						
	0	0	0	0	0	0
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet						
	0	0	0	0	0	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten						
	0	-1.566	0	0	0	-1.566
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>34</b>	<b>-1.566</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.532</b>
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	34	-1.566	5	0	0	-1.532
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Vorjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2017
				zum Fair- Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0
Kredite und Forderungen	54	0	0	0	0	54
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-1.670	0	0	0	-1.670
<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	-1.616
– direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



## 6. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Laufende Steuern	128	291
Latente Steuern	308	464
	<u>436</u>	<u>755</u>

### 6.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2018 %	2017 %
Gesetzlicher Steuersatz	28,0	28,0
Tatsächlicher Steuersatz	26,8	20,0

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<u>1.626</u>	<u>3.772</u>
<b>Steuersatz für das Mutterunternehmen</b>	28,0 %	28,0 %
<b>Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes</b>	-455	-1.056
Auswirkungen steuerfreie Erträge	271	459
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	-2	-1
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	-42	0
Auswirkungen periodenfremder Steueraufwendungen/-erträge	0	0
Auswirkung der Wertminderung auf aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-214	0
Sonstiges	<u>6</u>	<u>-157</u>
Summe Ertragsteuern	<u>-436</u>	<u>-755</u>
<b>Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns</b>	<u>26,80 %</u>	<u>20,00 %</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.



## 6.2 Latente Steuern

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

	31.12.2017	Ergebnis- wirksam erfasst	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR
<i>Steuerliche Verlustvorträge</i>	251	-219	32
<i>Temporäre Differenzen</i>			
– Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-2.367	-96	-2.463
– Bewertung von Verbindlichkeiten	-9	8	-1
	<u>-2.126</u>	<u>-308</u>	<u>-2.434</u>
<i>Überleitung zu Bilanz</i>			
– latente Steueransprüche	48	-18	30
– latente Steuerschulden	-2.174	-290	-2.464
	<u>-2.126</u>	<u>-308</u>	<u>-2.434</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 2018 sind auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 3.306 (Vorjahr: TEUR 2.589) 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 397 (Vorjahr: TEUR 311) betragen.

Sämtliche steuerlichen Verlustvorträge des Konzerns sind grundsätzlich unbegrenzt nutzbar.

## 7. Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis

Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis betreffen die Minderheitsgesellschafter der folgenden Tochterunternehmen:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Kranich Real Estate B.V.	36	27
SK Immobilien GmbH	4	3
	<u>40</u>	<u>30</u>





## 8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	123	249
Kontokorrentverbindlichkeiten	-221	-148
	-98	101
abzgl. verfügungsbeschränkter liquider Mittel	-27	-12
	<u>-125</u>	<u>89</u>

## 9. Liquide Mittel

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 27 (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 220 (Vorjahr: TEUR 200) eine Forderung gegen die Carl Real Estate GmbH, Dortmund, sowie in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 253) eine Forderung gegen die Beno Holding AG, Starnberg, aus laufender Verrechnung und eine Forderung gegen die MS Ultraschalltechnologie GmbH, Spaichingen, aus laufender Verrechnung in Höhe von TER 11 (Vorjahr: TEUR 0).

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. Die Forderungen entstehen generell zum Monatsanfang und sind kurzfristiger Natur. Vertragsvermögenswerte Betriebskosten (Saldo aus erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen) werden unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Aufgrund der (Folge-) Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment-Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (expected credit losses). Der Konzern



schätzt das Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als niedrig ein. Zum Bilanzstichtag waren die Wertberichtigungen unwesentlich. Der 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 2017 und 2018 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:

	2018 TEUR	2017 TEUR
<b>Stand zum Beginn des Jahres</b>	51.563	39.191
Zugänge aus Immobilienerwerben	0	9.745
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	0	69
Abgänge	0	0
Fair Value Adjustments	302	2.648
<b>Stand zum Ende des Jahres</b>	<u>51.955</u>	<u>51.653</u>

Bei den „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ handelt es sich um zwei mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen und Garagenreihenanlagen bebaute Grundstücke in Weinsberg und Fröndenberg, ein mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen und Garagenreihenanlagen bebautes Grundstück in Grünhain-Beierfeld, drei im Geschäftsjahr 2013 erworbene, mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute, Grundstücke in Nottuln, Kempen und Witten, zwei mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute Grundstücke in Dortmund sowie mit einem Verwaltungsgebäude sowie einer Werkhalle bebauten Grundstück in Möckmühl-Züttlingen. 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 2018 und zum 31. Dezember 2017 ausschließlich auf Hierarchiestufe 3 ermittelt.



Die auf Stufe 3 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2018 basieren auf der auf den jeweiligen Bilanzstichtag bezogenen Bewertung von Herrn Diplom-Betriebswirt Dietmar Spiess, Dortmund, der unabhängiger und von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist und der nicht in Verbindung mit dem Konzern steht. Herr Dietmar Spiess ist seit 1998 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und seit dem Jahre 2000 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten sowie Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (b.v.s) und verfügt über eine angemessene Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen in der Bewertung von Immobilien in den relevanten Lagen.

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

Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Gebäudeertragswerte ermittelt. Hier wurden zum 31. Dezember 2018 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> 4,98 bzw. EUR/m<sup>2</sup> 6,30 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,11 bzw. EUR/m<sup>2</sup> 5,57) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,27 und EUR/m<sup>2</sup> 12,14 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,20 und EUR/m<sup>2</sup> 12,06). 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> 4,45 (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 14,80 % bzw. 23,01 % (Vorjahr: 16,81 % bis 24,57 %) 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 20,09 % (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. 20,86 % (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 22 Jahren (Vorjahr: 23 Jahre) beziehungsweise 33 Jahren (Vorjahr: 33 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: 19,02 %) 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> 7,50 (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 14,40 % 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 24 Jahren bzw. 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 11,00 % (Vorjahr: 10,43 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,14 (Vorjahr: 15,22) gearbeitet, der unmittelbar mit der



Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 41 Jahren (Vorjahr 42 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Spaichingen für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,50 (Vorjahr: 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 (Vorjahr: 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 % (Vorjahr: 20,00 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 13,76 (Vorjahr: 13,76) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 30 Jahren (Vorjahr: 30 Jahre) 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 -3.121 (Vorjahr: TEUR -4.033) / TEUR +2.544 (Vorjahr: TEUR +2.396)
- Marktmieten: TEUR +5.500 (Vorjahr: TEUR +5.364) / TEUR -5.730 (Vorjahr: -5.697)
- Bodenrichtwerte: TEUR +1.805 (Vorjahr: TEUR +3) / TEUR -1.554 (Vorjahr: TEUR -173)

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 6.406 und im Vorjahr TEUR 5.481. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 1.630 (Vorjahr: TEUR 1.578). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.073 und im Vorjahr TEUR 2.299.

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:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Bis zu 1 Jahr	4.536	4.737
1 bis 5 Jahre	9.189	12.239
Mehr als 5 Jahre	374	2.571
	14.099	19.547

### 11.3. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten mit TEUR 360 (Vorjahr: TEUR 360) den Barwert einer – gemäß IFRS 9 mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten – Forderung an einen Minderheitsgesellschafter der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG und mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 22) eine Darlehensforderung gegen einen Mieter.

### 12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit TEUR 819 (Vorjahr: TEUR 486) vor allem die laufenden Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung und Dienstleistungen. Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen (Saldo aus erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen) werden unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

### 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 20. „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:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Bis zu 1 Jahr	2.145	2.151
1 bis 5 Jahre	6.394	6.662
Mehr als 5 Jahre	17.434	19.032
	25.973	27.845



## **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 612) die Minderheitsanteile der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG sowie in Höhe von TEUR 652 (Vorjahr: TEUR 637) 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 4.805 (Vorjahr: TEUR 4.754) 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 2018 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:

	2018 TEUR	2017 TEUR
1. Januar	10.960	7.972
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens)	1.150	3.018
31. Dezember	<u>12.110</u>	<u>10.960</u>

### 18. Nettofinanzverschuldung

	Aktiva		Finanzverbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit			
	Liquide Mittel	Bankverbindlichkeiten	langfristige Bankverbindlichkeiten	kurzfristige finanzielle Verbindl.	langfristige finanzielle Verbindl.	Total
Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2017	249	-2.151	-25.694	-188	-4.753	-32.537
Zahlungswirksame Veränderungen	-126	2.157	-285	188	0	1.934
Umgliederungen (Fristigkeiten)	0	-2.151	2.151	0	0	0
sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen	0	0	0	-188	-51	-239
Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2018	<u>123</u>	<u>-2.145</u>	<u>-23.828</u>	<u>-188</u>	<u>-4.804</u>	<u>-30.842</u>

#### Nettofinanzverschuldung

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

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.973	27.845
finanzielle Verbindlichkeiten	4.992	4.941
./. Liquide Mittel	-123	-249
= Nettofinanzverschuldung	<u>30.842</u>	<u>32.537</u>





## 19. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital betreffen die Gesellschafter der folgenden Tochterunternehmen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	338	302
SK Immobilien GmbH	164	160
	<u>502</u>	<u>462</u>

## 20. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 21.592 (Vorjahr: TEUR 23.216) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 38.237 (Vorjahr: TEUR 38.237) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 232 Vorjahr: TEUR 93) besichert.



## 21. 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 2018, in TEUR	Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögens- werte	Liquide Mittel	Sonstige langfristige finanzielle Vermögens- werte	
Sonstige langfristige Vermögenswerte (aac)				361	361
nicht sicherungs-designierte Derivate (aac)		0			0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (aac)	233				233
sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (aac)		264			264
Zahlungsmittel (aac)			123		123
	<u>233</u>	<u>264</u>	<u>123</u>	<u>361</u>	<u>981</u>
<b>Davon aggregiert nach IFRS 9-Kategorien</b>					
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	233	264	123	361	981
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0

Abkürzungen:

aac = Financial assets measured at amortised costs



	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>

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					Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig		
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	
31. Dezember 2018, in TEUR						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (flac)	2.145	-	-	23.828	-	28.867
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (flac)	-	819	-	-	-	819
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten (flac)	-	-	2.265	-	7.541	9.806
	<u>2.145</u>	<u>816</u>	<u>2.265</u>	<u>23.828</u>	<u>7.541</u>	<u>39.492</u>

Abkürzungen:

flac = Financial liabilities measured at amortised costs



	Buchwerte					Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig		
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	
31. Dezember 2017, in TEUR						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.151	-	-	25.694	-	31.518
– Verbindlichkeiten 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

#### 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 2018

	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 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



### Nettoergebnis nach Bewertungskategorien

#### Finanzielle Vermögenswerte

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Aus Wertberichtigungen	Aus Abgang	2018	2017
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Kredite und Forderungen	34	0	5	0	39	39
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0

#### Finanzielle Verbindlichkeiten

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Sonstiges	Aus Abgang	2018	2017
Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.566	0	0	0	1.566	1.670
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>-1.532</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>-1.527</b>	<b>-1.631</b>
davon erfolgswirksam	-1.532	0		0	-1.527	-1.631
davon erfolgsneutral	0	0	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 25.691; Vorjahr: TEUR 27.696) 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 480 (Vorjahr: TEUR 720) 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 Vertragspartnern 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 2018 ca. 75,8 % (Vorjahr: 65,8 %) der Netto-Umsatzerlöse (Nettokaltmiete) des Beno Immobilien-Konzerns auf fünf (Vorjahr: fünf) Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese fünf Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 in Summe TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 48). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Stand zu Beginn des Jahres	11	2
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	0	11
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	0	1
Wertaufholungen	5	1
Stand zum Ende des Jahres	<u>6</u>	<u>11</u>

Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 263 (Vorjahr: TEUR 204) überfällig:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
bis 180 Tage	35	4
180 bis 360 Tage	0	0
über 360 Tage	228	200
	<u>263</u>	<u>204</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 220 (Vorjahr TEUR 200) 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 31.12.2018 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	25.973	3.091	9.573	20.812
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	819	819	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9.805	2.680	8.836	0
	<b>36.597</b>	<b>6.593</b>	<b>18.409</b>	<b>20.812</b>

	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>29.188</b>	<b>6.267</b>	<b>17.530</b>	<b>25.276</b>



## 22. 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 2017 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Eigenkapital und Minderheitsanteile	13.597	12.407
Bilanzsumme	53.169	53.312
Eigenkapitalquote	25,6 %	23,3 %

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 2018 lag mit 25,6 % (Vorjahr: 23,3 %) leicht über der Zielbandbreite. Durch die Steigerung des Eigenkapitals durch das in 2018 erwirtschaftete Konzernergebnis ist die Eigenkapitalquote aufgrund der etwa gleichbleibenden Bilanzsumme leicht erhöht.



## 23. 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bezogene Managementdienstleistungen	116	108

Gegenüber der MS Industrie AG bestehen zum 31. Dezember 2018 sonstige langfristige (Vorjahr: langfristige) Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600) zzgl. kurzfristig fälliger Zinsverbindlichkeiten und kurzfristig fälliger Verbindlichkeiten aus Leistungen in Höhe von TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 53). Das Darlehen ist ungesichert und gemäß dem 2014 neu gefassten Darlehensvertrag am 30. Juni 2022 in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Es wird mit 5,85 % p.a. verzinst. Insgesamt sind im Jahr 2016 Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 38 (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 2018 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Vermietung	1.700	647
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 2.178 (Vorjahr: TEUR 2.229). Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls unbesichert und werden zu marktüblichen Zinssätzen verzinst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 25) entstanden.

c) Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

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

d) Geschäftsbeziehungen zu übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Gegenüber übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen bestehen sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 200) und sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 239 (Vorjahr: TEUR 60).

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

Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 60) marktüblich verzinst und sind in Höhe von TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 0) unverzinslich. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 2) entstanden. Zusätzlich wurden weitere Dienstleistungen in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 60) bezogen.



## **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 betrage 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 16. Juli 2019.

Starnberg, den 16. Juli 2019

Beno Immobilien GmbH

Die Geschäftsführung

Andrea Fiocchetta

Christian Röttger



## Entwicklung der Sachanlagen 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen			Buchwerte	
	01.01.2018	Zugänge	31.12.2018	01.01.2018	Planmäßige Zugänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70	0	70	69	1	70	0	1
	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>70</u>	<u>69</u>	<u>1</u>	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>1</u>

## 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	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>