



## **Bayerische Gewerbebau AG**

Grasbrunn

### **Bericht über das erste Halbjahr 2015**

Die Geschäftstätigkeit in der Bayerische Gewerbebau AG und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 planmäßig und entsprechend den Erwartungen.

Die Mietauslastung im Bereich der Kühlhausimmobilien liegt bei 100 Prozent. Am Standort Dissen II konnte der Erweiterungsbau planmäßig fertiggestellt und am 1. Mai dieses Jahres an den Mieter übergeben werden. Die Arbeiten für den Neubau eines Kühlhauses in Muggensturm liegen im Plan, die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist für Mitte September 2015 vorgesehen. Auch die größeren Umbaumaßnahmen an den Standorten Mannheim (Edingen Neckarshausen), Mülheim und Berlin Niemetzstr. sind in der Umsetzung.

In Heppenheim wurde über eine neu gegründete Tochtergesellschaft, die BG Heppenheim Grundstücks GmbH, ein mit einem Kühlhaus sowie einem Bürogebäude bebaute Immobile zum 1. März 2015 erworben. Das Kühlhaus ist vollständig an die Transthermos Kontraktlogistik GmbH und Dritte vermietet, im Bürogebäude liegt der Vermietungsstand bei rund 40 Prozent.

Im Bereich der Büro- und Gewerbeparks in den Tochtergesellschaften liegt die Mietauslastung je nach Entwicklungszustand zwischen 35 und 96 Prozent. Auch hier sind die geplanten Entwicklungs-, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen beauftragt und in Bearbeitung. Erste Vermietungserfolge sind zu verzeichnen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Bayerische Gewerbebau AG fand am 25. Juni 2015 statt. Aufgrund Beschluss der Hauptversammlung erfolgte entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung eine Dividendenauszahlung in Höhe von 0,73 EUR je Aktie am 26. Juni 2015 sowie eine Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 6,0 Mio. aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014.

## **Vermögens- und Kapitalstruktur**

Die Konzernbilanzsumme beträgt zum 30. Juni 2015 EUR 294,8 Mio. und liegt damit um EUR 4,2 Mio. über der des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014. Die Investitionen im Bereich des Sachanlagevermögens beliefen sich im ersten Halbjahr auf EUR 13,9 Mio., diesen standen Abschreibungen in Höhe von EUR 3,2 Mio. gegenüber. Der Zugang beruht im Wesentlichen auf der erworbenen Immobilie in Heppenheim sowie den Herstellkosten für die Kühlhauserweiterungen in Dissen II und Muggensturm. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) erhöhte sich im Vergleich der Stichtage von 88,0 % auf 90,4 % zum 30. Juni 2015. Die Buchwerte der im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungen an der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR und einem geschlossenen Immobilienfonds sowie die Ausleihungen betragen EUR 15,9 Mio. (zum 31. Dezember 2014 EUR 15,5 Mio.).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen EUR 8,2 Mio. und verminderten sich um EUR 5,9 Mio. im Vergleich zum 31. Dezember 2014. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Rückführung von Verbundforderungen.

Das Eigenkapital zum 30. Juni 2015 erhöhte sich um das Halbjahresergebnis von EUR 2,4 Mio. und reduzierte sich durch die beschlossene Dividendenausschüttung der Bayerische Gewerbebau AG für 2014 um EUR 4,2 Mio. Die Eigenkapitalquote des Konzerns verminderte sich auch aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme von 43,8 % zum Jahresende 2014 auf 42,6 % zum 30. Juni 2015.

Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Jahresende 2014 mit EUR 12,3 Mio. zum 30. Juni 2015 aufgrund der Stichtagsabgrenzungen gestiegen. Größten Anteil als Einzelposition haben unverändert die Rückstellungen für Pensionen mit rund EUR 4,2 Mio.

Die in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Bankverbindlichkeiten liegen mit EUR 153,1 Mio. um EUR 14,3 Mio. über dem Stand vom 31. Dezember 2014. Die zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 11,3 Mio.) wurden Anfang des Jahres zurückgezahlt (Stand 30. Juni 2015 EUR 0,5 Mio.).

## **Ertragslage**

Der Gesamtumsatz im Konzern betrug im ersten Halbjahr 2015 EUR 17,7 Mio. (Vj. EUR 15,6 Mio.). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den ganzjährigen Auswirkungen der Mieterlöse der neuen Tochtergesellschaften. Die Umsätze haben sich planmäßig entwickelt.

Die Materialaufwendungen liegen bei EUR 9,3 Mio. und um EUR 4,3 Mio. über denen des Vergleichszeitraums. Der Anstieg ergibt sich ebenfalls aus den im letzten und diesem Geschäftsjahr neu erworbenen Immobilien sowie dem hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Enthalten sind weiter die laufenden Nebenkosten der Immobilien, die Instandhaltungsaufwendungen für Dach und Fach der Kühlhausgebäude sowie die Instandhaltungen und Aufwendungen für Mieterumbauten bzw. Verbesserungsmaßnahmen bei den Büro- und Gewerbeparks.

Die Abschreibungen liegen mit EUR 3,2 Mio. um EUR 0,2 Mio. über dem Vorjahresniveau, auch dies beruht im Wesentlichen aus den laufenden und planmäßigen Abschreibungen der neu erworbenen Objekte in den Tochtergesellschaften.

Das Beteiligungsergebnis ist unverändert auf Zinsen für Ausleihungen sowie auf die voraussichtliche zeitanteilige Gewinnzuweisung aus der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen zurückzuführen.

Die Veränderung des Zinsergebnisses (EUR -1,9 Mio., Vj. EUR -1,5 Mio.) im Periodenvergleich begründet sich durch höhere Aufwendungen aufgrund gesteigerter Verbindlichkeiten für die Finanzierung der neu erworbenen Objekte. Die Abnahme der Zinserträge ergibt sich in Folge der aktuellen Zinssituation und –entwicklung sowie der im letzten Jahr erfolgten Rückführung von Verbundforderungen.

Die Ertragslage des Konzerns im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 ist geprägt durch das vorgenannte hohe Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm; die Umsatzerlöse entwickeln sich plangemäß und das Periodenergebnis ist wie erwartet. Die Bayerische Gewerbebau AG weist daher im Konzern zum 30. Juni 2015 einen Periodenüberschuss in Höhe von EUR 2,4 Mio. aus.

Für das Gesamtjahr 2015 wird unverändert mit einem Gesamtumsatz von rund EUR 35 Mio. (Vj. EUR 33,3 Mio.) und mit einem Konzernjahresüberschuss nach Steuern zwischen EUR 4,9 Mio. und EUR 5,5 Mio. (Vj. EUR 9,4 Mio.) gerechnet.

### **Beschäftigte**

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

### **Chancen- und Risikobericht**

Das Risikomanagementsystem der Bayerische Gewerbebau AG hat sich in Bezug auf den organisatorischen Rahmen für die Risiko- und Chancenidentifizierung, -steuerung und -überwachung seit Jahresbeginn nicht verändert. Dies gilt unverändert für die Risikofelder, denen sich die Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften aufgrund ihres Geschäftsfeldes laufend gegenüber sieht. Die detaillierte Beschreibung des Risiko- und Chancenmanagements ist im Konzernlagebericht zum Konzernabschluss 2014 dargestellt, dieser ist auch auf der Homepage der Gesellschaft ([www.bayerische-gewerbebau.de](http://www.bayerische-gewerbebau.de)) einsehbar. Insgesamt hat die Beurteilung der gegenwärtigen Risikosituation keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Elemente ergeben.

## Konzern - Bilanz

	30. Juni 2015	31. Dezember 2014
<b>AKTIVA</b> (TEUR)		
Anlagevermögen		
Sachanlagen	266.465	255.782
Finanzanlagen	15.897	15.545
	<b>282.362</b>	<b>271.327</b>
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.238	14.097
Guthaben bei Kreditinstituten	3.370	4.569
	<b>11.608</b>	<b>18.666</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	<b>799</b>	<b>580</b>
	<b>294.769</b>	<b>290.573</b>
	30. Juni 2015	31. Dezember 2014
<b>PASSIVA</b> (TEUR)		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	17.880	17.880
Nennbetrag eigene Anteile	-546	-546
Kapitalrücklagen	9.118	9.118
Gewinnrücklagen	66.913	60.913
Bilanzgewinn	32.151	39.933
	<b>125.516</b>	<b>127.298</b>
Rückstellungen	<b>12.268</b>	<b>8.846</b>
Verbindlichkeiten	<b>154.455</b>	<b>151.868</b>
Passive latente Steuern	<b>2.530</b>	<b>2.561</b>
	<b>294.769</b>	<b>290.573</b>

## Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2015

TEUR	1. Januar – 30. Juni 2015	1. Januar – 30. Juni 2014
Umsatzerlöse	17.709	15.652
Sonstige betriebliche Erträge	545	32
Materialaufwand	- 9.326	- 5.034
Personalaufwand	- 96	- 83
Abschreibungen	- 3.225	- 3.038
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 691	- 519
Erträge aus Beteiligungen	610	875
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	192	192
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	94	254
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.964	- 1.723
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.848</b>	<b>6.608</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 1.413	- 1.748
<b>Konzern-Periodenüberschuss</b>	<b>2.435</b>	<b>4.860</b>

### A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernperiodenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Er wurde von einem Abschlussprüfer weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die wesentlichen Veränderungen zu den Werten des Vergleichszeitraumes 2014 beruhen im Wesentlichen auf den ganzjährigen Auswirkungen für die im Verlauf des im ersten Halbjahres 2014 durch die neuen Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung wurde im Anhang zum Konzernabschluss 2014 dargestellt, der auf der Homepage der Gesellschaft verfügbar ist.

### C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 erweitert und betrifft unverändert die Bayerische Gewerbebau AG sowie die 100% Tochtergesellschaften Kühlhaus Nürnberg GmbH, Garching Grundstücksverwaltungs GmbH, BG Verwaltung GmbH, BG Immo GmbH, BG Lilienthalallee GmbH, BG Tamm GmbH, BG Oktavian GmbH, BG Wildau GmbH, BG Gelsenkirchen GmbH, BG Beteiligung GmbH und in Erweiterung zum 30. Juni 2015 die im ersten Halbjahr 2015 gegründete 100% Tochtergesellschaft BG Heppenheim Grundstücks GmbH. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2014 angewandt.

**D. Wesentliche Ereignisse nach dem 30. Juni 2015**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Stichtag eingetreten sind, sind nicht zu vermerken.

Grasbrunn, im September 2015

Bayerische Gewerbebau AG

Bernd Friedhoff      Dr. Wolfgang Kasper