



Kennzahlen

Ertragslage in TEUR	GJ 2012/2013	GJ 2011/2012
Umsatz	2.397	1.534
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.895	2.385
Ergebnis aus Beteiligungen	4.836	4.529
Betriebsergebnis (EBIT)	6.734	4.829
EBITDA	6.912	4.965
Ergebnis vor Steuern	3.642	3.187
Periodenergebnis	3.109	2.573
Ergebnis je Aktie in EUR	1,04	0,47

Vermögenslage in TEUR	31. Oktober 2013	31. Oktober 2012
Eigenkapital	20.064	16.548
Verbindlichkeiten	50.502	34.976
Nettofinanzverschuldung	43.089	27.271
Anlagevermögen	59.976	43.723
Umlaufvermögen	10.590	7.801
Bilanzsumme	70.566	51.524

Geschäftsbericht 2013

EYEMAXX Real Estate AG



4	Brief des Vorstands
7	Über das Unternehmen
8	Meilensteine
10	EYEMAXX am Kapitalmarkt
15	Bericht des Aufsichtsrates
18	Konzernlagebericht
40	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
41	Konzerngesamtergebnisrechnung
42	Konzernbilanz
44	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
45	Konzernkapitalflussrechnung
46	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
50	Der Konzern
68	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
91	Schätzungen und Annahmen des Managements
92	Erläuterungen zum Konzernabschluss
140	Finanzinstrumente und Risikomanagement
149	Bestätigungsvermerk
152	Einzelabschluss 2012/2013 - Bilanz
154	Einzelabschluss 2012/2013 - Gewinn- und Verlustrechnung
155	Finanzkalender / Kontakt / Impressum / Haftungsbeschränkung

Brief des Vorstands

EYEMAXX Real Estate AG

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2012/2013 verlief für die EYEMAXX Real Estate AG sehr erfreulich. Wir haben unsere Projektpipeline erfolgreich weiter umgesetzt und konnten sowohl Umsatz als auch Gewinn deutlich erhöhen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) lag mit 6,7 Mio. Euro 39 Prozent über dem Vorjahreswert von 4,8 Mio. Euro. Aber auch das Periodenergebnis legte signifikant zu: Das Ergebnis nach Steuern stieg um rund 21 Prozent auf 3,1 Mio. Euro. Trotz der Zahlung einer Dividende von 0,30 Euro pro Aktie – dies ergab eine Ausschüttung von insgesamt rund 0,9 Mio. Euro – hat sich das Eigenkapital per Ende Oktober 2013 auf 20,1 Mio. Euro erhöht. Es lag damit 21 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Die erfolgreiche Realisierung weiterer attraktiver Projekte und der Ausbau des Bestandsportfolios mit voll vermieteten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich resultierten in einem deutlich gestiegenen Umsatz in 2012/2013. Dieser konnte um 56 Prozent auf 2,4 Mio. Euro erhöht werden, wobei sich hier vornehmlich die höheren Projektentwicklungshonorare und Einnahmen aus der Bestandshaltung auswirkten.

Mit dem Fachmarktzentrum im österreichischen Kittsee haben wir nicht nur ein weiteres attraktives Immobilienprojekt im Mai 2013 planmäßig abgeschlossen. Mit einer vermietbaren Fläche von 10.600 Quadratmetern ist es zudem eines der bislang größten Projekte der EYEMAXX Real Estate AG überhaupt. Hier zeigen sich erneut unsere exzellente Expertise und optimale Standortwahl, denn die unmittelbare Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava ist bei diesem Objekt ein klarer Vorteil. Entsprechend hoch war das Mieterinteresse: Nahezu sämtliche Flächen konnten bereits an renommierte internationale Handelsketten vermietet werden. Ankermieter sind unter anderem die Lebensmittelmarken Hofer und Eurospar. Durch unsere vielfach bewährte Konzeption und Bautechnik sowie die hohe Standardisierung konnten wir darüber hinaus rund 10 Prozent unter den zuvor erwarteten Gesamtkosten liegen. Das gesamte Investitionsvolumen belief sich nunmehr auf 12 Mio. Euro.

Im Berichtszeitraum sind wir auch mit der Umsetzung der Projektpipeline in Polen weiter vorangeschritten. Dort haben wir ein Fachmarktzentrum in Olawa fertiggestellt und im September 2013 eröffnet. Der Bau dieses ca. 2.000 Quadratmeter großen Objektes war ebenfalls planmäßig verlaufen. Erst Ende Februar 2013 hatten wir mit den Baumaßnahmen begonnen. Es gehört mit einem Volumen von 2 Mio. Euro zu den eher kleineren Projekten. Behördliche Bewilligungen für weitere vier Fachmarktzentren in Polen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 25 Mio. Euro liegen uns bereits vor. In dieser Region sehen wir weiterhin Potenzial für rund 200 Fachmarktzentren.

Auch in Tschechien und Serbien haben wir Projektentwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr forcieren können. In Tschechien planen wir die Erstellung von Fachmarktzentren mit einem Volumen von insgesamt rund 20 Mio. Euro. Ein Fachmarktzentrum davon befindet sich bereits in der Bauvorbereitung. In Serbien beginnen wir in 2014 mit dem Bau der ersten Phase eines Logistikzentrums mit rund 17.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche und einem Gesamtvolumen von knapp 9 Mio. Euro. Es wird auf einer Liegenschaft in der Nähe von Belgrad errichtet, die sich in unserem Eigentum befindet. Auch bei diesem Objekt konnten wir bereits konkretes Mieterinteresse für mehrere Tausend Quadratmeter Mietfläche verzeichnen. Dies ist das erste große Projekt, das wir in Serbien realisieren. Wir konnten allerdings die Planungen für weitere Gewerbeimmobilien in dieser Region vorantreiben. Dort sind in Etappen weitere Logistikzentren sowie in weiterer Folge auch Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels vorgesehen.



Dr. Michael Müller,
Vorstand EYEMAXX Real Estate AG

Wir analysieren den Markt genau und prüfen fortlaufend Opportunitäten. So haben wir unsere Pipeline kontinuierlich erweitert. Momentan gehören Entwicklungsprojekte mit einem Volumen von deutlich über 100 Mio. Euro dazu. Um diese Pipeline umzusetzen, haben wir im Berichtszeitraum unsere Liquidität ausgebaut.

Im März 2013 haben wir unsere dritte Unternehmensanleihe sehr erfolgreich platziert. Damit stehen uns allein durch die Begebung dieser Anleihe weitere 15 Mio. Euro für unser dynamisches Wachstum zur Verfügung. Bereits am ersten Tag des öffentlichen Angebots hatten wir die Vollplatzierung erreicht und somit die Zeichnungsfrist vorzeitig beenden können. Diese Anleihe mit einem festen Kupon von 7,875 Prozent p.a. hat eine Laufzeit von sechs Jahren und ist am 26. März 2019 endfällig. Das Besondere an dieser Anleihe ist, dass sie als erster Mittelstandsbond in Deutschland überhaupt mit einem Inflationsschutz ausgestattet ist. Das bedeutet, dass am Ende der Laufzeit zusätzlich zum garantierten Rückzahlungsbetrag zum Nominalwert ein möglicher Inflationsanpassungsbetrag von bis zu zehn Prozent des Nennwerts ausgezahlt wird. Voraussetzung ist, dass die durchschnittliche jährliche Inflationsrate während der Laufzeit über die Marke von zwei Prozent steigt. Dadurch ergibt sich für Anleihegläubiger eine maximale nominale Rendite von 9,11 Prozent p.a. Auch diese Anleihe ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und kann – wie auch die EYEMAXX-Aktie – börsentäglich gehandelt werden.

Wir haben im Berichtszeitraum auch unsere Eigenkapitalbasis gestärkt und im Dezember 2012 eine Barkapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt. Dadurch flossen uns brutto rund 1,4 Mio. Euro zu. Wichtig dabei ist auch, dass wir somit den Streubesitz auf nunmehr 20,48 Prozent erhöht und die Aktie für Investoren noch interessanter gemacht haben. Die übrigen Anteile an der Gesellschaft werden nach wie vor von mir als Alleinvorstand gehalten.

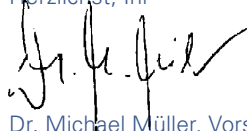
Für das laufende Geschäftsjahr 2013/2014 sind wir optimistisch, denn für eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung sind wir bestens aufgestellt. Die Basis dafür sind unsere sehr gute Marktstellung in Zentraleuropa, die langjährige Erfahrung, starke Partnerschaften mit international renommierten Mietern mit hoher Bonität, die umfangreiche Projektpipeline und unser hochqualifiziertes und eingespieltes Managementteam.

Der Fokus unserer Gesellschaft wird auch weiterhin der Bereich Projektentwicklungen sein. Darüber hinaus halten wir ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand. Damit erzielen wir kontinuierlichen Cashflow aus laufenden Mieterträgen – und dies zusätzlich zu unseren attraktiven Entwicklerrenditen.

Die mittelfristige Dividendenpolitik der Gesellschaft wird sowohl vor dem Hintergrund der Ausschüttungsinteressen von Aktionären als auch mit Blick auf die Finanzierung des weiteren Wachstums des Unternehmens gestaltet. Die konkrete Ausgestaltung für das abgelaufene Geschäftsjahr wird zeitnah definiert werden.

Ich möchte mich bei allen Aktionären und Anleihegläubigern dafür bedanken, dass Sie uns im abgelaufenen Geschäftsjahr ihr Vertrauen geschenkt haben. Dieses werden wir auch künftig nicht enttäuschen. Bedanken möchte ich mich auch bei unseren engagierten Mitarbeitern, durch die eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung erst machbar wurde. Und auch bei unseren Geschäftspartnern möchte ich mich für die gute Kooperation bedanken und freue mich auf eine Fortsetzung in den kommenden Jahren.

Herzlichst, Ihr



Dr. Michael Müller, Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg / Wien, den 28. Februar 2014



Oben: Fachmarktzentrum Olawa, Polen
 Rechts: Fachmarktzentrum Dolný Kubín, Slowakei
 Links: Fachmarktzentrum Znojmo, Tschechien

Über das Unternehmen

EYEMAXX Real Estate AG

Die EYEMAXX Real Estate AG steht für langjährige Erfahrung, hohe Expertise und profitables Wachstum. EYEMAXX hat sich als ein führender Entwickler und Betreiber von hochwertigen und modernen Gewerbeimmobilien etabliert. Das Leistungsspektrum reicht von Fachmarktzentren über Logistikimmobilien bis hin zu Objekten, die nach Kundenwunsch errichtet werden (Tailormade Solutions). Neben Österreich und Deutschland ist EYEMAXX auf aussichtsreiche Wachstumsmärkte wie Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien fokussiert.

EYEMAXX hat sich insbesondere auf den Bereich Fachmarktzentren spezialisiert und arbeitet bereits seit Jahren erfolgreich mit den großen internationalen Marken im Filialeinzelhandel zusammen. Dazu zählen unter anderem dm, kik, C&A, Takko und Deichmann. EYEMAXX legt besonderes Augenmerk auf die optimale Standortwahl. Kleinere und mittlere Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern stehen dabei im Fokus. Entscheidend sind eine hervorragende Infrastruktur, hoher Nachholbedarf in der Nahversorgung von Konsumenten und schwacher Wettbewerb. Das Investitionsvolumen liegt je nach Standort bei 5 bis 15 Mio. Euro. Mittlerweile hat EYEMAXX insgesamt 17 Fachmarktzentren mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 100.000 Quadratmetern erfolgreich realisiert. EYEMAXX minimiert das Risiko, weil mit dem Bau eines Objektes erst begonnen wird, wenn in der Regel mindestens die Hälfte der Flächen vermietet ist. Der hohe Standardisierungsgrad sowie die bewährte Konzeption und Bautechnik sorgen für exakt planbare Kosten und kurze Realisierungszeiträume.

EYEMAXX ist auch im Bereich Logistik erfolgreich. Bislang wurden drei moderne Logistikobjekte in Rumänien und der Slowakei entwickelt und veräußert. Momentan hält EYEMAXX zudem sechs Logistikzentren in Deutschland und Österreich im Bestand. Zu den Mietern zählen renommierte Unternehmen wie LOGWIN, RABEN, DSV und QUEHENBERGER.

Nach erfolgreicher Entwicklung und Fertigstellung werden Gewerbeimmobilien zu Portfolien gebündelt und verkauft. Dadurch sind in der Regel höhere Verkaufserlöse erzielbar als bei der Veräußerung von einzelnen Objekten. Darüber hinaus hält EYEMAXX ausgewählte Immobilien im Bestand. Somit werden attraktive Entwicklerrenditen und gleichzeitig laufende Einnahmen durch Mieterträge erzielt.

Das gründergeführte Unternehmen hat allein seit 2006 Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 220 Mio. Euro erfolgreich entwickelt und veräußert. Die aktuelle Pipeline, die kontinuierlich ergänzt wird, umfasst Projekte von weit mehr als 100 Mio. Euro. Dazu gehören Fachmarktzentren, Logistikzentren und ein Factory Outlet. EYEMAXX ist solide finanziert und hat das Eigenkapital kontinuierlich auf mittlerweile über 20 Mio. Euro gesteigert. Die bereinigte Eigenkapitalquote liegt bei 30,31 Prozent. Das Unternehmen hat seit 2007 durchgehend profitabel gewirtschaftet.

Der Firmensitz von EYEMAXX ist in Aschaffenburg in Deutschland. Die operativen Tätigkeiten sind in Leopoldsdorf bei Wien angesiedelt. Auch in den jeweiligen Projektländern ist EYEMAXX mit eigenen Niederlassungen vertreten. Dr. Michael Müller ist Gründer der Gesellschaft und Alleinvorstand. Er hält fast 80 Prozent der EYEMAXX-Aktien.

Die Aktie der EYEMAXX Real Estate AG ist im Regierten Markt in Deutschland, im General Standard, gelistet. Darüber hinaus notieren drei Unternehmensanleihen von EYEMAXX im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Jüngste Meilensteine

November 2011	• Verkauf von 2 Fachmarktzentren in der Slowakei, Volumen von 24 Mio. Euro
Dezember 2011	• Nachplatzierung Anleihe 2011/2016 beendet
April 2012	• Zweite Anleihe 2012/2017 begeben • Listing im Entry Standard
Mai 2012	• Nachplatzierung Anleihe 2012/2017 beendet • Kapitalerhöhung vollständig platziert, Grundkapital auf 2.650.642 Euro erhöht, Umplatzierung von 100.000 Aktien, Streubesitz auf 10 % erhöht
Juni 2012	• Rating für Anleihe 2011/2016 BBB+ von Creditreform bestätigt
September 2012	• Erwerb Logistik-Portfolio in Österreich und Deutschland, Mietertrag 1,0 Mio. Euro p.a.
Oktober 2012	• Spatenstich Gewerbeimmobilienprojekt in Kittsee, Österreich • Weitere Investoren beteiligen sich an EYEMAXX • Streubesitz durch Umplatzierung auf 12 % erhöht
Dezember 2012	• Kapitalerhöhung vollständig platziert, Grundkapital auf 2.900.642 Euro gestiegen, Streubesitz auf 20,5 % erhöht
Februar 2013	• Rating für Anleihe 2012/2017 mit BBB+ von Creditreform bestätigt
März 2013	• Dritte Anleihe 2013/2019 begeben, Vollplatzierung am ersten Tag der Zeichnungsfrist, Listing im Entry Standard
Mai 2013	• Fertigstellung FMZ in Österreich, vermietbare Fläche 10.600 m², Bau verlief planmäßig, Objekt fast vollständig vermietet
Juni 2013	• Rating BBB für Anleihe 2011/2016 von Creditreform vergeben
September 2013	• Fertigstellung FMZ in Polen 2.000 m² vermietbare Fläche, Bau verlief planmäßig, Objekt fast vollständig vermietet
2014 (geplant)	• Baustart Logistikzentrum in Serbien (1. Phase) 17.000 m² vermietbare Fläche, weitere Gewerbeimmobilien in Serbien geplant, 40 Mio. Euro Gesamtvolumen • Projektpipeline von über 100 Mio. Euro Gesamtinvestitionen



Oben: Fachmarktzentrum Kyjov, Tschechien
Mitte: Fachmarktzentrum Kittsee in Österreich
Unten: Fachmarktzentrum Olawa, Polen

EYEMAXX Real Estate AG am Kapitalmarkt

Die Entwicklung der deutschen Aktienindizes war im Jahr 2013 von signifikanten Aufschlägen geprägt. Der DAX, der die 30 größten deutschen Standardwerte umfasst, verbuchte im Berichtszeitraum von EYEMAXX (1. November 2012 bis 31. Oktober 2013) ein Plus von 24 Prozent. Noch stärker legten der Nebenwerte-Index MDAX mit 39 Prozent und der Small-Cap-Index SDAX mit 32 Prozent zu.

Der Kurs der EYEMAXX-Aktie, die im General Standard notiert, hat bis März 2013 ebenfalls deutlich gewonnen und erreichte im elektronischen Handelssystem Xetra am 12. März 2013 mit 8,90 Euro den höchsten Stand im Berichtszeitraum. Dies bedeutete einen Anstieg von rund 66 Prozent im Vergleich zum Tiefstkurs, den die Aktie am 30. November 2012 mit 5,35 Euro markiert hatte. Im weiteren Jahresverlauf gab die EYEMAXX-Aktie die hohen Kursgewinne teilweise wieder ab. Mit 6,85 Euro lag der Kurs am 31. Oktober 2013 dennoch rund zehn Prozent über dem Vorjahresniveau von 6,20 Euro. Durchschnittlich wurden pro Tag im Zeitraum November 2012 bis Oktober 2013 auf allen Börsenplätzen 2.224 Stücke gehandelt. Auf Xetra entfielen davon 52 Prozent.

Im Rahmen einer Barkapitalerhöhung wurden im Dezember 2012 insgesamt 250.000 neue Aktien zum Preis von 5,50 Euro ausgegeben. Der Mittelzufluss von brutto 1,375 Mio. Euro dient dem weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit. Durch die Kapitalerhöhung stieg das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG auf 2.900.642 Euro, eingeteilt in dieselbe Anzahl von Aktien mit dem Nennwert von 1 Euro. Der Streubesitz lag zum Ende des Berichtszeitraums bei 20,48 Prozent. Der CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Herr Dr. Michael Müller, hielt 79,52 Prozent der Anteile.

Die Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG fand am 7. Juni 2013 in München statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden von den Aktionären einstimmig verabschiedet. So wurde unter anderem eine Dividende in Höhe von 0,30 Euro je Aktie beschlossen. Dies entspricht einer Ausschüttungssumme von 870.192,60 Euro.

Die EYEMAXX Real Estate AG wurde im Berichtszeitraum fortlaufend von Analysten der SRC Research beobachtet. In ihrem Update vom Juli 2013 vergaben sie erneut ein „Buy“-Rating für die Aktie mit einem Kursziel von 12,50 Euro. Im Juni 2013 hat die Creditreform Rating AG das Unternehmensrating für EYEMAXX mit BB+ bestätigt.

Die EYEMAXX Real Estate AG hat im März 2013 eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von 15 Mio. Euro begeben. Bereits am ersten Tag des öffentlichen Angebots konnte diese Anleihe vollständig platziert werden. Damit sind inzwischen drei Anleihen der Gesellschaft im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und können, wie auch die Aktie, börsentäglich gehandelt werden.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG den Kontakt zu Investoren, Journalisten und Analysten intensiviert und das Geschäftsmodell der Gesellschaft und das Potenzial erläutert. So präsentierte sich EYEMAXX auf wichtigen Kapitalmarktkonferenzen in Frankfurt und Zürich. Auch wurde im Rahmen einer Roadshow der Dialog mit Investoren und Wirtschaftsjournalisten verstärkt.

Ausführliche Informationen über das Unternehmen, zur Aktie und zu den Anleihen sind auf der Internetseite unter www.eyemaxx.com abrufbar. Details zur Geschäftsentwicklung werden im Rahmen von Geschäftsberichten, Zwischenmitteilungen sowie Ad-hoc- und Pressemitteilungen veröffentlicht.

Im Folgenden die Aktienkursentwicklung EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013:

Aktienkursentwicklung EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013:



Daten zur Aktie

Marktsegment	Regulierter Markt, General Standard
ISIN	DE000A0V9L94
WKN	A0V9L9
Börsenkürzel	BNT1
Anzahl der Aktien per 31. Okt 2013	2.900.642
Kurs am 31.Okt 2013	6,85 Euro (Xetra)
Streubesitz zum 31. Okt 2013	20,48 Prozent
Designated Sponsor	VEM Aktienbank AG
Coverage	SRC Research, Rating „Buy“, Kursziel 12,50 Euro (Juli 2013)

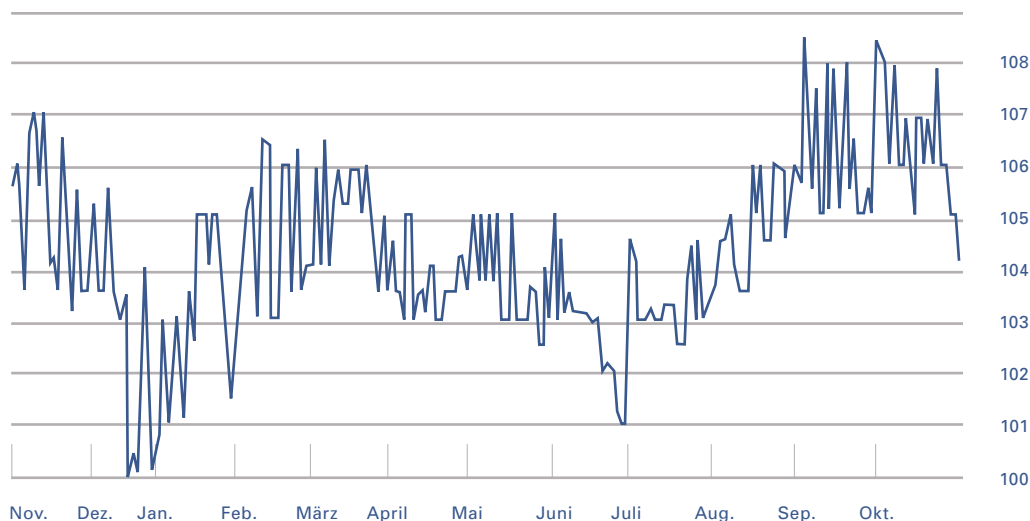
Entwicklung der Anleihen

Das Marktumfeld für Mittelstandsanleihen war in 2013 schwierig. Insgesamt mussten sechs Emittenten Insolvenz anmelden, was zu einer starken Belastung des Sentiments gegenüber Mittelstandsanleihen führte. Hatten zuvor insbesondere Unternehmen aus dem Bereich Erneuerbare Energien enttäuscht, so betrafen die Insolvenzen in 2013 auch sogenannte Non-Renewables. Dies lenkt den Blick der Anleger immer mehr auf die Nachhaltigkeit der Geschäftsmodelle der emittierenden Unternehmen. Dennoch ist die Anzahl der Neuemissionen in 2013 deutlich angestiegen, wobei der Börsenplatz Frankfurt wesentlich an Bedeutung gewann. Auch der Trend zu Aufstockungen von Anleihen nahm zu.

Anleihe 2011/2016

Die erste Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG ist mit einem Zinskupon von 7,50 Prozent ausgestattet. Seit Juli 2011 ist der Bond im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Im Juli 2013 wurden bereits zum zweiten Mal fristgerecht Zinsen gezahlt. Diese Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 25. Juli 2016. Die Creditreform Rating AG hat im Juni 2013 die Anleihe weiterhin mit Investmentgrade bewertet und das Rating BBB vergeben. Trotz eines schwierigen Marktumfelds konnte die Anleihe im Jahresverlauf 2013 deutliche Kursaufschläge verzeichnen. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2013 legte der Kurs signifikant zu und erreichte das Jahreshoch mit 108,50 Prozent am 4. September 2013. Zum Ende des Berichtszeitraums geriet der Kurs unter Druck und notierte mit 104,10 Prozent leicht unter dem Niveau des Vorjahres von 105,50 Prozent. Den Tiefststand hatte der Bond am 13. Dezember 2012 mit 100,00 Prozent markiert. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz an allen Börsen in Deutschland lag bei 13.913 Euro. Auf die Frankfurter Wertpapierbörse entfielen davon 83 Prozent.

Kursentwicklung der Anleihe 2011/2016



Daten zur Anleihe 2011/2016

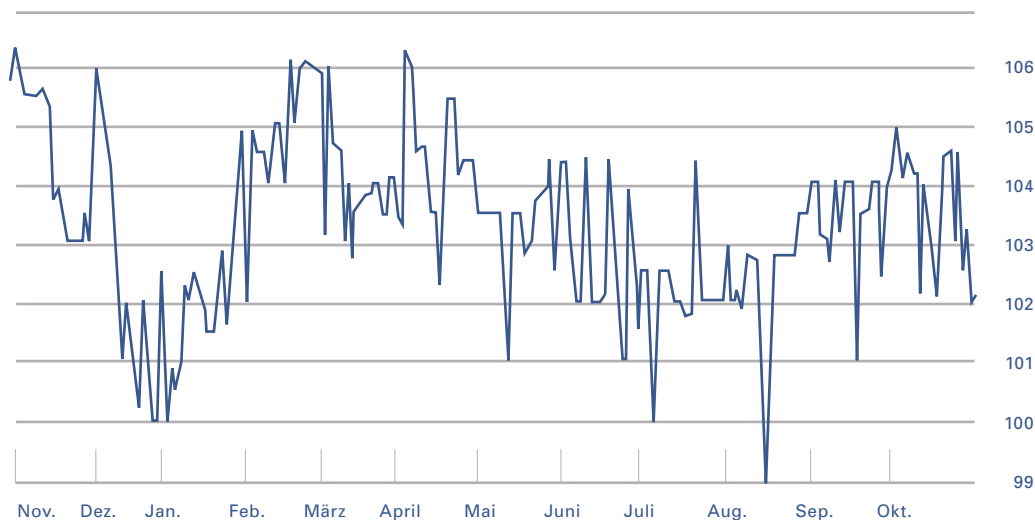
Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1K0FA0
WKN	A1K0FA
Börsenkürzel	BNT4
Zinskupon	7,50 %
Listing seit	26. Juli 2011
Laufzeit	26. Juli 2011 bis 25. Juli 2016
Zinstermin	26. Juli
Rating	BBB von Creditreform (Juni 2013)

Anleihe 2012/2017

Die zweite Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG verfügt über einen Zinskupon von 7,75 Prozent p.a. und hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017 (Rückzahlung am 1. November 2017). Sie ist ebenfalls im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Am 31. Oktober 2013 notierte die Anleihe mit einem Kurs von 102,10 Prozent nach 105,60 Prozent ein Jahr zuvor. Der Kurs schwankte im Berichtszeitraum stark und pendelte in einer Bandbreite von 106,325 Prozent am 2. November 2012 und 99,00 Prozent am 15. August 2013. Insgesamt lag der durchschnittliche nominale Umsatz pro Tag an allen deutschen Börsen bei 20.889 Euro, wobei auf die Frankfurter Börse 85 Prozent davon entfielen.

Im April 2013 fand planmäßig die erste Zinszahlung für diese Anleihe statt. Im Februar 2014 hat Creditreform in einem Rating-Update die Note BBB (zuvor BBB+) vergeben. Damit wurde dieser Bond in einem schwierigen Marktumfeld für Mittelstandsanleihen erneut mit einem Investment-Grade-Rating bewertet.

Kursentwicklung der Anleihe 2012/2017



Daten zur Anleihe 2012/2017

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1MLWH7
WKN	A1MLWH
Börsenkürzel	BNTA
Zinskupon	7,75 %
Listing seit	11. April 2012
Laufzeit	11. April 2012 bis 31. Oktober 2017 (Rückzahlung am 1. November 2017)
Zinstermin	11. April
Rating	BBB von Creditreform (Februar 2014)

Anleihe 2013/2019

Die EYEMAXX Real Estate AG hat im März 2013 eine dritte Unternehmensanleihe begeben. Bereits am ersten Tag der Zeichnungsfrist wurde diese Anleihe mit einem Volumen von 15 Mio. Euro vollständig platziert. Dieser Bond hat eine Laufzeit von sechs Jahren (bis zum 25. März 2019, bei einer Rückzahlung am 26. März 2019) und einen festen Kupon von 7,875 Prozent p.a. Gleichzeitig ist dies der erste Mittelstandsbond in Deutschland, der mit einem Inflationsschutz ausgestattet ist. So wird am Ende der Laufzeit zusätzlich zum garantierten Rückzahlungsbetrag zum Nominalwert ein möglicher Inflationsanpassungsbetrag von bis zu 10 Prozent des Nennwerts ausgezahlt, wenn die durchschnittliche jährliche Inflationsrate während der Laufzeit über die Marke von zwei Prozent steigt. Dadurch ergibt sich für Anleihegläubiger eine maximale nominale Rendite von 9,11 Prozent p.a. Auch diese Anleihe ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Sie notierte zum Ende des Berichtszeitraums bei 96,67 Prozent. Dies war der tiefste Kurs seit Begebung. Den höchsten Kurs erreichte die Anleihe am 28. März 2013 mit 102,82 Prozent. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz an allen Börsenplätzen in Deutschland lag bei 30.184 Euro, die Frankfurter Börse machte davon rund 89 Prozent aus.

Kursentwicklung der Anleihe 2013/2019



Daten zur Anleihe 2013/2019

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1TM2T3
WKN	A1TM2T
Börsenkürzel	BNTB
Zinskupon	7,875 %
Listing seit	26. März 2013
Laufzeit	26. März 2013 bis 25. März 2019 (Rückzahlung am 26. März 2019)
Zinstermin	26. März

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012/2013

Im Geschäftsjahr 2012/2013 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und die strategische Unternehmensentwicklung sowie bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet. Er hat sich laufend vom Vorstand des Unternehmens mündlich und schriftlich über die Lage der EYEMAXX Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften im Konzernverbund unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in besonderem Maße wahrgenommen.

Dem Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über alle relevanten Aspekte der Geschäftsentwicklung schriftlich und mündlich berichtet. Auf dieser Grundlage erteilte der Aufsichtsrat nach detaillierter und kritischer eigener Prüfung seine Zustimmung zu den wesentlichen Geschäftsvorfällen, soweit die Zustimmung gemäß Gesetz oder Satzung erforderlich war. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig in Besprechungen mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wichtigen Vorgänge im Unternehmen beraten.

Besonderes Augenmerk legte der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr auf die von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalmarktmaßnahmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft eine Unternehmensanleihe platziert und eine Kapitalerhöhung in Form einer Privatplatzierung durchgeführt. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand bei diesen Maßnahmen beratend zur Seite.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und vier außerordentlichen Sitzungen zusammen. An den Sitzungen des Geschäftsjahres haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme. In den Sitzungen wurden unter anderem die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und der beteiligten Unternehmen sowie die Durchführung von Kapitalmaßnahmen und die künftige Geschäftspolitik erörtert. Der Vorstand berichtete in jeder Sitzung über die operative Geschäftsentwicklung, die Lage der Gesellschaft sowie über deren Zukunftsplanung. Auch außerhalb dieser Sitzungen pflegten Aufsichtsrat und Vorstand einen kontinuierlichen Informations- und Gedankenaustausch, so dass der Aufsichtsrat über den Gang der Geschäfte informiert war. Die Berichte des Vorstands sowie die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratung und Entscheidung jeweils zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand und jeweils unverzüglich informiert.

Zusammengefasst wurden in den Sitzungen insbesondere die folgende Themen behandelt und, unter anderem, folgende Beschlüsse gefasst:

Sitzung vom 25.11.2012

In einer außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde der Beschluss über die Genehmigung des Ankaufs eines Geschäftsanteils, der einer Beteiligung von 90 % an der Marland Bauträger GmbH entspricht, gefasst.

Sitzung vom 15.1.2013

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat ausführlich über die Geschäftsentwicklung im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2011/2012. Der aktuelle Stand der einzelnen Projekte wurde vom Vorstand erläutert und die Fragen des Aufsichtsrates wurden beantwortet.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Darüber hinaus berichtete der Vorstand über die Durchführung der Kapitalerhöhung sowie über den Status der geplanten Begebung einer weiteren Unternehmensanleihe.

Im Anschluss wurde vom Vorstand über das Budget für das Geschäftsjahr 2012/2013 berichtet und eine Vorschau hinsichtlich der Geschäftsjahre 2013/2014 und 2014/2015 präsentiert.

Sitzung vom 17.2.2013

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat seine aufgrund einer Doppelvertretung erforderliche Zustimmung zu einem Abtretungsvertrag zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und der FMZ Holding GmbH über Anteile an der FMZ Kittsee GmbH.

Nach ausführlicher interner Diskussion erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zum Ergebnis der Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2011/2012 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2011/2012 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG sowie der Konzernabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Beschluss des Vorstandes zur Begebung einer Anleihe in der Höhe von bis zu 15 Millionen Euro vorbehaltlos genehmigt.

Außerdem hat der Aufsichtsrat in dieser Sitzung eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2012/2013 abgegeben.

Sitzung vom 25.3.2013

In einer außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde der Beschluss über die Zustimmung zum Ankauf eines Geschäftsanteils, der einer Beteiligung von 95 % an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG entspricht, gefasst.

Darüber hinaus wurde ein Beschluss über die Genehmigung des Ankaufs eines Geschäftsanteils, der einer Beteiligung von 94 % an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH entspricht, durch die BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltungs KG gefasst.

Sitzung vom 23.4.2013:

In einer außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde der Beschluss über die Tagesordnungspunkte der ordentlichen Hauptversammlung gefasst.

Sitzung vom 30.4.2013

In einer ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die Mittelverwendungsrechnung der 3. Anleihe. Im Anschluss wurde der Liquiditätsplan vom Vorstand erläutert.

Es wurden Beschlüsse über die Zustimmung zur teilweisen Aufhebung des Wettbewerbsverbots des Vorstandes sowie über die Genehmigung des Vorstandsvertrages gefasst.

Ordentliche Hauptversammlung vom 7.6.2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates leitete unter Anwesenheit sämtlicher Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat die Hauptversammlung der Gesellschaft in München. Die Tagesordnung wurde gemäß Einladung ohne Veränderungswünsche seitens der Aktionäre erledigt. Sämtliche Beschlüsse wurden angenommen, wofür sich der Aufsichtsrat bei den Aktionären bedankte.

Sitzung vom 10.7.2013

In einer außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde der Beschluss über die Genehmigung zum Ankauf eines Geschäftsanteils, der einer Beteiligung von 98 % an der MAXX BauerrichtungsgmbH entspricht, durch die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gefasst.

Sitzung vom 15.10.2013

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat, unter anderem, über die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres. In diesem Zusammenhang wurde ausführlich die bevorstehende Veräußerung des Fachmarktzentrums Kittsee erörtert. Im Anschluss berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die aktuelle Projektentwicklung sowie über die Liquiditätslage der EYEMAXX-Gruppe.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

An den vorgenannten Sitzungen des Geschäftsjahres haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme. In Folge dessen hat kein Mitglied des Aufsichtsrates an einer Sitzung nicht teilgenommen oder war ihr ferngeblieben.

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex und Interessenkonflikte

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 17.2.2013 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2012/2013 abgegeben. Diese wurde inzwischen auch auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Interessenkonflikte von Bedeutung waren durch den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Beschlussfassungen nicht zu behandeln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Entsprechenserklärung zum Geschäftsjahr 2012/2013 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

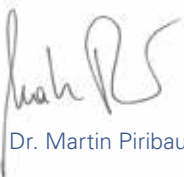
Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen.

Mit 8.1.2014 trat Herr Dr. Martin Piribauer als Vorsitzender des Aufsichtsrates zurück. Am 13.1.2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich als Aufsichtsrat bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr für seine Tätigkeit für die Gesellschaft.

Leopoldsdorf, den 17.02.2014



Dr. Martin Piribauer

vorm. Vorsitzender des Aufsichtsrates
während des Berichtszeitraums

Konzernlagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2013 wurde die wirtschaftliche Entwicklung sowohl im Euro-Raum wie auch in ganz Europa weiter durch die Auswirkungen der Schuldenkrise im Euro-Raum gebremst. Doch kam es im Jahresverlauf – insbesondere aufgrund der weiterhin sehr expansiven Geldpolitik der EZB – zu einer konjunkturellen Stabilisierung und mithin einer leichten Aufwärtstendenz. So ermäßigte sich nach Angaben von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 17 Staaten des Euro-Raums im dritten Quartal 2013 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, während es in den 28 Ländern der EU im dritten Quartal 2013 im Vergleich zum dritten Quartal 2012 um 0,1 Prozent stieg. Im Vergleich des dritten zum zweiten Quartal 2013 stellte sich ein Wachstum von 0,1 Prozent im Euro-Raum und von 0,2 Prozent in der EU-28 ein. Im zweiten Quartal 2013 hatten die Wachstumsraten gegenüber dem Vorquartal 0,3 Prozent bzw. 0,4 Prozent betragen.

Zum Teil deutlich besser hat sich dabei die Konjunktur in mehreren Zielmärkten der EYEMAXX Real Estate AG entwickelt. So wiesen Polen, die Slowakei und Deutschland in den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 im Vergleich zum entsprechenden Vorquartal jeweils positive Wachstumsraten auf. Im dritten Quartal 2013 lag das BIP dann in Polen um 1,7 Prozent, in der Slowakei um 0,7 Prozent und in Deutschland um 0,6 Prozent über dem Stand des dritten Quartals 2012. Etwas schwächer verlief das BIP-Wachstum in Österreich mit einem Plus von 0,2 Prozent im Vergleich des dritten Quartals 2013 zum dritten Quartal 2012. Hingegen verlief die Entwicklung in Tschechien enttäuschend: Das BIP im dritten Quartal 2013 fiel um 1,6 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2012. Im Vergleich des dritten zum zweiten Quartal 2013 betrug die Abschwächung 0,5 Prozent.

Stärkeres Wachstum in 2014 erwartet

Im „World Economic Outlook“ von Oktober 2013 berichtet der Internationale Währungsfonds (IWF), dass der Euro-Raum nach einer Rezession von sechs Quartalen im zweiten Quartal 2013 erstmals wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt sei. Insgesamt habe die Politik wesentliche Risiken im Euro-Raum reduziert und die Finanzmärkte stabilisiert. Das wirtschaftliche Wachstum setze sich fort, so die Prognose, sei aber immer noch auf niedrigem Niveau. Für den Euro-Raum geht der IWF zwar für das Gesamtjahr 2013 noch von einem Rückgang des BIPs um 0,4 Prozent aus, für 2014 erwarten die IWF Experten aber wieder ein Wachstum von 1,0 Prozent. Für Europa insgesamt prognostiziert der IWF für 2013 ein Wachstum von 0,3 Prozent und für 2014 eine deutliche Besserung auf ein BIP-Wachstum von 1,4 Prozent.

Für die Zielmärkte der EYEMAXX Real Estate AG prognostiziert der IWF zum Teil deutlich höhere Wachstumsraten als für den Euro-Raum, der auch 2014 noch immer unter dem schwachen Wachstum der hoch verschuldeten „Südschiene“ leiden dürfte. So erwartet der IWF für Polen und die Slowakei ein überdurchschnittliches BIP-Wachstum von 1,3 Prozent und 0,8 Prozent im Jahr 2013 und eine Beschleunigung auf ein Plus von 2,4 Prozent und 1,5 Prozent in 2014. Auch Serbien dürfte laut IWF mit relativ hohen Wachstumsraten von 2,0 Prozent im Jahr 2013 und in 2014 überzeugen. Österreich wird laut IWF-Prognose von 0,4 Prozent Wachstum im Gesamtjahr 2013 auf eine Wachstumsrate von 1,6 Prozent in 2014 zulegen. Das deutsche BIP hat nach Angaben des Statistischen Bundesamts 2013 um moderate 0,4 Prozent zugelegt; für 2014 geht der IWF von einer Wachstumsbeschleunigung von 1,4 Prozent aus. Und Tschechien sollte, so der „World Economic Outlook“, nach einer BIP-Abschwächung um 0,4 Prozent in 2013 im Jahr 2014 wieder mit einer Rate von 1,5 Prozent wachsen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nach Angaben des Immobiliendienstleistungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) belief sich das Investitionsvolumen in europäischen Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal 2013 auf 8,3 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 11,5 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal und ist der höchste Quartalswert in 2013. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal errechnet sich ein Anstieg von 8,9 Prozent. Allerdings liegt dieser Wert noch 9 Prozent unter dem Quartalsdurchschnitt der vergangenen drei Jahre.

Gleichwohl ist die Besserung des europäischen Marktes für Einzelhandelsimmobilien in vollem Gange. Insgesamt berichtet CBRE über eine breitere Nachfrage von Investoren. CBRE erwartet nun für eine Reihe von weiteren Quartalen, dass die Investoren beginnen, entlang dem Risikospektrum weiter anzulegen. Deutlich sei im dritten Quartal 2013 die Ausweitung der Investments bei Einzelhandelsimmobilien sowohl geographisch als auch in der Qualität der Assets geworden.

Auch bei Einzelhandelsimmobilien in der Region „Central and Eastern Europe“ CEE kam es im dritten Quartal zu einer klaren Belebung des Investitionsvolumens auf 818 Mio. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,4 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2013 und von 96,6 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2012. Damit wurde im dritten Quartal 2013 der Quartalsdurchschnitt der vergangenen drei Jahre mit einem Minus von 5 Prozent beinahe erreicht.

In Deutschland wurden gemäß einer CBRE-Studie im Gesamtjahr 2013 mehr als 8,3 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Dies ist ein leichter Rückgang von 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das stark gestiegene Konsumklima in Deutschland sowie die positiven Nachrichten vom Arbeitsmarkt sorgten weiterhin für ein hohes Interesse von institutionellen Investoren an deutschen Einzelhandelsimmobilien, so die Einschätzung von CBRE. Dabei würden auch die Verkäufe von Non-Core-Immobilien zunehmen. In Deutschland hat 2013 insbesondere das Schlussquartal mit Investments von mehr als 2,6 Mrd. Euro überzeugt, nach Investments von rund 2,0 Mrd. Euro im dritten Quartal.

Logistikimmobilienmarkt

In einer Studie vom September 2013 berichtet BNP Paribas Real Estate von einer allmählichen Erholung der europäischen Logistikmärkte. Insbesondere nehme durch die positive Tendenz der Wirtschaftsindikatoren für Europa das Vertrauen wieder zu. Dabei habe der deutsche Logistikmarkt nach einem Rückgang in 2012 im 1. Halbjahr 2013 wieder einen starken Zuwachs beim Flächenumsatz gezeigt.

Des Weiteren stellt BNP Paribas Real Estate fest, dass in Europa nach wie vor ein Mangel an qualitativ hochwertigen Logistikimmobilien herrsche, was zum Bau nutzerspezifischer Neubaulösungen führe. Die Mieten hätten sich stabilisiert, könnten allerdings vor dem Hintergrund eines Rückgangs von Incentives in den kommenden Quartalen, insbesondere in Spitzenlagen, steigen.

Den deutschen Markt für Logistikimmobilien stuft BNP Paribas Real Estate als äußerst „gesund“ ein, nicht zuletzt aufgrund der exzellenten Exportzahlen der deutschen Wirtschaft. Auch die Analysten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE berichten über eine gute Verfassung sowie positive Aussichten für 2014 am deutschen Markt für Logistikimmobilien. Im Jahr 2013 habe sich mit einem Investitionsvolumen von rund 2,2 Mrd. Euro der Höhenflug am deutschen Investmentmarkt für Lager- und Logistikimmobilien „ungebremst“ fortgesetzt und damit eine Steigerung von 25 Prozent im Vergleich zu 2012 sowie das beste Ergebnis seit 2008 erzielt. Dabei habe der Anteil von ausländischen Investoren um 6 Prozentpunkte auf 49 Prozent zugenommen.

Geschäftsmodell

Die EYEMAXX Real Estate AG gehört zu den führenden Entwicklern und Betreibern von Gewerbeimmobilien in Mittel- und Zentraleuropa und verfügt über langjährige Erfahrung in diesem Business. Der Fokus liegt dabei auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie auf dynamischen Wachstumsmärkten wie Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien. Seit 2006 hat EYEMAXX Immobilien im Volumen von mehr als 220 Mio. Euro realisiert und zum Großteil erfolgreich veräußert.

EYEMAXX verfügt über ausgeprägte und langjährige Marktkenntnis und projiziert, vertreibt und verwertet Fachmarktzentren, Logistikimmobilien sowie nach Kundenwunsch errichtete Objekte (sogenannte Taylormade Solutions). Dabei erfolgt die Entwicklung neuer Objekte gemeinsam mit langjährigen renommierten Partnern, was das Entwicklungsrisiko deutlich reduziert.

Das Kerngeschäft von EYEMAXX stellt dabei die Entwicklung von Fachmarktzentren dar. Diese weisen, abhängig von Einzugsgebiet und Standort, meist eine vermietbare Fläche von rund 4.000 bis mehr als 10.000 Quadratmetern auf bei ca. 8 bis 20 Mieteinheiten. EYEMAXX entwickelt dabei besonders in mittleren und kleinen Städten mit etwa 20.000 bis 50.000 Einwohnern, die noch Nachholbedarf bei Fachmarktzentren haben. Das Investitionsvolumen beträgt je nach Standort in der Regel zwischen 5 und 15 Mio. Euro.

EYEMAXX entwickelt die Fachmarktzentren mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels. Dazu zählen u.a. dm, kik, C&A, Takko oder Deichmann. Die hohe Standardisierung sowie eine vielfach bewährte Bautechnik und Konzeption der Fachmarktzentren bieten viele Vorteile, wie vor allem geringe Risiken bei den Investitionskosten sowie relativ kurze Bauzeiten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat EYEMAXX das Fachmarktzentrum im österreichischen Kittsee, nahe der slowakischen Hauptstadt Bratislava, planmäßig fertiggestellt. Eröffnung war am 16. Mai 2013. Mit einer vermietbaren Fläche von 10.600 Quadratmetern zählt Kittsee zu den größten und attraktivsten Projekten von EYEMAXX. Das Projektvolumen beträgt ca. 15 Mio. Euro.

Das bewährte Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG beruht auf zwei Säulen: Die erste Säule stellt die Entwicklung von Gewerbeimmobilien und deren Verkauf dar. Indem bereits fertiggestellte Fachmarktzentren zu attraktiven Portfolios gebündelt werden, können deutlich höhere Verkaufserlöse generiert werden als bei der Veräußerung von Einzelobjekten. Die zweite Säule des Geschäftsmodells umfasst Bestandsimmobilien. Dabei nutzt EYEMAXX Marktopportunitäten beim Einkauf und hält ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio, wodurch laufende Mieterträge erzielt werden. Damit verfügt EYEMAXX über ein überzeugendes Geschäftsmodell, indem die Gesellschaft attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen laufenden Cashflow aus Bestandsimmobilien verbindet.

Aufgrund der langjährigen Marktkenntnis zeichnet sich EYEMAXX durch ein erfahrenes und eingespieltes Management-Team aus. Dieses verfügt über ein breites Kontaktnetzwerk sowie über umfangreiche Expertise der regionalen Spezifika. Vor allem die Zusammenarbeit über mehrere Jahre mit renommierten Partnern erweist sich als Alleinstellungsmerkmal von EYEMAXX, sowohl bei der Standortwahl, als auch bei der praktischen Umsetzung von neuen Projekten nebst Vermietung.

EYEMAXX zeichnet sich sowohl durch eine langjährig erfolgreiche Geschäftsentwicklung als auch durch dynamisch wachsende Erträge aus. Zahlreiche neue attraktive Projekte sorgen für hervorragende Perspektiven: Die umfangreiche Produktpipeline der Gesellschaft umfasst derzeit mehr als 100 Mio. Euro.

Die EYEMAXX-Aktie notiert in Deutschland im General Standard. Im März 2013 konnte EYEMAXX eine weitere Unternehmensanleihe im Volumen von 15 Mio. Euro bereits am ersten Tag der Zeichnungsfrist vollständig platzieren. Damit notieren inzwischen drei Unternehmensanleihen der Gesellschaft im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Sie können, wie auch die Aktie, börsentäglich gehandelt werden.

Geschäftsverlauf

Die EYEMAXX Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2012/13 die erfolgreiche Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen wider. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte von TEUR 4.829 im Vorjahreszeitraum auf nunmehr TEUR 6.734 im Berichtszeitraum gesteigert werden. Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich von TEUR 2.573 auf TEUR 3.109. Operativ war die Geschäftsentwicklung insbesondere durch Entwicklungsarbeiten in den wesentlichen Zielländern des EYEMAXX-Konzerns Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien und Serbien geprägt.

So wurde in Österreich intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet, welches planmäßig fertiggestellt und im Mai 2013 eröffnet wurde. Das Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von 10.600 Quadratmetern zählt zu den bislang größten und attraktivsten Projekten der EYEMAXX Real Estate AG. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava und ist zum Bilanzstichtag zu 95 Prozent vermietet. Ankermieter sind unter anderem die Lebensmittelmarken Hofer und Eurospar.

Im polnischen Olawa konnte ebenfalls ein Fachmarktzentrum planmäßig fertiggestellt und im September 2013 eröffnet werden. Erst Ende Februar 2013 war mit dem Bau des Fachmarktzentrums mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern begonnen worden, welches nahezu vollständig vermietet ist. Zu den Mietern gehören renommierte internationale Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektronikbereich, mit denen EYEMAXX schon seit Jahren zusammenarbeitet.

Ebenfalls sehr große Bemühungen hat der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum auf die Entwicklung von weiteren Fachmarktzentren in Polen und Tschechien gelegt, wo sich derzeit mehrere Fachmarktzentren in unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung befinden.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum auch die Projektentwicklungsaktivitäten in Serbien planmäßig fortgesetzt. So konnte bereits konkretes Mieterinteresse für mehrere Tausend Quadratmeter Mietfläche für das Projekt zur Errichtung eines modernen großen Logistikzentrums auf der im Eigentum des EYEMAXX-Konzerns befindlichen Liegenschaft nahe Belgrad generiert werden. Der Baustart der ersten Phase mit rund 17.000 Quadratmetern Mietfläche ist für 2014 geplant.

In Summe verfügt EYEMAXX zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung über eine umfangreiche Pipeline von Entwicklungsprojekten, die sich momentan auf ein Volumen von deutlich über 100 Mio. Euro beläuft.

Neben der ersten Säule der Geschäftstätigkeit, der Entwicklung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien, wurde die zweite Säule „Bestandsimmobilien“ weiter ausgebaut. In Folge dessen generiert der EYEMAXX-Konzern zunehmend auch laufende Mieterträge, die zu attraktiven Entwicklerrenditen hinzukommen. So konnte sich EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr 2012/13, indirekt über den Erwerb von Geschäftsanteilen, mehrere vermietete Bestandsimmobilien sichern.

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. Erstgenannte hält seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Um die Finanzierung der umfangreichen Projektpipeline des EYEMAXX-Konzerns sowie den Ausbau des Geschäftsfelds „Bestandshaltung“ zu gewährleisten, wurde im März 2013 eine weitere Mittelsstandsanleihe begeben.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Volumen:	Bis EUR 15 Mio.
Laufzeit:	6 Jahre; endfällig per 25. März 2019
Zinskupon:	7,875 % p.a.; Zinszahlung jährlich nachträglich per 26. März sowie letzte Zinszahlung am 26. März 2019 Die Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- zuzüglich eines Inflationsanpassungsbetrages von bis zu maximal 10 %), (ii) den gezahlten Zinsen (7,875 % p.a.) sowie (iii) dem Kaufpreis und den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anlegers.
Mittelverwendung:	Verbleibende Mittel: • 80 % zur Realisierung von Projekten vorrangig im Bereich gewerbliche Immobilienentwicklungsprojekte mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien und zum Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien • 20 % zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)
Rating:	Kein eigenes Rating
Unternehmensrating:	BB+ (21. Juni 2013)

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 7. März 2013 vorzeitig die Zeichnungsfrist beendet, da das gesamte Emissionsvolumen gezeichnet war. Der Zeichnungsstand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 15.000.

Im Dezember 2012 wurde eine Kapitalerhöhung platziert und 250.000 neue Aktien zum Preis von 5,50 Euro pro Aktie ausgegeben. Dadurch erhöhten sich das Grundkapital auf nunmehr 2.900.642 Euro und der Streubesitz auf 20,5 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Herr Dr. Michael Müller, hält nun 79,5 Prozent der Anteile der Gesellschaft.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende eines sehr erfolgreichen Geschäftsjahres 2012/13 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 3.109 aus.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November 2012 und endet am 31. Oktober 2013 (GJ 2012/2013). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2011/2012 (GJ 2011/2012) dargestellt.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 2.397 über dem Vorjahreswert von TEUR 1.534. In den Umsatzerlösen des Geschäftsjahres 2012/2013 befinden sich einmalige Erträge gegenüber assoziierten Unternehmen aus der Verrechnung von Hausverwaltungstätigkeiten in Höhe von TEUR 280 und aus Provisionen aus dem Projekt Kittsee in Höhe von TEUR 316. Die dazugehörigen Aufwendungen sind aliquot gemäß dem Beteiligungsverhältnis als Aufwand in der Position „Erträge aus Beteiligungen“ berücksichtigt.

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Gewinn- und Verlustrechnung		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Umsatzerlöse	2.397	1.534
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.895	2.385
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-3.504	-3.894
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	4.946	4.804
Betriebsergebnis (EBIT)	6.734	4.829
Finanzerfolg	-3.092	-1.642
Ergebnis vor Steuern	3.642	3.187
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-533	-614
Periodenergebnis	3.109	2.573
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>40</i>	<i>-38</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>3.069</i>	<i>2.611</i>

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.895 (Vorjahr: TEUR 2.385) erzielt. Diese Erträge resultieren aus vier (Vorjahr: drei) bebauten und einem (Vorjahr: einem) unbebauten Grundstück. Alle vier (Vorjahr: drei) bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 4.946 (Vorjahr: TEUR 4.804) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum wurde im Mai 2013 fertiggestellt und eröffnet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 3.004 (Vorjahr: TEUR 2.673).

Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 1.927).

Seit 20. Dezember 2012 hält die MALUM LIMITED anstatt der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.á.r.l. die Beteiligungen an den polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2012 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Malbork z.o.o. und Retail Park Olawa Sp.z.o.o. Am 5. September 2013 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa fertiggestellt und eröffnet. Erst Ende Februar 2013 war mit dem Bau des Fachmarktzentrums mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern begonnen worden. Es ist bereits nahezu

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

vollständig vermietet. Im 1. Quartal 2012/2013 wurde Vilia Sp.z.o.o. neu gegründet, welche ein Grundstück in Polen erworben hat. Der EYEMAXX-Konzern wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum realisieren. Im August 2013 wurden die Anteile der EYEMAXX 6 von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G. an die MALUM LIMITED verkauft. Die Eröffnung des betroffenen Fachmarktzentrums ist für das dritte Quartal 2014 geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 254 (Vorjahr: TEUR -14).

Im Januar 2013 wurden die Geschäftsanteile in Höhe von 90 % an der Marland Bauträger GmbH erworben. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz/Österreich in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 279.

Im ersten Quartal 2012/2013 hat sich der EYEMAXX-Konzern eine Kaufoption über 45 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG gesichert. Diese Kaufoption wurde im zweiten Quartal 2012/2013 ausgeübt. Zudem wurden weitere 50 % der Anteile gekauft. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro-, wie auch Wohngebäude befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 596.

Im April 2013 wurden 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX weitere laufende Mietzinsen generieren. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 443.

Aus den restlichen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR -83).

Im Vorjahr beinhaltet das Beteiligungsergebnis auch das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 26, welches den Abgang der STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o., Bratislava, die mit Wirkung zum 15. November 2011 verkauft wurde, betraf.

Das Ergebnis aus Beteiligungen beinhaltet des Weiteren das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 275), welches sich aus der Erstkonsolidierung der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. in Höhe von TEUR -42 und der Entkonsolidierung der EYEMAXX 6 s.z.o.o in Höhe von TEUR 152 zusammensetzt. Im Vorjahr beinhaltet das Ergebnis die Entkonsolidierung der polnischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 131, der tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 165 und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, in Höhe von TEUR -21.

Das Finanzergebnis des EYEMAXX-Konzerns beläuft sich auf TEUR -3.092 (Vorjahr: TEUR -1.642). Die Veränderung des Zinsaufwandes ist einerseits auf den Einbezug von zwölf Monaten (Vorjahr: sieben Monate) Zinsaufwand aus der Begebung der Anleihe 2012/2017 im April 2012 mit einem Kupon von 7,75 % und einer Effektivverzinsung von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %) zurückzuführen. Zudem wurde im März 2013 eine dritte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 7,875 % und einer Effektivverzinsung von 9,20 % begeben. Zudem enthält die EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 5.612 (Vorjahr: TEUR 4.009). Die Effektivverzinsung des Darlehens beläuft sich auf 14,44 % (Vorjahr: 13,69 %).

Der Steuereffekt in Höhe von TEUR -533 (Vorjahr: TEUR -614) resultiert maßgeblich einerseits aus passiven latenten Steuern aus der zum Fair-Value bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und andererseits aus der Aktivierung von Verlustvorträgen von zukünftigen Steuergewinnen. Insgesamt wurden Aufwendungen aus latenten temporären Differenzen in Höhe von TEUR 2.556 (Vorjahr: TEUR 1.361), Erträge aus latenten temporären Differenzen in Höhe

von TEUR 30 und Erträge aus der Aktivierung von Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 2.018 (Vorjahr: TEUR 771) gebucht. Der tatsächliche Steueraufwand beläuft sich auf TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 24).

In Summe weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 3.109 (Vorjahr: TEUR 2.573) aus.

Vermögenslage

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 51.524 auf TEUR 70.566 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Langfristige Vermögenswerte	59.976	43.723
Kurzfristige Vermögenswerte	10.590	7.801
Summe AKTIVA	70.566	51.524
Eigenkapital	20.064	16.548
Langfristige Verbindlichkeiten	47.304	31.253
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.198	3.723
Summe PASSIVA	70.566	51.524

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2013 bei TEUR 59.976 nach TEUR 43.723 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 686 von TEUR 1.431 auf TEUR 2.117. Der Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 4.312 von TEUR 20.059 auf TEUR 24.371. Die Veränderungen ergaben sich aus der Erstkonsolidierung in Höhe von TEUR 1.151, weiteren Zugängen in Höhe von TEUR 539, den Bewertungen zum Fair Value in Höhe von TEUR 2.895, einer Umgliederung ins kurzfristige Vermögen in Höhe von TEUR -161 und Währungsdifferenzen in Höhe von TEUR -112.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen stiegen um TEUR 10.252 von TEUR 12.078 auf TEUR 22.330. Die Zugänge in Form von Erstkonsolidierungen oder Gesellschafterzuschüssen von Anteilen an assoziierten Unternehmen betrugen im Geschäftsjahr 2012/2013 TEUR 6.088. Die Erhöhung aus der Fair-Value-Bewertung der Anteile an assoziierten Unternehmen betrug TEUR 4.164. Diese resultieren aus der Fair-Value-Bewertung der in den assoziierten Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 3.783, aus temporären Differenzen, wie auch Auflösung von temporären Differenzen aufgrund der Änderung des Steuersubjekts in Höhe von TEUR 768 und sonstigem Ergebnis in Höhe von TEUR -387. Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Geschäftsjahr 2012/2013 um TEUR 1.003 auf TEUR 11.158 (Vorjahr: TEUR 10.155). Die Veränderung resultiert hauptsächlich aus der Ausgabe von Darlehen an die Projektgesellschaften des zypriotischen Teilkonzerns.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2013 bei TEUR 10.590 nach TEUR 7.801 im Vorjahr. Die Veränderung resultiert unter anderem aus dem Anstieg der noch nicht abgerechneten Leistungen für die Projektgesellschaften um TEUR 433 auf TEUR 1.601 und der

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Steigerung der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 206 auf TEUR 433. Die sonstigen Forderungen stiegen um TEUR 1.724 auf TEUR 3.563. Die Veränderung der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 422 auf TEUR 627 resultiert maßgeblich aus der Umgliederung der finanziellen Vermögenswerte von langfristig auf kurzfristig. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind mit TEUR 4.366 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 4.362 nahezu unverändert geblieben.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 16.548 um TEUR 3.516 auf TEUR 20.064 erhöht. Maßgeblich für den Anstieg war das Periodenergebnis in Höhe von TEUR 3.109. Zudem wurde im Dezember 2012 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 1.375 platziert. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde zusätzlich eine Dividende von 0,30 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie und somit TEUR 870 ausgeschüttet. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 98 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Das gesamte Fremdkapital des EYEMAXX-Konzerns betrug zum Stichtag TEUR 50.502 (Vorjahr: TEUR 34.976). Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 16.051 auf TEUR 47.304 resultiert im Wesentlichen aus der Begebung der Anleihe 2013/2019 und damit dem Anstieg der langfristigen Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 14.755 auf TEUR 37.087. Zudem ist in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding, Aschaffenburg, berücksichtigt. Dieser Gesellschafter hat das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Aus diesem Grund wird das eingezahlte Kapital gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz in Höhe von TEUR 5.612 (Vorjahr: 4.009) angesetzt.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um TEUR 525 auf TEUR 3.198. Dies resultiert aus der Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 456 auf TEUR 356, dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 657 auf TEUR 210 und der Verminderung der kurzfristigen Rückstellungen um TEUR 187 auf TEUR 424. Zu einer Erhöhung trug der kurzfristige Anteil der Anleihe 2013/2019 in Höhe von TEUR 709 auf TEUR 1.473, wie auch die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 68 auf TEUR 660 bei. Die Verbindlichkeiten aus laufender Ertragssteuer betragen zum 31. Oktober 2013 TEUR 75 nach TEUR 77 im Vorjahr.

Finanzlage

Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement des EYEMAXX-Konzerns das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote des EYEMAXX-Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 30,31 %* (Vorjahr: 35,09 %*). Mittel- bis langfristig strebt der EYEMAXX-Konzern eine bereinigte Eigenkapitalquote von mehr als 30 % an. Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf das Kapitel „Erläuterungen zum Konzernabschluss - Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Projektkrediten zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, über die freiwerdende Liquidität aus Immobilienveräußerungen und dem erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren.

* *Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)*

Die Liquiditätssteuerung der Tochtergesellschaften erfolgt über im Rahmen der Konzernliquiditätsplanung festgelegte Budgets, wobei die Verwendung der genehmigten Finanzmittel ebenfalls regelmäßig auf Konzernebene kontrolliert wird.

Nettofinanzverschuldung

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	45.626	30.057
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.829	1.576
Zwischensumme	47.455	31.633
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-4.366	-4.362
Nettofinanzverschuldung	43.089	27.271

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert aus der Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten durch die Begebung der Anleihe 2013/2019.

Nettoumlaufvermögen

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Vorräte	1.601	1.168
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	433	227
Finanzielle kurzfristige Forderungen	627	205
Sonstige kurzfristige Forderungen	3.563	1.839
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.366	4.362
Zwischensumme	10.590	7.801
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-1.473	-764
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-356	-812
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-210	-867
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-424	-611
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-660	-592
Kurzfristige Steuerschuld	-75	-77
Nettoumlaufvermögen	7.392	4.078

Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens im Geschäftsjahr 2012/2013 resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der sonstigen Forderungen und noch nicht abgerechneter Leistungen sowie gleichzeitiger Reduktion der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Kapitalflussrechnung

Der Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit drehte im Berichtszeitraum von TEUR 45 auf TEUR -3.934. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -8.756 nach TEUR -12.863 im Vorjahr. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war vor allem geprägt durch die Investitionen in die polnischen Projekten in Höhe von TEUR 4.273 sowie den Zukauf der Beteiligungen an Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH und Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 2.354.

Kapitalflussrechnung

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-3.934	45
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-8.756	-12.863
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.596	13.090

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 12.596 war vorwiegend durch die Begebung der Anleihe in Höhe von TEUR 15.000 und Zahlung der Zinsen der Anleihe 2012/2013 in Höhe von TEUR 883 geprägt. Zudem wurde im Geschäftsjahr 2012/2013 eine Dividende in Höhe von TEUR 870 ausgezahlt.

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

Zur besseren Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens soll folgende Zusammenstellung dienen:

Kennzahlen zur Ertragslage		2012/2013	2011/2012
Umsatzerlöse	TEUR	2.397	1.534
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	2.895	2.385
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	6.734	4.829
Umsatzrentabilität (ROS)	%	280,93	314,80
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	15,50	15,55
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	9,54	9,37

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		31.10.2013	31.10.2012
Nettofinanzverschuldung (Net debt)	TEUR	43.089	27.271
Eigenkapitalquote	%	30,31	35,09
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)	%	2,15	1,65
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	7.392	4.078

Berechnung der Kennzahlen:

Umsatzrentabilität (ROS) = Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Umsatzerlöse

Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Periodenerfolg) = Periodenerfolg x 100 / Eigenkapital

Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Ergebnis vor Steuern x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristiges Vermögen abzüglich kurzfristiges

Fremdkapital (inkl. kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinsliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. Der EYEMAXX-Konzern fördert seine Mitarbeiter und bietet ihnen ein motivierendes und leistungsorientiertes Arbeitsumfeld. Bei der Auswahl neuer Mitarbeiter wird neben den erforderlichen Qualifikationen insbesondere auf soziale Kompetenz geachtet.

Mitarbeiteranzahl, Beschäftigungsdauer und Altersstruktur

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 30 Mitarbeiter (Vorjahr: 28), davon 10 (Vorjahr: 6) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 55 % (Vorjahr: 52 %), was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet der EYEMAXX-Konzern neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an.

Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt, wie in den Vorperioden, bei knapp 3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 39 Jahren (Vorjahr: 39 Jahren).

Nachtragsbericht

Umwandlung FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft und Kauf weiterer 7 % der Anteile

Nach dem Bilanzstichtag wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH und Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Die Umwandlung war aufgrund zweier Überlegungen notwendig:

Das Fachmarktzentrum Kittsee erwirtschaftet laufend und zukünftig Gewinne, welche in Höhe der Körperschaftssteuer zu versteuern sind. Durch die Umwandlung in eine GmbH & Co KG werden die Gewinne den Kommanditisten zugerechnet. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besitzt nennenswerte steuerliche Verlustvorträge. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der FMZ Kittsee GmbH von der deutschen EYEMAXX FMZ Holding GmbH an die österreichische EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 veräußert und danach in eine Personengesellschaft umgewandelt. Aufgrund der Personengesellschaft werden zukünftig die laufenden Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorträge gegenverrechnen kann.

Die zweite Überlegung der Umwandlung basiert auf dem Fall der Veräußerung der Vermögenswerte (Asset-Deal) an potentielle Käufer.

Um die Umwandlung zu ermöglichen, war die Zustimmung des Mehrheitsgesellschafters der EYEMAXX FMZ Holding GmbH notwendig. Dieser hat die Zustimmung von der Bezahlung des Kaufpreises seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting abhängig gemacht. Zudem war die Zustimmung der North Pannonia s.r.o., Zweitgesellschafter der FMZ Kittsee GmbH, erforderlich. Dieser hat die Zustimmung vom Verkauf der 7 % Anteile an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH abhängig gemacht. Nachdem 97 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben worden sind, erfolgte zum Stichtag 31.12.2013 mit Hinzutritt des Komplementärs, der FMZ Kittsee Komp. GmbH, die Umwandlung von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Kommanditgesellschaft.

Durch diese Schritte wurde gewährleistet, dass sowohl die Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit als auch – im Rahmen einer möglichen Veräußerung – anfallende Veräußerungsgewinne als Asset-Deal oder Share-Deal von Kommanditistenanteile gegen die steuerlichen Verlustvorträge der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verrechnet werden können.

Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des EYEMAXX-Konzerns haben könnten.

Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane der EYEMAXX Real Estate AG

Der alleinvertretungsbefugte Vorstand der Gesellschaft, Herr Dr. Michael Müller, bestellt am 27. Mai 2011, hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit als Vorstand von der EYEMAXX Real Estate AG, nach Abzug von gewährten Leistungen von anderen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 87, eine Vergütung in Höhe von TEUR 192 erhalten (Vorjahr: TEUR 185). Der Vorstand erhält für seine Tätigkeiten ein festes Jahresgehalt sowie variable Vergütungsbestandteile. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit eine Sondervergütung für singuläre Ereignisse zu gewähren, soweit dadurch die Nachhaltigkeit der Unternehmensführung nicht beeinträchtigt ist. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden keine variablen Vergütungen ausbezahlt. Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Mit Wirkung zum 8. Januar 2014 legte Herr Dr. Piribauer sein Amt nieder. Am 13. Januar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Dem Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gehören zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Dr. Jessich, am 13. Januar 2014 vom Amtsgericht Aschaffenburg als Aufsichtsrat bestellt, sowie Herr Franz Gulz und Herr Maximilian Pasquali an.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 40).

Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB: Erklärung zur Unternehmensführung

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sogenannten „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet die EYEMAXX-Gruppe mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d.h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden.

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren, dem Management der EYEMAXX-Gruppe zuzurechnenden Führungskräften mit den Ressorts (i) Personal, Finanzen und Controlling, (ii) Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb sowie (iii) Recht und Compliance.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmens-interner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website (www.eyemaxx.com) am 17. Februar 2013 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist der EYEMAXX-Konzern einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat der EYEMAXX-Konzern ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Zentrales Element des Risikomanagementsystems sind die von der EYEMAXX Real Estate AG und EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in ihrer Holding-Funktion gesteuerten Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Treasury und Rechtsangelegenheiten, welche die finanziellen und rechtlichen Risiken erfassen und aktiv steuern. Die mit der operativen Geschäftstätigkeit verbundenen operationalen Risiken werden in regelmäßigen Abständen stattfindenden Projektmanagementsitzungen an den Vorstand berichtet und von den jeweiligen Projektmanagern in Abstimmung mit dem Vorstand eigenverantwortlich gemanagt.

Operative Chancen und Risiken

Marktrisiko

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden, diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern keinen Einfluss hat.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, der EYEMAXX Outlet Center sowie der MAXX Bauerrichtungs GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.437 (Vorjahr: TEUR 2.006) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den assoziierten Gesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH, Retail Park Olawa Sp.Z.o.o, GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.356 (Vorjahr: TEUR 1.373) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 5.793 (Vorjahr: TEUR 3.379) verringert.

Markтчancen

Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Segmenten verfügt der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Da der EYEMAXX-Konzern in allen Zielmärkten über eigene Niederlassungen verfügt und fortlaufend die Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen auch regional beobachtet, können Änderungen in den Zielmärkten sehr rasch als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Ein Schwerpunkt des EYEMAXX-Konzerns bei der Entwicklung von Fachmarktzentren in den Zielmärkten liegt auf kleinen und mittleren Städten, in denen die internationalen Marken wie dm, kik, C&A, Takko und Deichmann noch nicht vertreten sind und daher im Rahmen ihrer jeweils landesweiten Expansionsstrategie geeignete Mietlokale suchen. Da sich große Entwickler tendenziell auf Projektentwicklungen in größeren Städten konzentrieren, ergeben sich daraus für den EYEMAXX-Konzern entsprechend gute Marktchancen.

Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Abteilungsleiter des EYEMAXX-Konzerns unmittelbar und direkt dem Alleinvorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genützt werden können.

Da sich der EYEMAXX-Konzern und deren erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genützt werden als von großen Projektentwicklern.

Wettbewerbsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht das Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Am Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gewerbeimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solchermaßen andere Entwickler zum Konzept des EYEMAXX-Konzerns vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gewerbeimmobilien, an denen der EYEMAXX-Konzern ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit des EYEMAXX-Konzerns sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (so genannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger, fertig gestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften, dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Sollte der EYEMAXX-Konzern nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es gelingt Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht des EYEMAXX-Konzerns angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung nicht in der Lage ist und im Ergebnis des EYEMAXX-Konzerns den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die der EYEMAXX-Konzern überwiegend keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden können, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeldes. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken.

Finanzielle Risiken

Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallsrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallsrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstandes, Herrn Dr. Michael Müller, stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erst-rangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, welche überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind die Ausfallsrisiken sehr stark begrenzt. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und werden auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen, weshalb der Vorstand das Ausfallrisiko als niedrig einschätzt.

Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2012 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 13) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

	31.10.2013	31.10.2012	31.10.2013	31.10.2012
	Buchwerte in TEUR		Zinssätze in %	
Verbindlichkeiten ggü. Anleihegläubigern	38.560	23.096	7,50 - 7,875	7,5 - 7,75
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	590	638	3,125	3,125
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	1.542	1.789	0,8 - 1,3	1,3
Verbindlichkeiten ggü. sonstigen Darlehensgebern	6.763	6.110	5,2 - 12,75	5,2 - 12,75
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	47.455	31.633		

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich:

Zins- und Tilgungszahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	2013/2014		2014/2015		2015/2016		2016/2017		2017/2018	
in TEUR	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
zum 31. Oktober 2013	18	90	16	62	14	62	12	62	10	62

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich großteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten des EYEMAXX-Konzerns befinden sich im Konzernanhang.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass fertig gestellte Projekte für den Eigenbestand als Portfolioinvestments errichtet oder nach Fertigstellung und Vermietung zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als am Markt angeboten wird. Der EYEMAXX-Konzern beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist. Zur Sicherung des Liquiditätsbedarfs bestehen ausreichende Kreditrahmen überwiegend bei österreichischen Banken.

Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für den EYEMAXX-Konzern daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen zukünftige Entwicklungsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Marktentwicklungen zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt werden oder Gutachten, auf die die Entscheidung stützt, fehlerhaft sind.

Fehleinschätzungen des Managements können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten, dass sich beispielsweise durch Konkurrenzprojekte der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt. Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch den EYEMAXX-Konzern bei einer Investitionsentscheidung führen, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken könnte.

Kostenrisiko

Die Immobilienentwicklungsprojekte bzw. deren Projektgesellschaften unterliegen sorgfältigen Kostenkalkulationen. Trotzdem ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. Mieterverlust bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt.

Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge vom EYEMAXX-Konzern getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass der EYEMAXX-Konzern im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben muss. Diese Garantien können den EYEMAXX-Konzern zur Zahlung von Kostenüberschreitungen z.B. an den Generalunternehmer verpflichten, wenn dieser berechnete Forderungen aus Tätigkeiten hat, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme solcher Garantieerklärungen von einzelnen Gesellschaften des EYEMAXX-Konzerns kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Bestehende Projektpipeline

Die Basis dafür bilden die gut gefüllte Produktpipeline mit einem Volumen von deutlich mehr als 100 Mio. Euro sowie das Geschäftsmodell mit seinen zwei Säulen der Wertschöpfung. So werden zum einen durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei strebt EYEMAXX in aller Regel die Bündelung bereits fertiggestellter Objekte zu einem attraktiven Portfolio an, um bei geeigneter Marktlage einen höheren Preis zu erzielen als bei einem Verkauf von Einzelobjekten.

Grundlage für die Prognose ist neben der aktuell bestehenden Projektpipeline die exzellente Marktkennntnis in den Zielmärkten und die langjährige Erfahrung des EYEMAXX-Managements, die bewährte Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, die umfangreiche Produktpipeline sowie die insgesamt in den kommenden Jahren zu erwartende weiterhin gute Verfassung der Immobilienmärkte in den Zielmärkten. Im Fokus der Geschäftstätigkeit des EYEMAXX-Konzerns stehen weiterhin die etablierten Märkte Deutschland und Österreich sowie wachstumsstarke Länder wie insbesondere Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der einzelnen Projekte weiter aus einem bewährten Mix aus Eigen- und Fremdkapital.

Kontinuierliche Mittelzuflüsse aus vermieteten Bestandsimmobilien

Der EYEMAXX-Konzern hält ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand und erzielt damit über laufende Mieterträge kontinuierliche Mittelzuflüsse.

Gesetzliche Risiken

Steuerliche Risiken

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie in Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken.

Rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem und internes Kontrollsystem

Die Risikoüberwachung ist auch für den EYEMAXX-Konzern wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu steuern.

Generell umfassen das Risikomanagement- und das interne Kontrollsystem auch die rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie sämtliche Risiken und Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung. Dies bezieht sich auf alle Teile des Risikomanagement- und internen Kontrollsystems, die den Konzernabschluss wesentlich beeinflussen können.

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Evaluierung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu bewerten, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehen von externen Spezialisten.

Die Zielsetzung des internen Kontrollsystems in diesem Zusammenhang ist, durch Implementierung von entsprechenden Kontrollen hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Konzernabschluss erstellt wird.

Sowohl das Risikomanagementsystem als auch das interne Kontrollsystem umfasst die Rechnungswesenabteilung. Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Konzernabschlusserstellungsprozess liegt ein strikter Terminplan zugrunde. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung. Die Beurteilung der Wesentlichkeit von Fehlaussagen ist abhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der finanziellen Auswirkung auf EBIT oder Bilanzsumme.

Ein wesentliches Element zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung ist die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Kontrollen bei der Abschlusserstellung. IFRS-Neuerungen werden vom Rechnungswesenteam laufend überwacht. Bei Bedarf werden externe Spezialisten einbezogen. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind auch im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien.

Das operative Geschäft des EYEMAXX-Konzerns umfasst Erträge aus Dienstleistungen im Rahmen von Projektentwicklungen, Erträge aus der Vermietung sowie Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen. Die Objektgesellschaften werden überwiegend über Zwischenholdings gesteuert.

Prognosebericht

Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für das laufende Geschäftsjahr 2013/2014 und für das kommende Geschäftsjahr 2014/2015 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Für das Geschäftsjahr 2013/2014 wird derzeit mit einer leichten Steigerung des Konzern-Gewinns nach Steuern, der im Geschäftsjahr 2012/2013 TEUR 3.109 betragen hat, gerechnet. Die positive Geschäftsentwicklung sollte sich auch im darauffolgenden Jahr kontinuierlich fortsetzen.

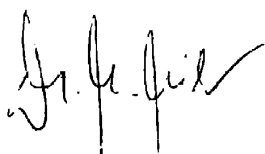
Die Basis dafür bilden die gut gefüllte Produktpipeline mit einem Volumen von deutlich mehr als 100 Mio. Euro sowie das Geschäftsmodell mit seinen zwei Säulen der Wertschöpfung. So werden zum einen durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei strebt EYEMAXX in aller Regel die Bündelung bereits fertiggestellter Objekte zu einem attraktiven Portfolio an, um bei geeigneter Marktlage einen höheren Preis zu erzielen als bei einem Verkauf von Einzelobjekten. Zum anderen hält EYEMAXX ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand und erzielt damit über laufende Mieterträge einen kontinuierlichen Cashflow.

Grundlage für die Prognose stellt die exzellente Marktkennntnis in den Zielmärkten und die langjährige Erfahrung des EYEMAXX-Managements, die bewährte Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, die umfangreiche Produktpipeline sowie die insgesamt in den kommenden Jahren zu erwartende weiterhin gute Verfassung der Immobilienmärkte in den Zielmärkten dar. Im Fokus der Geschäftstätigkeit der EYEMAXX Real Estate AG stehen weiterhin die etablierten Märkte Deutschland und Österreich sowie wachstumsstarke Länder wie insbesondere Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der einzelnen Projekte weiter aus einem bewährten Mix aus Eigen- und Fremdkapital.

Auf der Finanzierungsseite konnte durch die im März 2013 begebene erste Mittelstandsanleihe mit Inflationsschutz in Deutschland, die bereits am ersten Tag des öffentlichen Angebots vollständig platziert war, die Liquidität für das weitere Wachstum der EYEMAXX ausgebaut werden. Geplant ist dabei, dass die umfangreiche Produktpipeline von deutlich mehr als 100 Mio. Euro einhergehend mit der Fertigstellung von Projekten sukzessive aufgefüllt und zudem weiter ausgebaut wird. Geplant ist u.a. die Entwicklung von weiteren Fachmarktzentren in Polen, wo noch erhebliches Potenzial für diese erfolgreichen und bewährten Projekte besteht. Aus heutiger Sicht ist Polen derzeit einer der attraktivsten Entwicklungsstandorte für EYEMAXX überhaupt.

Klare Wettbewerbsvorteile der EYEMAXX Real Estate AG stellen die sehr gute Marktstellung der Gesellschaft in Zentraleuropa sowie ihre umfangreiche und langjährige Erfahrung dar. Basis des Erfolgs sind die hohe Standardisierung mit einer bewährten Konzeption und Bautechnik, die daraus resultierenden geringen Risiken und kurzen Realisierungszeiträume sowie international renommierte Mieter mit hoher Bonität als langjährige Partner. Vor diesem Hintergrund ist auch künftig eine positive Geschäftsentwicklung zu erwarten.

Aschaffenburg, am 12. Februar 2014



Dr. Michael Müller
(Vorstand)

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2012/2013	2011/2012
Umsatzerlöse	1.01	2.397	1.534
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.02	2.895	2.385
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.03	449	905
Aktivierte Eigenleistungen	1.04	0	8
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	1.05	-89	-497
Personalaufwand	1.06	-1.597	-1.760
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.07	-178	-136
Sonstige betriebliche Erträge	1.08	899	921
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.09	-2.988	-3.335
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.10	110	275
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.11	4.836	4.503
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	1.11	0	26
Betriebsergebnis (EBIT)		6.734	4.829
Finanzierungserträge	1.12	1.154	1.061
Finanzierungsaufwendungen	1.12	-4.246	-2.703
Finanzerfolg		-3.092	-1.642
Ergebnis vor Steuern		3.642	3.187
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.13	-533	-614
Periodenergebnis		3.109	2.573
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	2.11	40	-38
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.11	3.069	2.611

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	2012/2013	2011/2012
Periodenergebnis		3.109	2.573
Sonstige Ergebnisrechnung			
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	2.11	-98	-1.366
Sonstige Ergebnisrechnung		-98	-1.366
Gesamtergebnis	2.11	3.011	1.207
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		40	-5
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.971	1.212
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		2.971	1.212
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens pro Aktie in EUR	1.14	1,04	0,47
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,04	0,47

Konzernbilanz

zum 31.10.2012 und 2013

in TEUR	Anhang	31.10.2013	31.10.2012
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.01	32	21
Sachanlagevermögen	2.02	2.085	1.410
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.03	24.371	20.059
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	2.04	22.330	12.078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.05	11.158	10.155
		59.976	43.723
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.07	1.601	1.168
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.08	433	227
Sonstige Forderungen	2.09	3.563	1.839
Finanzielle Forderungen	2.05	627	205
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.10	4.366	4.362
		10.590	7.801
Summe AKTIVA			
		70.566	51.524

in TEUR	Anhang	31.10.2013	31.10.2012
PASSIVA			
Eigenkapital			
Grundkapital		2.901	2.651
Kapitalrücklage		-380	-1.505
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.560	-1.462
Kumulierte Ergebnisse		19.118	16.917
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		20.079	16.601
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		-15	-53
Summe Eigenkapital	2.11	20.064	16.548
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	37.087	22.332
Finanzverbindlichkeiten	2.13	8.539	7.725
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	0	15
Latente Steuerschulden	2.06	1.678	1.181
		47.304	31.253
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	1.473	764
Finanzverbindlichkeiten	2.12	356	812
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.14	210	867
Rückstellungen	2.15	424	611
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	660	592
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.14	75	77
		3.198	3.723
Summe PASSIVA		70.566	51.524

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungs- umrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheits- gesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2011		2.551	-1.905	-63	14.294	14.877	-28	14.849
Periodenergebnis GJ 2011/2012		0	0	0	2.611	2.611	-38	2.573
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		0	0	-1.399	0	-1.399	33	-1.366
Gesamtergebnis		0	0	-1.399	2.611	1.212	-5	1.207
Kapitalerhöhung		100	400	0	0	500	0	500
Veränderung im Anteilsbesitz		0	0	0	0	0	20	20
Veränderung des Konsolidierungskreises		0	0	0	12	12	-40	-28
Stand am 31. Oktober 2012	2.11	2.651	-1.505	-1.462	16.917	16.601	-53	16.548
Periodenergebnis GJ 2012/2013		0	0	0	3.069	3.069	40	3.109
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		0	0	-98	0	-98	0	-98
Gesamtergebnis		0	0	-98	3.069	2.971	40	3.011
Dividende		0	0	0	-870	-870	0	-870
Kapitalerhöhung		250	1.125	0	0	1.375	0	1.375
Veränderung des Konsolidierungskreises		0	0	0	2	2	-2	0
Stand am 31. Oktober 2013	2.11	2.901	-380	-1.560	19.118	20.079	-15	20.064

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Ergebnis vor Steuern	3.642	3.187
Ergebnisübernahme aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-4.836	-4.503
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	178	136
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	0	164
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.092	1.642
Gezahlte Steuern	-25	-24
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.895	-2.385
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-110	-275
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	68	191
Zwischensumme	-886	-1.867
Veränderung Vorräte	-433	-734
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-138	3.654
Veränderung sonstige Aktiva	-1.605	245
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-184	179
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-671	-631
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-19	-733
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	2	-68
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-3.934	45
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-665	-4.774
Auszahlungen für Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-6.627	-7.552
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	146	16
Veränderung gewährter Darlehen	-1.910	-1.224
Erhaltene Zinsen	245	246
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	153	375
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-98	38
Anteilsveränderung	0	12
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-8.756	-12.863
Veränderung Minderheiten durch Änderung Konsolidierungskreis	2	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	1.375	500
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	14.117	11.606
Gezahlte Zinsen	-1.873	-972
Veränderung erhaltene Darlehen	-155	1.956
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-870	0
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.596	13.090
Veränderungen des Finanzmittelfonds	-94	272
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	4.324	4.052
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	4.230	4.324

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung siehe 3.03

Erläuterungen zur Zusammensetzung des Finanzmittelfonds siehe 2.10 und 3.03

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

zum 31.10.2013

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten								
in TEUR	Stand am 1.11.2012	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Währungs- rechnungs- differenzen	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Stand am 31.10.2013
Immaterielle Vermögenswerte								
Aktivierten Aufwendungen für Ingangsetzung	0	0	0	3	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	299	20	0	0	0	0	0	319
Geleistete Anzahlungen	0	229	0	-229	0	0	0	0
Summe	299	249	0	-229	0	0	0	319
Sachanlagevermögen								
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.576	0	0	376	-1	0	-1	1.950
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	824	402	-178	2	0	0	0	1.050
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	14	0	211	0	0	0	225
Summe	2.400	416	-178	589	-1	0	-1	3.225
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien								
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.059	539	0	1.151	-112	3.049	-161	24.525
Summe	20.059	539	0	1.151	-112	3.049	-161	24.525
Gesamt	22.758	1.204	-178	1.511	-113	3.049	-162	28.069

Kumulierte Abschreibung

Buchwerte

Stand am 1.11.2012	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Währungsum- rechnungs- differenzen	Stand am 31.10.2013	Stand am 31.10.2013	Stand am 31.10.2012
0	0	0	0	3	0	3	0	0
278	9	0	0	0	0	287	32	21
0	0	0	0	0	0	0	0	0
278	9	0	0	0	0	287	32	21
374	46	0	0	11	0	431	1.519	1.202
616	123	-32	0	0	2	709	341	208
0	0	0	0	0	0	0	225	0
990	169	-32	0	11	2	1.140	2.085	1.410
0	0	0	154	0	0	154	24.371	20.059
0	0	0	154	0	0	154	24.371	20.059
1.268	178	-32	154	11	2	1.581	26.488	21.490

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

zum 31.10.2012

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1.11.2011	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Währungs- rechnungs- differenzen	Wertänderung des beizulegen- den Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Umbuchungen	Stand am 31.10.2012
Immaterielle Vermögenswerte									
Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abge- leitete Lizenzen	286	25	-12	0	0	0	0	0	299
Summe	286	25	-12	0	0	0	0	0	299
Sachanlage- vermögen									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließ- lich der Bauten auf fremdem Grund	1.608	54	-83	0	0	0	0	-3	1.576
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	796	161	-133	0	-3	0	0	3	824
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	72	-5	-67	0	0	0	0	0
Summe	2.404	287	-221	-67	-3	0	0	0	2.400
Als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien									
Als Finanzinves- tition gehaltene Immobilien	14.693	4.465	0	0	-1.484	2.385	0	0	20.059
Summe	14.693	4.465	0	0	-1.484	2.385	0	0	20.059
Gesamt	17.383	4.777	-233	-67	-1.487	2.385	0	0	22.758

Kumulierte Abschreibung								Buchwerte	
Stand am 1.11.2011	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Währungsum- rechnungs- differenzen	Umbuchungen	Stand am 31.10.2012	Stand am 31.10.2012	Stand am 31.10.2011
272	17	-11	0	0	0	0	278	21	14
272	17	-11	0	0	0	0	278	21	14
404	52	-79	0	0	0	-3	374	1.202	1.204
680	67	-134	0	0	0	3	616	208	116
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.084	119	-213	0	0	0	0	990	1.410	1.320
0	0	0	0	0	0	0	0	20.059	14.693
0	0	0	0	0	0	0	0	20.059	14.693
1.356	136	-224	0	0	0	0	1.268	21.490	16.027

A. Der Konzern

Die EYEMAXX Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

1. Allgemeine Angaben

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Geschäftsanteile der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) in den Börsenmantel der EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) mittels einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen des genehmigten Kapitals gegen Ausgabe von 2.499.500 Inhaberaktien übertragen. Die Transaktion wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 5. Mai 2011 beschlossen und am 17. Juni 2011 mit der Eintragung im Handelsregister rechtskräftig.

Diese Transaktion wird als „reverse acquisition“ eingestuft, da der Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, nach der Transaktion mit einem Anteil von rund 98 % die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, hält. In analoger Anwendung von IFRS 3 („reverse acquisition“) gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, damit als wirtschaftlicher Erwerber. Aus diesem Grund wird der bisherige Konzernjahresabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, fortgeschrieben.

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Mit Wirkung zum 8. Januar 2014 legte Herr Dr. Piribauer als Vorsitzender des Aufsichtsrates sein Amt nieder. Am 13. Januar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Dem Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gehören zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Dr. Jessich am 13. Januar 2014 vom Amtsgericht Aschaffenburg als Aufsichtsrat bestellt, sowie Herr Franz Gulz und Herr Maximilian Pasquali.

1.1 Geschäftstätigkeit

Der EYEMAXX-Konzern ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, Slowakei, Serbien sowie in den etablierten Märkten Österreich und Deutschland mit dem Fokus auf die Entwicklung von Handels- und Logistikimmobilien aktiv. Gemeinsam mit Projektpartnern werden Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren, Logistikparks und „build to suite“-Projekten evaluiert, entwickelt und durchgeführt und grundsätzlich an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Prestigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“-Strategie verfolgt, sondern sie werden in der Gruppe behalten, um durch die Vermietung Gewinne zu erzielen. Die Abwicklung der Projekte erfolgt in eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle).

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Kapitalerhöhungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2013 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konzernwährung ist der Euro, der auch den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Konzerns widerspiegelt. Die Darstellung im Konzernabschluss erfolgt in Tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet).

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (Geschäftsjahr 2012/2013). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2011/2012 dargestellt.

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2014, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2013 wurde am 12. Februar 2014 durch den Beschluss des Vorstandes zur Veröffentlichung freigegeben.

2. Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2013.

2.2 Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr wurden zwei deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 2) und 21 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 19) vollkonsolidiert.

Änderung des Konsolidierungskreises	Voll-konso-lidierung	Equity-Konso-lidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2011	28	8	13	49
Im GJ 2011/2012 erstmals einbezogen	4	1	0	5
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung der Konsolidierungsmethode	-9	9	0	0
Stand am 31. Oktober 2012	21	17	13	51
Im GJ 2012/2013 erstmals einbezogen	3	6	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	0	0	-1
Stand am 31. Oktober 2013	23	23	13	59

Im Geschäftsjahr 2012/2013 befinden sich 59 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (Vorjahr: 51). Die Anzahl der wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen Unternehmen blieb unverändert (Vorjahr: 13).

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 vollkonsolidiert miteinbezogen:

Vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Oberge- sellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *)
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bukarest	Rumänien	RON	100
Gewerbeimmobilien				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73
Retailcenter Management GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Bestandsimmobilien				
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Novi Beograd	Serbien	RSD	100
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
BEGA ING DOO	Belgrad	Serbien	RSD	100
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

* Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien				
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
BEGA ING DOO	Belgrad	Serbien	RSD	100
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

Kauf von Maxx BauerrichtungsgmbH, Österreich

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 wurden 98 % der Anteile an der MAXX BauerrichtungsgmbH gekauft. Diese Gesellschaft hält ein gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf.

Kauf von BEGA ING DOO, Serbien

Am 9. April 2013 hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 200 an BEGA ING DOO zum Ankauf von Grundstücken ausgegeben. Der Eigentümer, wie auch Geschäftsführer der BEGA ING DOO, stellt eine nahestehende Person in Geschäftsführer-Position im EYEMAXX-Konzern dar. Am 30. April 2013 hat EYEMAXX einen Optionsvertrag über 100 % der Anteile der BEGA ING DOO unterschrieben. In diesem wurde geregelt, dass EYEMAXX bis zum 30. September 2013 ohne weitere Zustimmung der BEGA ING DOO das Recht hat, die Anteile der BEGA ING DOO jederzeit zu kaufen. Mit dem Optionsvertrag wurde ein Nachtrag zum Kreditvertrag unterzeichnet, in dem BEGA ING DOO erklärt, dass die bereits und zukünftig angekauften Grundstücke bis zum Ablauf des Optionsvertrags inklusive seiner Nachträge nicht veräußert werden dürfen. Am 30. Juli 2013 wurde die Optionsfrist auf 31. Dezember 2013 verlängert. Am 28. Oktober 2013 wurden 100 % der Anteile von ERED Netherlands II B.V. gekauft.

Gründung LogCenter Alpha a.d., Serbien

Am 2. Oktober 2013 wurde die LogCenter Alpha a.d., Serbien, gegründet. Diese Gesellschaft wurde als Projektgesellschaft für die serbischen Projekte gegründet.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen

in TEUR

Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	145
Sachanlagevermögen	1.147
Finanzanlagevermögen	6
Kurzfristiges Vermögen	16
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-870
Kurzfristige Rückstellungen	-1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-366
Nicht beherrschende Anteile	-2
Übernommenes Nettovermögen	75

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 neu gegründet:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *)
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

* Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Am 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag vom 18. Juli 2012 wurde geregelt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 100 % des Gewinns oder Verlusts der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, zugewiesen bekommt. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, haben das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden 60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhält eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hat der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, werden im EYEMAXX-Konzernabschluss gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt.

Gründung EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp.z.o.o. und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau

Mit Wirkung zum 27. August 2012 wurden die drei polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Warschau, EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Warschau, und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau, gegründet. An diesen Gesellschaften hält die EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, zum 31. Oktober 2012 90 % der Anteile und die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, 10 % der Anteile.

Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Im Geschäftsjahr 2012/2013 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Abwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Aufwärtskonsolidierung von EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2013 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung 31. Oktober 2013 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 90 % Kapitalanteil und Stimmrechten.

Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Polen

Mit Wirkung zum 28. August 2013 wurde die EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau, an die at-equity konsolidierte MALUM Limited, Zypern, verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion zum 31. Juli 2013 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Durch die Auf- bzw. Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ein- bzw. ausgebucht:

in TEUR	Aufwärts- konsolidierung	Abwärts- konsolidierung
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	5	-64
Sachanlagevermögen	582	-237
Kurzfristiges Vermögen	20	-71
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-571	363
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-69	1
Kurzfristige Rückstellungen	-14	19
Nicht beherrschende Anteile	5	0
Übernommenes/abgegangenes Nettovermögen	-42	11

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Im Geschäftsjahr 2011/2012 kam es zu folgender Abwärtskonsolidierung:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Bestandsimmobilie				
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, und EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o., Prag

Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurden EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, und EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o., Prag, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Abwärtskonsolidierung von EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, und deren polnischen Tochterunternehmen

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Die restlichen 10 % der Anteile wurden an die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag verloren ging. Die EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, ist zum 31. Oktober 2012 100%iger Gesellschafter der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Warschau, Retail Park Malbork z.o.o., Warschau, und RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o., Warschau. Aufgrund der Abwärtskonsolidierung des Mutterunternehmens werden auch die Tochterunternehmen at-equity konsolidiert. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion am 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Tschechien

Durch den Zukauf von Anteilen an den Gesellschaften EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, (18. Januar 2012) und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, (16. Dezember 2011) kam es zu einer Umgliederung aus dem at-equity-Bereich in den Vollkonsolidierungsbereich. Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurden EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebuht:

in TEUR	
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	-176
Immaterielle Vermögensgegenstände	-52
Sachanlagevermögen	-344
Kurzfristiges Vermögen	-33
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	241
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	341
Kurzfristige Rückstellungen	4
Sonstige Verbindlichkeiten	25
Nicht beherrschende Anteile	-33
Übernommenes/abgegangenes Nettovermögen	-27

Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2011/2012 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der Gesellschaft EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Wien, wurden um TEUR 25 erworben. Aufgrund des Verkaufes der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, wurde deren Anteil an der EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, um 15 % auf den nicht beherrschenden Anteil umgebucht.

Entkonsolidierung bzw. Fusionierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 entkonsolidiert beziehungsweise fusioniert:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Fusionierung				
Holding				
EDEN LogCenter International S.à.r.l	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100

Fusion der EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg, in die EDEN Real Estate Development A.G., Luxemburg

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN Real Estate Development A.G., Luxemburg (absorbierende Gesellschaft) und EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg, (absorbierte Gesellschaft) abgebildet.

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 entkonsolidiert beziehungsweise fusioniert:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
Gewerbeimmobilien				
AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH	Wien	Österreich	EUR	100

Fusion der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l., Luxemburg, in die EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN LogCenter International S.à.r.l. (absorbierende Gesellschaft) und der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l. (absorbierte Gesellschaft) abgebildet. Sie wurde am 24. April 2012 rechtskräftig fusioniert und die Salden rückwirkend per 1. November 2011 übernommen.

Verkauf der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien

Am 26. April 2012 wurden 100 % an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Dadurch wurde auch der Anteil an der Firma EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, um 15 % vermindert.

Kaufpreisnachbesserung

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o., Prag, wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Aufgrund der sehr guten Entwicklung des Fachmarktzentrums wurde gemäß des Vertrages am 12. September 2012 eine Kaufpreisanpassung durchgeführt. Die nachträgliche Zahlung in Höhe von TEUR 391 ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung angeführt.

Die Gesamtauswirkung aus der Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2011/2012 zeigt die unten stehende Tabelle:

in TEUR	
Finanzanlagevermögen	-22
Kurzfristiges Vermögen	-295
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	193
Kurzfristige Rückstellungen	2
Übernommenes Nettovermögen	-122

2.3. Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die bilanzielle Behandlung der **Gemeinschaftsunternehmen** erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen besteht keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich i.S.d. IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Voraussetzung für die Qualifikation als **assoziiertes Unternehmen** ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen eines Indikators oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind.

Bei Vorliegen eines mindestens 20%igen Stimmengewichts an einem Unternehmen wird ein maßgeblicher Einfluss nach IAS 28.6 vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. Bei sämtlichen in den Konzernabschluss mit einbezogenen assoziierten Unternehmen beträgt das Stimmgewicht mehr als 20 %.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Gesellschaften

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Euro Luna Park	Kiev	Ukraine	UAH	50
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nikosia	Zypern	EUR	50

Gewerbeimmobilien

EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Vilia s.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	50

Bestandsimmobilien

Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	98
FMZ Kittsee GmbH	Leopoldsdorf bei Wien	Österreich	EUR	90
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf bei Wien	Österreich	EUR	90
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	95
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmalig einbezogene Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Gewerbeimmobilien				
Vilia s.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	50
Bestandsimmobilien				
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf bei Wien	Österreich	EUR	90
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	95
GELUM Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Gründung DVOKA LIMITED, Zypern

Mit Wirkung zum 17. Januar 2013 wurde DVOKA Limited, Zypern, gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 90 % der Anteile und die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, 10 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

Gründung MALUM LIMITED, Zypern

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. Erstgenannte hält seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Kauf 50 % der Anteile der Vilia.sp.z.o.o., Polen

Mit Wirkung zum 15. Januar 2013 wurden 50 % der Anteile der Vilia sp.z.o.o., Polen, gekauft. Gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich wird dort ein Fachmarktzentrum realisiert. Mit Wirkung zum 26. August 2013 wurde die Family Point 2 Holding sp.z.o.o., Polen, mit Vilia sp.z.o.o., Polen, fusioniert.

Kauf 90 % der Anteile an der Marland Bauträger GmbH, Österreich

Mit Wirkung zum 30. Januar 2013 wurde der Geschäftsanteil in Höhe von 90 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH, einerseits von Marland Wohnbaugesellschaft mbH und andererseits von SL Invest Beteiligungs GmbH, erworben. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX laufende Mietzinsen erzielen.

Kauf 95 % der Kommanditanteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, Österreich

Mit Wirkung zum 31. Januar 2013 hat sich EYEMAXX eine Kaufoption über 45 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietung GmbH & Co KG gesichert. Mit Wirkung zum 30. April 2013 wurde die Kaufoption gezogen. Zudem wurden weitere 45 % der Anteile von der VPG Verbundsysteme Planungs- Produktions- Baugesellschaft mbH und 5 % der Anteile von Herrn Dr. Müller gekauft. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- wie auch Wohngebäude befindet. Im Syndikatsvertrag mit dem Zweitgesellschafter wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 95%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

Kauf von 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg

Mit Wirkung zum 26. April 2013 wurden 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Mit Gesellschafterbeschluss vom 26. April 2013 wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 94%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmalig einbezogene Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilie				
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	98

Kauf von 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien

Mit Wirkung zum 24. Juli 2012 wurden 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, erworben. Im Gesellschaftsvertrag wurde geregelt, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit getroffen werden können. Daraus ergibt sich, dass trotz 98%iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 erstkonsolidiert.

Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Im Geschäftsjahr 2012/2013 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90

Abwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Im Geschäftsjahr 2011/2012 kam es zu folgender Abwärtskonsolidierung:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Gewerbeimmobilien				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Bestandsimmobilie				
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Entkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 entkonsolidiert:

	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien				
STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	45

Verkauf der STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o., Bratislava, Slowakei

Mit Wirkung zum 15. November 2012 wurde das at-equity konsolidierte Fachmarktzentrum STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o., Bratislava, Slowakei, verkauft. Die Auswirkungen des Verkaufs wurden bereits in den Vorperioden nach der „Percentage of Completion“-Methode berücksichtigt, da es sich um einen „forward sale“ gehandelt hat.

B. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1. Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG ist das Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochtergesellschaften und stellt für diese Gruppe von Unternehmen einen Konzernabschluss nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den damit verbundenen Auslegungen (SIC/IFRIC-Interpretationen), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, auf.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr).

Der wesentliche Teil der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat ihren Regelbilanzstichtag mittlerweile auf den 31. Oktober umgestellt.

Zum Abschlussstichtag wurden zwei vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: sechs) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns – beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen – fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären.

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2012 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Änderungen	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderung des IAS 1, Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	ab 1. Juli 2012	am 6. Juni 2012

Änderungen an IAS 1, Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 1 vom IASB verabschiedet. Am 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Gemäß der Änderung müssen Unternehmen die im sonstigen Ergebnis dargestellten Posten nach zwei Kategorien unterteilen, in Abhängigkeit davon, ob sie in Zukunft über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden (sogenanntes Recycling) oder nicht. Posten, die nicht recycelt werden, beispielsweise Neubewertungsgewinne aus Sachanlagen, sind getrennt von Posten darzustellen, die zukünftig recycelt werden, wie zum Beispiel abgegrenzte Gewinne und Verluste aus der Absicherung von Zahlungsströmen. Werden die Posten des sonstigen Ergebnisses vor Steuern dargestellt, so müssen Unternehmen den zugehörigen Steuerbetrag getrennt nach den beiden Kategorien ausweisen. Der in IAS 1 für die Gesamtergebnisrechnung verwendete Begriff wurde in „Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis“ geändert. Nach IAS 1 sind jedoch auch weiterhin andere Bezeichnungen zulässig.

Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

1.2 Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. Der EYEMAXX-Konzern hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Standard

IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

IFRS 10, Konzernabschluss

IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen

IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

IFRS 13, Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert

Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse

Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Änderungen

Änderung des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer

Änderung des IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten

Änderung am IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS

Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Darlehen der öffentlichen Hand

Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen – Übergangsregelung

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Investmentgesellschaften

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009-2011 (Mai 2012)

Interpretationen

IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
	ab 1. Januar 2015	noch nicht von der EU übernommen
	ab 1. Januar 2014	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2014	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2014	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2013	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2014	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2014	29. Dezember 2012
	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
	ab 1. Januar 2013	6. Juni 2012
	ab 1. Januar 2013	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2013	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2014	20. Dezember 2013
	ab 1. Januar 2014	20. Dezember 2013
	ab 1. Januar 2013	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2013	5. März 2013
	ab 1. Januar 2013	29. Dezember 2012
	ab 1. Januar 2014	5. April 2013
	ab 1. Januar 2014	21. November 2013
	ab 1. Januar 2013	28. März 2013
	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
	ab 1. Januar 2013	29. Dezember 2012

IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

Der am 12. November 2009 veröffentlichte Standard ist der erste Teil des Projektes, den Standard IAS 39 zu ersetzen. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Regelungen zur Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten waren noch ausgeklammert. Die bisherigen Kategorien „loans and receivables“, „held to maturity“, „available for sale“ und „at fair value through profit or loss“ sollen durch die neuen Kategorien „fair value“ und „at amortised cost“ ersetzt werden. Eine Einstufung eines Finanzinstrumentes in die Kategorie „at amortised cost“ richtet sich dabei sowohl nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens als auch nach den Produktmerkmalen des einzelnen Finanzinstrumentes. Eine Nichterfüllung der Kriterien führt zur erfolgswirksamen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert. Ausnahmsweise dürfen ausgewählte Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Jegliche Änderungen im Zeitwert sind allerdings im sonstigen Gesamtergebnis einzufrieren und werden nicht mehr erfolgswirksam. Am 28. September 2010 wurde IFRS 9 um Vorgaben zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten ergänzt und damit die Phase „Klassifizierung und Bewertung“ für Finanzinstrumente abgeschlossen.

Am 16. Dezember 2011 wurde die erstmalige verpflichtende Anwendung von IFRS 9 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verschoben. Die Übernahme der Änderungen durch die Europäische Union steht jedoch noch aus. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

IFRS 10, Konzernabschluss, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie neue Fassungen des IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Am 12. Mai 2011 vervollständigte der IASB mit der Veröffentlichung des IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, sowie den überarbeiteten Standards IAS 27 und IAS 28 seine Verbesserungen zu den Anforderungen an außerbilanzielle Aktivitäten und Joint Arrangements.

IFRS 10 führt zur Einführung eines einheitlich anzuwendenden Konsolidierungsmodells und basiert auf den vorhandenen Prinzipien zur Identifizierung des beherrschenden Einflusses, nach denen ein (Tochter-)Unternehmen in den Konsolidierungskreis eines (Mutter-)Unternehmens aufgenommen werden muss. Zudem gibt der Standard weitere Hinweise die bei der Feststellung des beherrschenden Einflusses hilfreich sein sollen. Mit der Einführung des IFRS 10 werden SIC-12 und Teile des IAS 27 ersetzt.

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 sowie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

IFRS 12 bildet einen neuen Standard bezüglich der Anforderungen an Angabepflichtigen im Anhang für alle Arten von gemeinschaftlich geführten Unternehmen inklusive Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen, Zweckgesellschaften und weitere außerbilanzielle Instrumente.

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre mit Beginn 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Am 12. Mai 2011 hat der IASB den IFRS 13, Fair Value Measurement, verabschiedet. Der Standard regelt, wie zum Fair Value bewertet wird, wenn ein anderer IFRS eine Fair-Value-Bewertung oder Fair-Value-Angabe vorschreibt. Welcher Posten der Bilanz zum Fair Value zu bewerten oder anzugeben ist, ist jedoch nicht in IFRS 13, sondern in den einzelnen Standards geregelt. Es gilt darüber hinaus eine neue Fair-Value-Definition, die den Fair Value als Veräußerungspreis einer tatsächlichen oder hypothetischen Transaktion zwischen beliebigen unabhängigen Marktteilnehmern unter marktüblichen Bedingungen charakterisiert.

Die Änderung tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 19 vom IASB verabschiedet. Am 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Aufgrund der aktuellen Zinssatzentwicklung sind relevante versicherungsmathematische Verluste für 2012 zu erwarten, und daher könnte eine vorzeitige Anwendung in folgenden Fällen vorteilhaft sein. Hat ein Unternehmen in der Kategorie „Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses“ (Pensionen, Abfertigungen, usw.) bisher die versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung oder nach einer beschleunigten Korridormethode (zum Beispiel doppelte Korridormethode) erfasst, so ist nach IAS 19 (revised) nunmehr ausschließlich deren Erfassung im Eigenkapital (Other Comprehensive Income) erlaubt. Demzufolge könnte durch vorzeitige Anwendung eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung erzielt werden.

Die Änderungen sind für ab 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Am 20. Dezember 2011 hat der IASB die Änderungen zu IAS 12, Ertragsteuern, verabschiedet. Durch die Änderung des IAS 12 bezüglich der Behandlung von steuerlichen Differenzen bei der Bewertung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ wird SIC-21, Ertragsteuern, obsolet. Nunmehr ist bei Investment Properties stets von einer Umkehrung der temporären Differenzen durch Veräußerung (anstelle einer fortgeführten Nutzung) auszugehen.

Die Änderungen werden verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden sein. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten

Am 29. Mai 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, verabschiedet. Durch diese Änderung soll klargestellt werden, dass der für einen Vermögenswert erzielbare Betrag, wenn dieser dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, lediglich für wertgeminderte Vermögenswerte anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung am IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Am 20. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, verabschiedet. Diese Änderung soll Abhilfe in Fällen schaffen, in denen ein Derivat, das als Sicherungsinstrument bestimmt wurde, infolge von Gesetzes- oder Regulierungsvorschriften von einer Gegenpartei auf eine zentrale Gegenpartei übertragen wird. Sie ermöglicht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS

Am 20. Dezember 2010 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Die Änderungen des IFRS 1 betreffen zum einen den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der IFRS. Geändert wurde „1. Januar 2004“ in „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Darüber hinaus wird ein mit den IFRS konformer Abschluss nicht zwingend erforderlich, sofern das Unternehmen aufgrund einer Hyperinflation seiner Währung zur konformen Aufstellung gehemmt ist.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Die Änderungen haben auf den Konzernabschluss des EYEMAXX-Konzerns keine Auswirkung.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Darlehen der öffentlichen Hand

Am 13. März 2012 hat der IASB die Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Mit der Änderung soll klargestellt werden, wie ein Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz von einem IFRS-Erstanwender zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS zu bilanzieren ist. Diese Darlehen sind von der vollen retrospektiven Anwendung der IFRS beim Übergang auf IFRS ausgenommen. Durch die Anpassung des IFRS 1 soll erreicht werden, dass IFRS-Erstanwender von den gleichen Erleichterungsvorschriften Gebrauch machen können, wie sie IFRS-Anwender in Bezug auf IAS 20, Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand, gewährt werden.

Diese Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die künftigen Auswirkungen werden für den EYEMAXX-Konzern nicht relevant sein.

Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten und Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Ergänzungen zu IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis sowie zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben, verabschiedet. Mit der Änderung stellt der IASB die Saldierungsvorschriften für Finanzinstrumente klar. Bestehende Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sollen mit der Verabschiedung beseitigt werden. Ergänzend sollen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben.

Die Klarstellung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatzangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsregelungen

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen und IAS 27, Einzelabschlüsse – Investmentgesellschaften

Am 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum Fair Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen, ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv.

Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009-2011 (Mai 2012)

Am 17. Mai 2012 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2009-2011 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1, Erstmalige Anwendung der IFRS: Zulässigkeit der wiederholten Anwendung von IFRS 1; Angabe von Vorjahresvergleichsinformationen bei Fremdkapitalkosten in Bezug auf qualifizierende Vermögenswerte, bei denen der Aktivierungszeitpunkt vor dem Übergang auf IFRS liegt
- IAS 1, Darstellung des Abschlusses: Klarstellung bezüglich des Erfordernisses von Vorjahresvergleichsinformationen
- IAS 16, Sachanlagen: Klarstellung der Klassifizierung von Wartungsgeräten
- IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis: Bilanzierung der Ertragssteuerwirkung von Ausschüttungen an den Inhaber eines Eigenkapitalinstruments muss in Übereinstimmung mit IAS 12, Ertragssteuern, erfolgen
- IAS 34, Zwischenberichterstattung: Stetigkeit der Angaben in Bezug auf das Gesamtsegmentvermögen zur Verbesserung der Konsistenz mit IFRS 8 Geschäftssegmente

Diese Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

Am 19. Oktober 2011 hat der IASB den IFRIC 20, Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine, verabschiedet. Die vom IFRS Interpretations Committee erarbeitete Interpretation regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase im Tagebergbau. Die Interpretation stellt klar, wann Abraumbeseitigungskosten für einen Vermögenswert anzusetzen sind und wie die Erst- sowie die Folgebewertung erfolgen soll.

IFRIC 20 ist erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine freiwillige frühere Anwendung ist möglich. Die künftigen Auswirkungen dieser neuen Interpretation werden für den Konzern nicht relevant sein.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Oktober abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend-Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreis werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

Bei dem Erwerb von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft ist immer die Fragestellung zu beantworten, ob es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 (siehe Punkt 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse) handelt oder um den Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb bilden (siehe Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Ein Geschäftsbetrieb in Sinne von IFRS 3.3 liegt dann vor, wenn Ressourcen vorhanden sind, auf die Prozesse angewendet werden, um Erträge zu generieren. Die Analyse, ob ein Geschäftsbetrieb vorliegt, wird folgend analysiert:

- 1.) Identifizierung der erworbenen Elemente
- 2.) Analyse der Fähigkeit, tatsächliche Erträge zu liefern
- 3.) Analyse, ob diese Fähigkeit, Erträge zu liefern, auch einem Marktteilnehmer offensteht.

Im ersten Schritt wird analysiert, welche materiellen bzw. immateriellen Vermögenswerte erworben wurden. Darüber hinaus muss der Erwerber auch beurteilen, ob er relevante Prozesse miterworben hat, die dazu geeignet sind, Erträge zu generieren und welchen Ertrag er aus dem Erwerb erzielt bzw. erzielen möchte. Prozesse in diesem Sinne können sowohl strategische wie operative Managementprozesse sein. Administrative Tätigkeiten indizieren hingegen keine Prozesse (IFRS 3.B7).

Im zweiten Schritt wird beurteilt, ob die übernommene Gesellschaft aufgrund ihrer Prozesse eigenständig in der Lage ist Erträge zu generieren. Dies muss auf der Basis der üblichen Geschäftstätigkeit der Branche beziehungsweise eines typischen Marktteilnehmers getroffen werden. Wenn diese Prozesse vorhanden sind, liegt ein Erwerb im Sinne von IFRS 3 Unternehmenszusammenschluss vor.

Werden die Prozesse beim Erwerb nicht mitübernommen ist zu prüfen, ob die Ressourcen und Prozesse bei der erworbenen Immobilie zum Erwerbszeitpunkt beobachtbar sind und der Erwerber in der Lage wäre, die fehlenden Ressourcen und Prozesse am Markt zu erwerben. Sind jedoch keine operativen Tätigkeiten erforderlich um Erträge zu generieren, handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden (Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Vom EYEMAXX-Konzern erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Daraus abgeleitet handelt es sich zumeist um den Erwerb von einer Gruppe von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens, abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das erworbene Unternehmen durch den Erwerber. Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahme vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwertes für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren. Ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat. Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich der Durchführung der Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Negative Unterschiedsbeträge entstehen, wenn der Kaufpreis für die Anteile einer Gesellschaft deren anteiliges neu bewertetes Nettovermögen unterschreitet. In einem solchen Fall erfordert IFRS 3.36, dass der Erwerber eine erneute Überprüfung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden sowie der Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, durchführt.

Ein nach Durchführung der Überprüfung verbleibender negativer Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt ist nach IFRS 3.34 als Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Als Ursachen für den als Ertrag vereinnahmten negativen Unterschiedsbetrag sieht das IASB drei mögliche Gründe:

- Fehler im Zusammenhang mit dem Ansatz und der Bewertung,
- standardkonformer Ansatz von Vermögenswerten und Schulden zu Werten, die nicht diesen beizulegenden Zeitwerten entsprechen, und
- günstiger Erwerb (Bargain Purchase).

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdantheils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 27.4 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

Für Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß IAS 31.38 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Erwerb von Vermögenswerten oder einer Gruppe von Vermögenswerten versteht IFRS 3.2(b) die Erlangung der Beherrschung über die einzelnen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten durch den Erwerber. Der wesentliche Unterschied zur Bilanzierung gemäß IFRS 3 (Unternehmenszusammenschluss) liegt darin, dass kein Goodwill entstehen kann beziehungsweise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

Alle Erwerbe von Vermögenswerten oder Gruppen von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind gemäß dem Anwendungsbereich von IFRS 3.2(b) nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- die Verteilung der Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil auf die erworbenen Vermögenswerte

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren relativen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Der Ansatz eines Firmenwertes oder Eventualverbindlichkeiten ist unzulässig.

Der Ansatz einer latenten Steuer im Zugangszeitpunkt entfällt aufgrund der sogenannten „initial recognition exemption“ des IAS 12.15(b).

2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaften der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IAS 27 bilanziert der EYEMAXX-Konzern eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair Value.

Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an assoziierten Unternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

2.4 Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnisvortrag der entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

3. Nicht beherrschender Anteil

Bei vollkonsolidierten Gesellschaften hat ein Mutterunternehmen den nicht beherrschenden Anteil in seiner Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens, anzusetzen. Die Erlangung der Beherrschung gemäß IAS 27 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potenziellen Stimmrechten abhängig (IAS 27.14). Hingegen wird gemäß IAS 27.19 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die möglichen Ausübung oder Umwandlung potenzieller Stimmrechte bestimmt.

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ - „present ownership“. Es werden bereits alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen – und damit die „present ownership“ – wirtschaftlich dem EYEMAXX-Konzern zugerechnet, etwa weil

- der Ausübungspreis der Option fixiert ist
- mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind
- mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits dem EYEMAXX-Konzern zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert der EYEMAXX-Konzern unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch den EYEMAXX-Konzern getätigt.

4. Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt.

Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen zum Erwerbszeitpunkt umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtags- und Durchschnittskurse verwendet:

1 EUR entspricht		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		31.10.2013	31.10.2012	2012/2013	2011/2012
Tschechische Krone	CZK	25,729	25,0640	25,6707	25,1824
Serbischer Dinar	RSD	114,0082	113,2836	112,8959	111,3245
Polnischer Zloty	PLN	4,1783	4,1390	4,1867	4,2407
Rumänischer Leu	RON	4,436	4,5420	4,4280	4,4318

5. Immaterielle Vermögenswerte

Firmenwert

Bei Unternehmenszusammenschlüssen werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses die anteiligen beizulegenden Nettozeitwerte, wird ein Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Ein sich ergebender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Der Bilanzansatz wird gemäß IAS 38.108 zumindest jährlich durch einen Impairment-Test geprüft und im Falle eines gesunkenen wirtschaftlichen Nutzens außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte, wird die Werthaltigkeit auch unterjährig überprüft. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter dem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zum Zeitpunkt des Erwerbs aktiviert. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben. Marken, Patente und Lizenzen wie auch gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte werden linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Software wird linear über vier Jahre abgeschrieben. Die Amortisation der abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Abschreibung vom Anlagevermögen enthalten.

6. Sachanlagen

Die Bewertung der angeschafften oder hergestellten Sachanlagen erfolgt mit den um die Abschreibung verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten. In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit sie einzelnen Projekten direkt zurechenbar sind, werden gemäß IAS 23 aktiviert.

Die Abschreibung wird linear berechnet, wobei die Anschaffungskosten bis zum Restwert über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes wie folgt abzuschreiben sind:

	2012/2013
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre

Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über dem erzielbaren Betrag, so ist eine Wertminderung vorzunehmen. Gewinne und Verluste aus dem Anlagenabgang werden als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Restbuchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

7. Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und sonstige direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten miteinbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substantiellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigt Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Entwicklungsprojektes – falls dies erforderlich scheint – einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen.

Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte in der Immobilienbranche und daher auch des EYEMAXX-Konzerns basiert somit prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden vom EYEMAXX-Konzern – falls erforderlich – die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- Grundstücksrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Vermietungsgradrisiko
- Baukostenrisiko

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Bestandsimmobilien basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Bestandsimmobilien werden die Gutachten, falls keine substantielle Änderung vorhanden ist, alle drei Jahre aktualisiert. In der Zwischenzeit wird seitens EYEMAXX das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierten Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Bestandsimmobilien sind:

- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Bestandsimmobilie in der EM Outlet Center GmbH
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die Log Center d.o.o. Beograd und BEGA ING d.o.o.
- Ing. Wolfgang Dornhecker für die Wohnimmobilie in der MAXX Bauerrichtungs GmbH

Die bestellten Gutachter der bewerteten Fachmarktzentren – angesetzt in den assoziierten Unternehmen – sind:

- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft FMZ Kittsee GmbH
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Bestandsimmobilie in der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Bestandsimmobilie in der Marland Bauträger GmbH

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

Der EYEMAXX-Konzern hält vier (Vorjahr: drei) bebaute und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle vier bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen keine, da die als Finanzinvestition eingestuften Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

8. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus ausgereichten Darlehen und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn dem EYEMAXX-Konzern ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

- *Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte* umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie Finanzinstrumente die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahingehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird sowie Nichtbezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen

Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.

- *Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte* umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitel, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtiteln bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.
- Die *Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente* beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von 1 bis zu 3 Monaten. Kontokorrentkredite bei Banken werden als Darlehen unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Liegen bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorien Kredite und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte objektive, substantielle Anzeichen für eine Wertminderung vor, erfolgt eine Prüfung, ob der Buchwert den beizulegenden Zeitwert übersteigt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten nicht mehr bestehen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen und sonstige Beteiligungen werden, wenn sie über keinen notierten Marktpreis auf einem aktiven Markt verfügen, mit den Anschaffungskosten bewertet und bei Wertminderungen mit dem entsprechend niedrigeren Werten angesetzt.

Assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von assoziierten Unternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage of Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt durch „forward sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2, Vorräte.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der EYEMAXX-Konzern eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich gegebenenfalls anfallender Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

9. Vorräte

Vorräte nach IAS 2 werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten beinhalten Fertigungsmaterial, direkt zurechenbare Lohnkosten und sonstige direkt zurechenbare Produktionsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die den Anschaffungs- oder Herstellungskosten qualifizierter Vermögenswerte zurechenbar sind, werden aktiviert. Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung, für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung sowie Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht einbezogen.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Kosten der Fertigstellung und des Vertriebs.

10. Leasingverträge

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derartige Vermögenswerte werden entweder in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwertes oder mit den niedrigeren Barwerten der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Die Mindestleasingzahlungen werden in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, wobei die Finanzierungskosten so über die Laufzeit verteilt werden, dass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Restschuld entsteht. Die dazugehörigen Leasingverpflichtungen abzüglich der Finanzierungskosten werden in den langfristigen und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinsen werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst.

Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

11. Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerschuld anzusetzen, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Darüber hinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen und Steuergrediten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen bzw. Steuergrediten zu erwarten sind. Im Unterschied zu steuerlichen Verlustvorträgen können Steuergredite bei steuerlichen Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit in Abzug gebracht werden. Darunter wird beispielsweise verstanden, dass steuerliche

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Gewinne aus der Vermietung um die Steuerkredite vermindert werden, jedoch bei steuerlichen Gewinnen aus dem Verkauf von Beteiligungen die Steuerkredite nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Soweit eine Verrechnung der steuerlichen Verlustvträge oder Steuerkredite nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 vorliegen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Im EYEMAXX-Konzern ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2013 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern EYEMAXX Management GmbH, die EYEMAXX Corporate Finance GmbH, die EM Outlet Center GmbH, Retailcenter Management GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, wie auch ab Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

Steuersatz		
Land	31.10.2013	31.10.2012
Deutschland	30,00 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	23,00 %	23,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

12. Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann.

Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann.

Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

13. Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 werden Umsatzerlöse mit Übertragung der maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer erfasst. Abgestellt wird auf den Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums.

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen wurden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit dem Erlangen des Rechtsanspruches auf Zahlung erfasst.

14. Projektbewertung

Das Geschäftsmodell des EYEMAXX-Konzerns sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt nun folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche Positionen der Investitionskosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber (IAS 2).
- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair Value erfolgswirksam bewertet werden.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 40, Immobilien als Finanzinvestition:

- EM Outlet Center GmbH – Bürogebäude
- Log Center d.o.o. Beograd und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude und Logistikzentrum
- EYEMAXX Real Estate AG – Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH – Logistikcenter in Linz
- MAXX Bauerrichtungs GmbH – gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.
- EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.

C. Schätzungen und Annahmen des Managements

Im Konzernabschluss müssen in einem bestimmten Umfang Einschätzungen vorgenommen und Ermessensentscheidungen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen als angemessen betrachtet werden.

Der EYEMAXX-Konzern nimmt für in Zukunft zu erwartende Ereignisse Schätzungen und Annahmen vor. Die aus diesen Schätzungen sich ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Festlegung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzimmobilien aufgrund von Marktpreisentwicklungen, Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinsen wurde durch Gutachten von unabhängigen Sachverständigen validiert. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei den vollkonsolidierten Unternehmen beläuft sich zum 31. Oktober 2013 auf TEUR 24.371 (Vorjahr: TEUR 20.059). Der anteilige Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei assoziierten Unternehmen beläuft sich auf TEUR 36.960 (Vorjahr: 16.036). Die zuvor genannten bewertungsrelevanten Daten unterliegen dabei zum Teil nicht unerheblichen Schätzunsicherheiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten basiert auf Annahmen. Vermögenswerte wurden, wenn Gründe für eine Nicht-Werthaltigkeit ersichtlich waren, wertberichtigt. Für die Zukunft wird kein Risiko für bestehende Forderungen gesehen.

Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

Rückstellungen

Die Schätzungen über die Höhe und den Ansatz von Rückstellungen werden von der Unternehmensführung getroffen, wobei diese Schätzungen letztendlich von den tatsächlichen Werten abweichen können.

D. Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

1.1. Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

Umsatzerlöse		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	2.390	1.348
Sonstige Erlöse	7	186
Gesamt	2.397	1.534

Im Geschäftsjahr 2012/2013 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 607 (Vorjahr: TEUR 424). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrugen TEUR 1.072 (Vorjahr: TEUR 562). Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2012/2013 beinhalten einmalige Erträge gegenüber assoziierten Unternehmen aus der Verrechnung von Hausverwaltungstätigkeiten in Höhe von TEUR 280 und aus Provisionen aus dem Projekt Kittsee in Höhe von TEUR 316. Die dazugehörigen Aufwendungen sind aliquot gemäß dem Beteiligungsverhältnis als Aufwand in der Position „Erträge aus Beteiligungen“ berücksichtigt.

1.2. Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.895	2.385
Gesamt	2.895	2.385

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Logistikprojekte und Grundstücke in Serbien	3.042	1.537
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-55	438
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	7	0
Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf / Österreich	-33	0
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach	-66	410
Gesamt	2.895	2.385

1.3. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	449	905
Gesamt	449	905

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden bereits abgegrenzte Projektfees in Höhe von TEUR -208 verrechnet.

Zudem handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes in Höhe von TEUR 634 (Vorjahr: TEUR 850) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

1.4. Aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Aktivierte Eigenleistungen	0	8
Gesamt	0	8

1.5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen

Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Ware	67	86
Aufwendungen für bezogene Leistung	22	182
Wertberichtigungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und für bezogene Ware sowie für bezogene Leistung	0	229
Gesamt	89	497

Unter diesem Posten werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erzielung der Umsatzerlöse verbrauchten Materialien und bezogenen Leistungen ausgewiesen. Die Wertberichtigungen im Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von TEUR 229 beziehen sich hauptsächlich auf die Abschreibung der bisher aktivierten Anschaffungskosten in der Aircargo Logistikcenter NIS d.o.o. in Höhe von TEUR 217, da es bei diesem Projekt zu Verzögerungen in der Umsetzung gekommen ist.

1.6. Personalaufwand

Personalaufwand		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Gehaltsaufwendungen	1.259	1.403
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	337	356
Sonstige Sozialaufwendungen	1	1
Gesamt	1.597	1.760

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 30 (Vorjahr: 28) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 3 (Vorjahr: 3) Arbeiter und 27 (Vorjahr: 25) Angestellte.

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Anzahl der leitenden Angestellten	3	4
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte	353	499
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	3	4

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 14) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 4) aus erfolgsabhängiger Vergütung.

1.7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte für das Geschäftsjahr und das Vorjahr sind in folgender Tabelle ersichtlich:

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	9	17
Abschreibung auf Sachanlagen	169	119
Gesamt	178	136

1.8. Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

Sonstige betriebliche Erträge		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Provisionserlöse	99	44
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	84	68
Mieterträge	81	84
Erträge aus der Auflösung von Abgrenzungen und Rückstellungen	66	18
Nachträgliche Kaufpreisanpassung	0	391
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	7
Übrige	569	309
Gesamt	899	921

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge aus der Weiterverrechnung von Baukosten an die FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 321.

1.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Rechts- und Beratungsaufwand	832	1.143
Leasing, Miete und Pacht	598	624
Provisionen	350	191
Instandhaltung und Wartung	137	186
Reise- und Fahraufwendungen	135	196
Gebühren und Abgaben	105	78
Ausbuchung von Forderungen	102	0
Kommunikationskosten	72	78
Wertberichtigung zu Forderungen	68	209
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	49	66
Werbeaufwand	34	36
Versicherungsaufwendungen	15	20
Übrige	491	508
Gesamt	2.988	3.335

1.10. Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	152	414
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-42	-139
Gesamt	110	275

Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. am 31. Oktober 2013 ergab sich die Beherrschung im Sinne von IAS 27. Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages und der dementsprechenden Strukturänderung mit Statuswechsel ergab sich daraus ein Erstkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR -42.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Mit Wirkung zum 28. August 2013 wurden 90 % der Anteile der EYEMAXX 6 s.z.o.o. von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G. an MALUM Limited verkauft. Die verbleibenden 10 % der Anteile wurden von der AHM Management und Unternehmensberatung GesmbH gekauft. Somit hält MALUM Limited 100 % der Anteile der EYEMAXX 6 s.z.o.o. Das Entkonsolidierungsergebnis aufgrund der Strukturänderung mit Statuswechsel beläuft sich auf TEUR 152.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2011/2012 setzt sich wie folgt zusammen:

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Die restlichen 10 % der Anteile hält die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien. Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages und der dementsprechenden Strukturänderung mit Statuswechsel ergab sich daraus ein Entkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 131.

Mit der Änderung der Gesellschaftsverträge der tschechischen Gesellschaften am 17. Juli 2012 ergab sich ein Verlust der Beherrschung im Sinne von IAS 27. Das Entkonsolidierungsergebnis aufgrund der Strukturänderung mit Statuswechsel beläuft sich auf TEUR 165.

Am 26. April 2012 wurden 100 % an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Daraus ergab sich ein negativer Konsolidierungseffekt in Höhe von TEUR 21.

1.11. Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

Ergebnis aus Beteiligungen		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	4.836	4.503
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	26
Gesamt	4.836	4.529

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum wurde im Mai 2013 fertiggestellt und ist bereits eröffnet worden. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 wurde die FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft umgewandelt. Dadurch änderte sich das zu steuernde Subjekt von der FMZ Kittsee GmbH & Co KG auf die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Dies führte zur Auflösung der passivierten latenten Steuern auf Ebene der FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 1.494 und zur Passivierung dieser auf Ebene der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR 3.004 (Vorjahr: TEUR 2.673).

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 1.927).

Seit 20. Dezember 2012 hält die MALUM LIMITED anstatt der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.á.r.l. die Beteiligungen an den polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2013 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Malbork z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o, EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. und Vilia Sp.z.o.o. Am 5. September 2013 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa fertiggestellt und eröffnet. Erst Ende Februar 2013 wurde mit dem Bau des Fachmarktzentrums mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2.000 Quadratmetern begonnen. Es ist bereits nahezu vollständig vermietet. Im 1. Quartal 2012/2013 wurde die Vilia Sp.z.o.o. neu gegründet, welche ein Grundstück in Polen erworben hat. Der EYEMAXX-Konzern wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum realisieren. Im August 2013 wurden die Anteile der EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G. an die MALUM LIMITED verkauft. Die Eröffnung des Fachmarktzentrums ist im dritten Quartal 2014 geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 254 (Vorjahr: TEUR -14).

Im Januar 2013 wurden Geschäftsanteile in Höhe von 90 % an der Marland Bauträger GmbH erworben. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 279.

Im ersten Quartal 2012/2013 hat sich die EYEMAXX eine Kaufoption über 45 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG gesichert. Diese Kaufoption wurde im zweiten Quartal 2012/2013 ausgeübt. Zudem wurden weitere 50 % der Anteile gekauft. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro-, wie auch Wohngebäude befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 596.

Im April 2013 wurden 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX weitere laufende Mietzinsen generieren. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 443.

Aus den restlichen assoziierten Unternehmen ergibt sich ein positives Ergebnis aus Beteiligung in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR -83).

1.12. Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

Finanzerfolg		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Zinserträge	1.112	1.061
Erträge aus Schuldenerlass	42	0
Finanzierungserträge	1.154	1.061
Zinsaufwendungen	-4.246	-2.703
Finanzierungsaufwendungen	-4.246	-2.703

Am 7. März 2013 wurde die Platzierung der Anleihe 2013/2019 frühzeitig beendet, da das gesamte Emmissionsvolumen in Höhe von TEUR 15.000 gezeichnet war. Der Kupon beträgt 7,875 % per anno und wird jeweils am 26.03. ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 9,20 %.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde im Dezember 2011 die Nachplatzierung der Anleihe 2011/2016 beendet. Der Kupon beträgt 7,50 % per anno und wird jeweils am 26.07. ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 11,43 % (Vorjahr: 11,20 %). Zudem wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 die Anleihe 2012/2017 begeben. Der Kupon beträgt 7,75 % per anno und wird jeweils am 11.04. ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,82 %).

Die Anleihe 2011/2016 und die Anleihe 2012/2017 wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %.

1.13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Im EYEMAXX-Konzern ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2013 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern EYEMAXX Management GmbH, die EYEMAXX Corporate Finance GmbH, die EM Outlet Center GmbH, Retailcenter Management GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbh & Co KG, wie auch ab Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Der Berechnung liegen Steuersätze zugrunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Tatsächlicher Steueraufwand	-25	-24
Latenter Steueraufwand	-508	-590
Gesamt	-533	-614

Der ausgewiesene tatsächliche Steueraufwand in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 24) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen die bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Der negative latente Steuereffekt in Höhe von TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 590) ergibt sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 2.556 (Vorjahr: TEUR 1.361) aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus sonstigen aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 30 und aus der Aktivierung von Verlustvorträgen von zukünftigen Steuergewinnen in Höhe von TEUR 2.018 (Vorjahr: TEUR 771).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem tatsächlichen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanzielltem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012/2013 setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitungsrechnung

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Ergebnis vor Steuern	3.642	3.187
Rechnerischer Ertragssteueraufwand	-911	-797
Abweichende ausländische Steuersätze	189	-1
Steuersatzänderung	0	-401
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-516	695
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	704	-110
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-533	-614

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher ist für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2012/2013 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen im Wesentlichen aus den Konsolidierungsergebnissen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter Punkt „2.06. Latente Steuern“ abgebildet.

1.14. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 2.971 (Vorjahr: TEUR 1.212) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,04 (Vorjahr: EUR 0,47).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2011 bis 31. Oktober 2012 bis zum 22. Mai 2012 2.550.642 Aktien herangezogen. Am 22. Mai 2012 wurde durch Ausgabe von 100.000 neuen Aktien der Aktienstand auf 2.650.642 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013 bis zum 21. Dezember 2012 2.650.642 Aktien herangezogen. Am 21. Dezember 2012 wurde durch Ausgabe von 250.000 neuen Aktien der Aktienstand auf 2.900.642 Aktien erhöht.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 2.865.710 Stück (Vorjahr: 2.594.904 Stück).

2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.1. Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

Aktiviert Aufwendungen für Ingangsetzung		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anschaffungskosten	3	0
Kumulierte Abschreibungen	-3	0
Buchwerte	0	0

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anschaffungskosten	27	7
Kumulierte Abschreibungen	-7	-7
Buchwerte	20	0

Software		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anschaffungskosten	292	292
Kumulierte Abschreibungen	-280	-271
Buchwerte	12	21

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

2.2. Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anschaffungskosten	1.950	1.576
Kumulierte Abschreibungen	-431	-374
Buchwerte	1.519	1.202

Davon Mietbauten

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anschaffungskosten	828	828
Kumulierte Abschreibungen	-169	-136
Buchwerte	659	692

Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anschaffungskosten	1.050	824
Kumulierte Abschreibungen	-709	-616
Buchwerte	341	208

Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anschaffungskosten	225	0
Buchwerte	225	0

2.3. Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anfangsbestand	20.059	14.693
Erstkonsolidierung	1.151	0
Zugänge	539	4.465
Änderung des beizulegenden Zeitwerts	2.895	2.385
Umgliederung	-161	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	-112	-1.484
Endbestand	24.371	20.059

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Serbien	16.469	13.515
Österreich	5.777	4.384
Deutschland	2.125	2.160
Buchwerte	24.371	20.059

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden durch die BEGA ING weitere Grundstücke in Serbien zugekauft. Dadurch konnte die Liegenschaft, auf welcher unter anderem Logistikzentren gebaut werden, um TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 62) erweitert werden. Der Fair Value der zwei Logistikprojekte und der Grundstücke beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 16.469 (Vorjahr: TEUR 13.515).

Im Vorjahr wurde eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich übernommen. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.036 (Vorjahr: TEUR 3.091).

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden weitere Investitionen in Höhe von TEUR 100 in das Bürogebäude Seespitzstraße in Zell am See/Österreich getätigt. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 1.400 (Vorjahr: TEUR 1.293).

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 wurden 98 % der Beteiligungen der MAXX Bauerrichtungs GmbH gekauft. Diese hält ein gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf/Österreich. Der Zugang aus der Erstkonsolidierung beträgt TEUR 1.087. Zudem wurden weitere Ausbauten in Höhe von TEUR 287 getätigt. Der Fair Value beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.341.

Im Vorjahr wurde mit dem Erbbaurechtskaufvertrag das Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach (Nürnberg) in Höhe von TEUR 1.750 gekauft. Im Geschäftsjahr 2012/2013 kam es zu einer Kaufpreinsnachbesserung in Höhe von TEUR 31. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.125 (Vorjahr: TEUR 2.160).

2.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Beteiligungen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anfangsbestand	12.078	28
Erstkonsolidierung	2.355	4.661
Entkonsolidierung	0	-146
Zugänge	3.733	2.859
Abgänge	0	-9
Änderung des beizulegenden Zeitwerts	4.164	4.503
IFRS 5 Umgliederung	0	182
Endbestand	22.330	12.078

Die Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 1.477, in Österreich in Höhe von TEUR 16.963 (Vorjahr: TEUR 11.554) und Polen in Höhe von TEUR 3.890 (Vorjahr: TEUR 524).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „A. Konzern - Konsolidierungskreis“ näher erläutert.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden in Deutschland Anteile in Höhe von TEUR 1.034 gekauft. Die Fair-Value-Bewertung der Anteile zum Bilanzstichtag ergab eine Veränderung in Höhe von TEUR 443, welche hauptsächlich auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen ist. Zum Bilanzstichtag besteht eine Beteiligung an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von TEUR 1.477.

Der Fair Value der Anteile an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 11.554 im Vorjahr auf TEUR 16.963 zum 31. Oktober 2013. Die Änderung ist einerseits auf den Zukauf von weiteren Anteilen in Höhe von TEUR 1.320 zurückzuführen, wie auch auf die Änderung des Fair Values der Anteile in Höhe von TEUR 3.488. Die positive Änderung des Fair Values inkludiert die Auflösung der passiven Steuerlatenz in Höhe von TEUR 1.493, welche aus der Umwandlung von einer Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft und daraus resultierend die Änderung der zu versteuernden Gesellschaft von der Projektgesellschaft zur EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH resultiert. Die weiteren Veränderungen resultieren maßgeblich aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsimmobilien wie auch den Projektfortschritt in den Projektgesellschaften. Zudem gab es im Geschäftsjahr 2012/2013 Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 601, welche für die Projektfinanzierung der Gesellschaften getätigt wurde.

Der Fair Value der Anteile an den polnischen Gesellschaften mit zypriotischen Holding änderte sich von TEUR 524 im Vorjahr auf TEUR 3.890 zum 31. Oktober 2013. Die Veränderung resultiert aus dem Zukauf einer zypriotischen Holding in Höhe von TEUR 1, gegebenen Gesellschafterzuschüsse zur Projektfinanzierung in Höhe von TEUR 3.132 und eine Veränderung des Fair Values in Höhe von TEUR 233.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die Änderung des Fair Values ist maßgeblich auf den Projektfortschritt der einzelnen polnischen Projekte zurückzuführen.

Die Veränderung des Nettovermögens der assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Serbien, Tschechien und Zypern hatte im Geschäftsjahr 2012/2013 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen:

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31.10.2013

in TEUR	Deutsch-land	Öster-reich	Tsche-chien	Polen	Serbien	Zypern	Gesamt
Vermögenswerte	1.837	35.816	2.384	6.260	5	3	46.305
Verbindlichkeiten	266	17.961	3.390	2.348	5	38	24.008
Nettovermögen	1.571	17.855	-1.006	3.912	0	-35	22.297
Umsatzerlöse	84	1.541	0	0	0	0	1.625
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	471	7.937	-471	276	0	-6	8.207

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31.10.2012

in TEUR	Deutsch-land	Öster-reich	Tsche-chien	Polen	Serbien	Zypern	Gesamt
Vermögenswerte	0	18.800	2.997	807	868	26	23.498
Verbindlichkeiten	0	6.820	3.589	277	1.116	28	11.830
Nettovermögen	0	11.980	-592	530	-248	-2	11.668
Umsatzerlöse	0	255	2	0	0	0	257
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	8.271	308	111	0	-5	8.685

2.5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

Langfristige finanzielle Forderungen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	86	347
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	6.534	6.909
Finanzielle Forderungen gegen Assoziierte	5.710	4.028
Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	-1.172	-1.129
Gesamt	11.158	10.155

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	49	66
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	530	139
Finanzielle Forderungen gegen Assoziierte	169	118
Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	-121	-118
Gesamt	627	205

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

Wertberichtigung von finanziellen Forderungen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Stand am 01. November	1.247	0
Zuführung	46	209
Verbrauch	0	-16
Umgliederung von sonstigen Forderungen	0	1.054
Stand am 31. Oktober	1.293	1.247

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1. Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen wird im Punkt „3.2. Assoziierte Unternehmen“ näher erläutert.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die Fristigkeit der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2013 ist wie folgt:

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Assoziierte	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31.10.2013
Brutto	135	7.064	5.879		13.078
Wertberichtigung	-1	-938	-354		-1.293
Buchwert	134	6.126	5.525		11.785
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	938	234	-1.172	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	1	0	0	-1	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	120	-120	0
Summe	1	938	354	-1.293	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	86	6.126	5.525		11.737
Überfällig mehr als 360 Tage	48	0	0		48
Summe	134	6.126	5.525		11.785

Die Fristigkeit der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2012 ist wie folgt:

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Assoziierte	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31.10.2012
Brutto	413	7.048	4.146		11.607
Wertberichtigung	0	-938	-309		-1.247
Buchwert	413	6.110	3.837		10.360
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	938	266	-1.129	75
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	118	-118	0
Summe	0	938	384	-1.247	75
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	413	6.110	3.697		10.220
Überfällig zwischen 61 - 180 Tagen	0	0	1		1
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	64		64
Summe	413	6.110	3.762		10.285

2.6. Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden keine aktiven latenten Steuern (Vorjahr: TEUR 0) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.678 (Vorjahr: TEUR 1.181) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 6.731 (Vorjahr: TEUR 6.176). Davon verfallen TEUR 4.676 (Vorjahr: TEUR 551) in den Jahren 2017 - 2021.

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Latente Steuern

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Aktive latente Steuern	0	0
Passive latente Steuern	1.678	1.181
	-1.678	-1.181

Im Geschäftsjahr 2012/2013, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt betragen die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge TEUR 2.018 (Vorjahr: TEUR 771).

In Österreich besteht zum 31. Oktober 2013 eine steuerliche Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 ÖKStG. Gruppenträger ist die EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH. Gruppenmitglieder sind die EYEMAXX Management GmbH, die EYEMAXX Corporate Finance GmbH, die EM Outlet Center GmbH, Retailcenter Management GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, wie auch ab Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 30 betreffen gebildete Rückstellungen.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 4.854 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.283, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.186 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 385.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 1.860, in Deutschland in Höhe von TEUR 126 und in Österreich in Höhe von TEUR 297.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 2.186 resultieren aus passiven latenten Steuern, welche hauptsächlich die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 385 ergeben sich hauptsächlich aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Entwicklung der latenten Steuer		Aktive latente Steuer			Passive latente Steuer		
TEUR	Summe	Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	Sonstige Aktiva
Stand am 01. November 2011	-698	0	0	357	1.055	0	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-590			771	879	482	
Kursdifferenzen	107				-107		
Stand am 31. Oktober 2012	-1.181	0	0	1.128	1.827	482	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	508	13	17	2.018	467	1.704	385
Kursdifferenzen	11				-11		
Stand am 31. Oktober 2013	1.678	13	17	3.146	2.283	2.186	385

2.7. Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

Vorräte		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Geleistete Anzahlungen	0	11
Noch nicht abgerechnete Leistungen	1.601	1.157
Gesamt	1.601	1.168

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb des EYEMAXX-Konzerns sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2012/2013 sind projektbezogene Aufwendungen in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.152 (Vorjahr: TEUR 710) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 449 (Vorjahr: TEUR 362) aktiviert.

2.8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	275	341
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	280	0
Wertberichtigung	-122	-114
Gesamt	433	227

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1. Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

Entwicklung der Wertberichtigung		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Stand am 01. November	114	10
Zuführung	8	0
Umgliederung von sonstigen Forderungen	0	104
Stand am 31. Oktober	122	114

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fristigkeiten zum 31. Oktober 2013 folgendermaßen:

in TEUR	Forderungen gegen Dritte	Forderungen gegen Nahe- stehende	Wert- berichti- gung	Gesamtsumme per 31.10.2013
Brutto	275	280		555
Wertberichtigung	-122	0		-122
Buchwert	153	280		433
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	25	0	-25	0
Überfällig mehr als 360 Tage	97	0	-97	0
Summe	122	0	-122	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	153	280		433
Summe	153	280		433

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fristigkeiten zum 31. Oktober 2012 folgendermaßen:

in TEUR	Forderungen gegen Dritte	Wert- berichti- gungen	Gesamtsumme per 31.10.2012
Brutto	341		341
Wertberichtigung	-114		-114
Buchwert	227		227
Wertberichtigte Forderungen			
Nicht überfällig	89	-89	0
Überfällig mehr als 360 Tage	25	-25	0
Summe	114	-114	0
Nicht wertberichtigte Forderungen			
Nicht überfällig	163		163
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	21		21
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	3		3
Überfällig mehr als 360 Tage	40		40
Summe	227		227

2.9. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

Sonstige Forderungen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Sonstige Forderungen gegen Dritten	460	325
Sonstige Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen	471	1.226
Sonstige Forderungen gegen assoziierten Unternehmen	2.723	365
Wertberichtigungen	-91	-77
Gesamt	3.563	1.839

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1. Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen wird im Punkt „3.2. Assoziierte Unternehmen“ näher erläutert.

Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.158 wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 von den sonstigen Forderungen einerseits auf die finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.054 und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 104 umgegliedert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

Entwicklung der Wertberichtigung		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Stand am 01. November	77	1.235
Zuführung	14	0
Umgliederung zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und finanziellen Forderungen	0	-1.158
Stand am 31. Oktober	91	77

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestandes der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2013 folgendermaßen:

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehende	Sonstige Forderungen gegenüber Assoziierte	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31.10.2013
Brutto	460	471	2.723		3.654
Wertberichtigung	-14	-77	0		-91
Buchwert	446	394	2.723		3.563
Wertberichtigte Forderungen					
Überfällig mehr als 360 Tage	14	0	77	-91	0
Summe	14	0	77	-91	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	446	471	2.646		3.563
Summe	446	471	2.646		3.563

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2012 folgendermaßen:

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehende	Sonstige Forderungen gegenüber Assoziierte	Gesamtsumme per 31.10.2012
Brutto	325	1.226	288	1.839
Wertberichtigung	0	0	0	0
Buchwert	325	1.226	288	1.839
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	278	1.144	280	1.702
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	4	19	8	31
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tagen	0	38	0	38
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	4	25	0	29
Überfällig mehr als 360 Tage	39	0	0	39
Summe	325	1.226	288	1.839

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Steuern	217	118
Abgrenzungen	77	133
Sonstige Forderungen	166	74
Gesamt	460	325

2.10. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Kassenbestand und Bankguthaben	4.230	4.324
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	136	38
Gesamt	4.366	4.362

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 38), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

2.11. Eigenkapital

Mit Datum vom 5. Mai 2011 hat die EYEMAXX Real Estate AG mit Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, einen Sacheinlagevertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, abgeschlossen. Als Gegenleistung für die Sacheinlage der EYEMAXX-Anteile hat sich die EYEMAXX Real Estate AG verpflichtet, neue Aktien an Herrn Dr. Michael Müller auszugeben. Zu diesem Zwecke hat der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 5. Mai 2011 beschlossen, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 1. November 2006, auszugeben. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden.

Die vorliegende Transaktion wurde als „reverse acquisition“ eingestuft, da die Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach der Transaktion die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG halten. Im Konzerngrundkapital wird das Grundkapital der rechtlichen Mutter und somit der EYEMAXX Real Estate AG dargestellt. Die Summe aus Grundkapital und Kapitalrücklage leitet sich gemäß IFRS 3.B22 aus dem Grundkapital und der Kapitalrücklage des wirtschaftlichen Erwerbers unmittelbar vor dem Unternehmenszusammenschluss sowie den Kosten des Zusammenschlusses her. Sie beträgt somit TEUR 646 und ergibt sich aus TEUR 145 (Stammkapital der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf) zuzüglich TEUR 331 und den Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses in Höhe von TEUR 170. In Folge des Ausweises des Grundkapitals in Höhe von TEUR 2.551 ermittelt sich die Kapitalrücklage somit residual aus TEUR 646 abzüglich TEUR 2.551 mit TEUR -1.905.

Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2013 auf TEUR 2.901 (Vorjahr: TEUR 2.651), eingeteilt in 2.900.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2013 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Kapitalrücklage

Die ungebundene Kapitalrücklage in Höhe von TEUR -380 (Vorjahr: TEUR -1.505) setzt sich aus Einzahlungen von Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1.856 (Vorjahr: TEUR 1.856) und der oben angesprochenen Anpassung in Folge der „reverse acquisition“ in Höhe von TEUR -2.236 der EYEMAXX Real Estate AG zusammen.

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2012/2013 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im Dezember 2012 in der die EYEMAXX Real Estate AG 250.000 neue Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,50 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -1.560 (Vorjahr: TEUR -1.462) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -69 (Vorjahr: TEUR -796), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird und aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -29 (Vorjahr: TEUR -603).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Stand am 01. November	-1.462	-63
Net Investments	-29	-603
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-69	-796
Stand am 31. Oktober	-1.560	-1.462

Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR -15 (Vorjahr: TEUR -53) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Österreich	8	6
Slowakei	-17	-59
Tschechien	-5	0
Polen	-1	0
Stand am 31. Oktober	-15	-53

Da es sich bei der rechtlichen Muttergesellschaft des Konzerns um eine AG handelt, wird in der Folge das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erläutert.

Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt zum Bilanzstichtag rund 79,5 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.075.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand ist weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrages nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10-%-Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

- a) Der Vorstand ist gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71 d und 71 e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angedienten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen, verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte, ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.

c) Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates

- in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während oder nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden; oder

- gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen; oder
- ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. aa) und bb) verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

d) Von den Ermächtigungen in lit. c aa) und c bb) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstandes aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

2.12. Anleihen

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2012/2013 eine dritte Unternehmensanleihe ausgegeben. Somit bestehen per 31. Oktober 2013 drei Anleihen. Die Eckdaten für die drei Anleihen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019
Volumen:	bis 25 Mio. EUR	bis 15 Mio. EUR	bis 15 Mio. EUR
Laufzeit:	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017	6,0 Jahre; endfällig per 25.03.2019
Zinskupon:	7,5 % p.a.; Zinszahlung per 26.07.	7,75 % p.a.; Zinszahlung per 11.04.	7,875 % p.a.; Zinszahlung per 26.03.
Rating:	BBB+ (Creditreform)	BBB (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand am Abschluss- stichtag:	12.960.000,--	11.624.000,--	15.000.000,--

In der Position „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 38), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

Anleiheverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	37.087	22.332
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	1.473	764
Gesamt	38.560	23.096

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Stand am 01. November	23.096	10.481
Zugang Anleihen	15.000	13.102
Transaktionskosten	-883	-1.496
Zinsaufwand	3.220	1.981
Zinszahlung	-1.873	-972
Stand am 31. Oktober	38.560	23.096

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2011/2016 beträgt 11,43 % (Vorjahr: 11,20 %), der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,82 %) und der Anleihe 2013/2019 beträgt 9,20 %.

Die Fristigkeiten sind wie folgt:

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
< 1 Jahr	1.473	764
1 - 5 Jahre	22.777	22.332
> 5 Jahre	14.310	0
Buchwert	38.560	23.096

2.13. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Finanzverbindlichkeiten		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	6.758	6.110
Leasingverbindlichkeiten	1.542	1.789
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	590	638
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	5	0
Gesamt	8.895	8.537

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 6.758 (Vorjahr: TEUR 6.110) bestehen aus der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 5.612 (Vorjahr: TEUR 4.009) und dem Darlehen der Mathias Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.144 (Vorjahr: TEUR 1.648). Im Vorjahr gab es zudem eine Verbindlichkeiten gegenüber MITAS in Höhe von TEUR 404. Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 49) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 590 (Vorjahr: TEUR 638) bestehen aus einem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, in Höhe von TEUR 579 (Vorjahr: TEUR 638). Zudem gab es geringe Verbindlichkeiten gegenüber mehreren Kreditinstituten in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 127) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2013 in Höhe von TEUR 146 (Vorjahr: TEUR 93). Zudem besteht ein Finanzierungs-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.036 (Vorjahr: TEUR 3.091) beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen beläuft sich die korrespondierende Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2013 auf TEUR 1.396 (Vorjahr: TEUR 1.696).

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1. Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fristigkeit per 31. Oktober 2013 wie folgt zusammen:

Fristigkeiten zum 31.10.2013					
in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Verzinsliche Darlehen gegenüber Nahestehenden	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Leasing- verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31.10.2013
Buchwert	6.758	5	590	1.542	8.895
< 1 Jahr	0	5	90	261	356
1 - 5 Jahre	6.758	0	248	1.281	8.287
> 5 Jahre	0	0	252	0	252
Summe	6.758	5	590	1.542	8.895

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fristigkeit per 31. Oktober 2012 wie folgt zusammen:

Fristigkeiten

zum 31.10.2012

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Leasing- verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31.10.2012
Buchwert	6.110	638	1.789	8.537
< 1 Jahr	583	78	151	812
1 - 5 Jahre	5.527	360	1.638	7.525
> 5 Jahre	0	200	0	200
Summe	6.110	638	1.789	8.537

2.14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	210	867
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	867
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	31	126
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	40	4
Personalverbindlichkeiten	5	10
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	303	139
Sozialversicherungsbeiträge	61	65
Passive Rechnungsabgrenzung	50	11
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	170	252
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	660	607
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	75	77
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	75	77

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten per 31. Oktober 2013 von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 252) betreffen Kautionen in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 62), Verbindlichkeiten aus diversen Verrechnungskonten in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 88) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 44. Im Vorjahr beinhalteten die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten zusätzlich Verbindlichkeiten für nicht bezahlte Leistungen in Höhe von TEUR 102.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2013 setzen sich nach Fristigkeit wie folgt zusammen:

Fristigkeiten zum 31.10.2013					
in TEUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Sonstige Verbind- lichkeiten gegenüber Nahestehenden	Sonstige Verbind- lichkeiten gegenüber Assoziierten	Sonstige Verbindlich- keiten	Gesamtsumme zum 31.10.2013
Buchwert	210	31	40	589	870
< 1 Jahr	210	31	40	589	870
Summe	210	31	40	589	870

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2012 setzen sich nach Fristigkeit wie folgt zusammen:

Fristigkeiten zum 31.10.2012					
in TEUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Sonstige Verbind- lichkeiten gegenüber Nahestehenden	Sonstige Verbind- lichkeiten gegenüber Assoziierten	Sonstige Verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31.10.2012
Buchwert	867	126	4	477	1.474
< 1 Jahr	867	126	4	462	1.459
1 - 5 Jahre	0	0	0	15	15
Summe	867	126	4	477	1.474

2.15. Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht konsumierte Urlaube	Steuerrück- stellung	Rechts- streitig- keiten	Bera- tungs- kosten	Sonstige Rückstellung	Gesamt- summe
Zum 1.11.2011	33	1	0	101	45	180
Veränderung Konsolidierungskreis	1	0	0	0	-11	-10
Dotierung	44	49	314	126	65	598
Verwendung	0	-4	0	-100	-35	-139
Auflösung	-8	0	0	0	-10	-18
Zum 31.10.2012	70	46	314	127	54	611
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	12	-16	-4
Dotierung	49	20	0	136	102	307
Verwendung	-44	-42	0	-123	-85	-294
Auflösung	0	0	-172	-9	-14	-195
Währungsumrech- nungsdifferenzen	0	0	0	0	-1	-1
Zum 31.10.2013	75	24	142	143	40	424

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich überstiegen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen im EYEMAXX-Konzern wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderung gegenüber nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, wie auch die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnten.

3. Sonstige Erläuterungen

3.1. Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Finanzielle Forderungen	7.064	7.048
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	280	0
Sonstige Forderungen	471	1.226
Wertberichtigung	-939	-938
Gesamt Forderungen	6.876	7.336
Finanzielle Verbindlichkeiten	5	0
Sonstige Verbindlichkeiten	31	126
Gesamt Verbindlichkeiten	36	126
Saldierter Wert	6.840	7.210

Im Geschäftsjahr 2012/2013 gibt es keine Verpflichtungen gegenüber dem Aufsichtsrat (Vorjahr: TEUR 33).

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 66). Diese Forderung beinhaltet ein gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 216, welches im Vorjahr noch in der Position finanzielle Vermögenswerte gegenüber Dritten ausgewiesen wurde. Die Umgliederung fand aufgrund der Positionsänderung eines Geschäftsführers zum allein zeichnungsberechtigten Geschäftsführer statt.

Per 31. Oktober 2013 hat der EYEMAXX-Konzern gegenüber der North-Pannonia-Gruppe, welche die North Pannonia GmbH, die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH und die Phoenix s.r.o. beinhaltet, Forderungen in Höhe von TEUR 324 (Vorjahr: TEUR 309).

Gegenüber der Birkart-Gruppe weist der EYEMAXX-Konzern eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 2.764 (Vorjahr: TEUR 2.169) aus. Die Forderung ist einerseits im Zusammenhang mit der Anleihe 2011-2016 dadurch entstanden, dass die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 250).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.986 (Vorjahr: TEUR 1.586).

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nur geringfügig verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 867), welcher eine 100%ige Wertberichtigung entgegensteht.

Die ERED Finanzierungsconsulting GmbH hat ihre Forderung zum 31. Oktober 2012 in Höhe von TEUR 131 im Geschäftsjahr 2012//2013 in voller Höhe bezahlt.

Die sonstige Forderung gegenüber Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr) wurde im Geschäftsjahr 2012/2013 in voller Höhe bezahlt.

Die Verbindlichkeit gegenüber Hämmerle Annika GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 6 blieb unverändert. Die Verbindlichkeit gegenüber Herglotz Consulting GmbH, Wien, reduzierte sich von TEUR 6 auf TEUR 1.

Es besteht eine Besicherung durch drei Eigentumswohnungen in 1110 Wien, welche im Eigentum der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, sind. Durch die Ablöse des Bankkredits ergibt sich eine Forderung des EYEMAXX-Konzerns gegenüber der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 447 (Vorjahr: TEUR 447). Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, drei Eigentumswohnungen in 1110 Wien als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird.

Die Forderung gegenüber der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, stieg vom Vorjahreswert TEUR 60 auf TEUR 300. Die Erhöhung ist unter anderem auf die Mietvorauszahlung in Höhe von TEUR 186 zurückzuführen. Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017.

Zum 31. Oktober 2012 bestanden Forderungen gegenüber LYRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 32. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde eine Kaufpreisanpassung für das Erbbaurecht in Nürnberg durchgeführt. Die Kaufpreisanpassung wurde mit der Forderung aufgerechnet, sodass zum Stichtag keine Forderung mehr besteht.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde an die Marland Wohnbaugesellschaft, Hennersdorf/Österreich, ein Darlehen ausgegeben. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 dadurch entstanden, dass die Marland Wohnbaugesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, die Immobilien der Marland Wohnbaugesellschaft als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Marland Wohnbaugesellschaft erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 305 bis zum 15. Oktober 2017 gewährt. Somit betragen die Forderungen inklusive der Zinsen zum Stichtag TEUR 319.

Die Forderung gegen SL Invest Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 150) blieb unverändert.

Die sonstigen Forderungen aus dem Rückgriffsanspruch in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 314) sind unter 2.16 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen gegen TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100 % wertberichtigt. Zudem bestand wie im Vorjahr eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8).

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra, beinhaltet, belaufen sich auf TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 91).

3.2. Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen		
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Finanzielle Forderungen	5.879	4.146
Sonstige Forderungen	2.723	365
Wertberichtigung	-431	-309
Gesamt Forderungen	8.171	4.202
Sonstige Verbindlichkeiten	40	4
Gesamt Verbindlichkeiten	40	4
Saldierter Wert	8.131	4.198

Der Anstieg der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen ergibt sich aus dem Zukauf vormals nahestehender Unternehmen in Höhe von TEUR 1.142, aus der Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 644, aus der Projektfinanzierung aufgrund der Fortschritte in den Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 2.216, einer Reduzierung aufgrund der Umgliederung in den Vollkonsolidierungskreis in Höhe von TEUR 144 und der Vergabe einer kurzfristigen Finanzierung in Höhe von TEUR 152.

Der Anstieg der finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften ist durch Investitionen in die Projekte begründet. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 796 auf TEUR 1.477. Gegen dem Vorjahr gibt es keine sonstigen Forderungen (Vorjahr: TEUR 2). Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 1.477 (davon TEUR 1.438 finanzielle Forderung und TEUR 39 sonstige Forderung) auf TEUR 1.568 (davon TEUR 1.564 finanzielle Forderung und TEUR 4 sonstige Forderung). Aufgrund der Gesellschaftsvertragsänderung sind die Forderungen gegen EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Prag, (Vorjahr: TEUR 144) nicht mehr in den assoziierten Forderungen enthalten. Die Forderungen gegen den restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 116). Davon sind TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 27) wertberichtigt.

Die finanziellen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum Stichtag TEUR 240 (Vorjahr: TEUR 64). Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 444 (Vorjahr: TEUR 89). Diese Veränderungen resultieren aus kurzfristigen Verbindlichkeiten, welche binnen zwölf Monaten zurückbezahlt werden. Die Projektfinanzierung der polnischen Gesellschaften wird zumeist durch Gesellschafterzuschüsse durchgeführt. Zum Stichtag betragen die sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0).

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg von TEUR 164 auf TEUR 189, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Zum 31. Oktober 2013 bestehen sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 774 (Vorjahr: TEUR 19) gegen FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf/Österreich. Diese resultieren aus Projektfinanzierungen des bereits fertiggestellten und in Betrieb genommenen Fachmarktzentrums.

Zum 31. Oktober 2012 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 118) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die Anleihen wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besichert. Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die Forderungen gegen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG betragen TEUR 2.238 (Vorjahr: TEUR 1.442). Davon sind TEUR 1.282 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.306) und TEUR 944 (Vorjahr: TEUR 139) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert maßgeblich aus der Ergebniszuzuweisung in Höhe von TEUR 644. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 3).

Zum 31. Oktober 2012 wurden die Forderungen gegen der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG in Höhe von TEUR 681 unter der Position „Nahestehende“ ausgewiesen. Zum 31. Oktober 2013 betragen die finanziellen Forderungen TEUR 663 und die sonstigen Forderungen TEUR 17. Die finanziellen Forderungen sind im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, ihr Büro- und Wohngebäude als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung eines Hypothekarkredites der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird. Zum 31. Oktober 2013 bestehen zudem Verbindlichkeiten gegen der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 11 – ausgewiesen unter „Nahestehende“).

Die Forderungen zum 31. Oktober 2012 gegen der Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz, in Höhe von TEUR 306 wurden unter der Position „Nahestehende“ ausgewiesen. Zum 31. Oktober 2013 betragen die finanziellen Forderungen TEUR 322.

Zum Stichtag weist der EYEMAXX-Konzern eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 8 gegen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH aus.

3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.10. verwiesen.

Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“ „2. Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

3.4. Segmentberichterstattung

Im EYEMAXX-Konzern werden die Segmente Gewerbeimmobilien, Bestandsimmobilien und Holding als Segmente geführt. Die Klassifizierung in die einzelnen Segmente erfolgt aufgrund der Unterschiede in der Bewertung der gehaltenen Immobilien.

Im Bereich Gewerbeimmobilien sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Polen.

Der Bereich Bestandsimmobilien besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Deutschland, Österreich und in Serbien.

Die Intrasegmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2013
Außenumsatz	1.394	170	833		2.397
Innenumsatz	-185	0	-461	646	0
Umsatz Gesamt	1.579	170	1.294	-646	2.397
Beteiligungsergebnis	0	0	4.836		4.836
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	110		110
EBITDA	978	3.031	2.903		6.912
Abschreibungen	-8	-11	-159		-178
EBIT	970	3.020	2.744		6.734
Periodenergebnis	509	2.522	78		3.109
Fremdkapital	10.609	1.869	48.117	-10.093	50.502
Vermögen	20.208	1.907	60.129	-11.678	70.566
Investitionen im Anlagevermögen	276	577	351		1.204

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2012
Außenumsatz	562	114	858		1.534
Innenumsatz	-85	0	-123	208	0
Umsatz Gesamt	647	114	981	-208	1.534
Beteiligungsergebnis	0	0	4.529		4.529
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	7	0	268		275
EBITDA	539	1.215	3.211		4.965
Abschreibungen	-13	-2	-121		-136
EBIT	526	1.213	3.090		4.829
Periodenergebnis	363	787	1.423		2.573
Fremdkapital	897	8.140	32.768	-6.829	34.976
Vermögen	754	15.311	44.220	-8.761	51.524
Investitionen im Anlagevermögen	96	67	4.614		4.777

Investitionen nach Ländern

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Deutschland	54	1.750
Österreich	716	2.888
Serbien	190	67
Sonstige Länder	244	72
Gesamt	1.204	4.777

Umsatz nach Ländern

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Deutschland	256	0
Österreich	2.135	1.529
Slowakei	5	0
Sonstige Länder	1	5
Gesamt	2.397	1.534

Vermögen nach Ländern

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Deutschland	24.756	17.776
Österreich	27.202	19.204
Serbien	17.532	14.253
Slowakei	40	56
Sonstige Länder	1.036	235
Gesamt	70.566	51.524

3.5. Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH enthalten.

Eventualverbindlichkeiten

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	1.061	1.210

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden Eventualverbindlichkeiten für eine Garantieerklärung der EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, und der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien, gegenüber MITAS in Höhe von TEUR 943 ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten wurden von den Gesellschaften bezahlt, wodurch zum Stichtag keine Eventualverbindlichkeit aus dieser Garantieerklärung besteht.

Im Zuge des Projektfortschritts und Baubeginns bei der FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf, wurde ein Abstattungskredit unterzeichnet. Im Rahmen dieses Kredites ist seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, eine Patronatserklärung in Höhe von TEUR 1.000 unterschrieben worden. In den Eventualverbindlichkeiten wurde die Patronatserklärung mit einem Wert von TEUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 4) angesetzt.

Ferner betreffen von den Eventualverbindlichkeiten TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov.

Weitere TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 208) betreffen eine Gewährleistung aus dem Verkauf der Gesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. gegenüber dem Käufer für mögliche Mietzinsausfälle innerhalb von 36 Monaten ab Eröffnung (November 2010). Da zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Abschlusses keine Gründe für Mietzinsausfälle gegeben sind, werden nur noch 30 % des möglichen Gesamtvolumens des Gewährleistungsbetrages als Eventualverbindlichkeit angesetzt. Die Garantie erlischt im November 2013.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilienfonds zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (EYEMAXX) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom

späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

3.6. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen des EYEMAXX-Konzerns verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf den EYEMAXX-Konzern haben sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich großteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 919 (Vorjahr: TEUR 837) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 601 (Vorjahr: TEUR 572) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden, sind die Hämmerle Annika GmbH (Österreich), Innovative Home Bauträger GmbH & Co KG (Österreich), Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co KG (Österreich), AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH (Österreich), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden von der EYEMAXX an die FMZ Kittsee GmbH Projektfees in Höhe von TEUR 267, Kosten in Höhe von TEUR 321 weiterverrechnet und aufgrund der Fertigstellung des Fachmarktzentrums in Kittsee eine Kostenunterschreitungsprämie in Höhe von TEUR 316 verrechnet.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt der EYEMAXX-Konzern auch Beratungen für andere Unternehmen.

Für die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie VST Verbundsystemtechnik s.r.o. (Slowakei) wurden im Vorjahr Zementspanplatten der CIDEM Hranice a.s. bezogen und monatlich mit Aufschlag an die VST Verbundsystemtechnik s.r.o. verrechnet, um den Einkaufsrahmen der VST-Gruppe zu erhöhen. Im vorangegangenen Geschäftsjahr beliefen sich die Einkäufe auf TEUR 172. Im Geschäftsjahr 2012/2013 gab es keine Einkäufe von Zementspanplatten für die VST-Gruppe.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten zwischen der Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in Serbien gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, wie auch die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnten. Somit reduziert sich die Klagesumme von TEUR 314 auf TEUR 142. MV Inzenjering d.o.o war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich übersteigen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des zweiten Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang des Gerichtsprozesses bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Daher wird garantiert, dass die Log Center d.o.o. aus dem zweiten Gerichtsverfahren keinen Schaden erlangt.

Am 24. Juli 2013 wurden 98 % der Anteile an der MAXX Bauerrichtungs GmbH mit Sitz in Wien, welche sich bis dahin im Eigentum der Sankt Leopold Privatstiftung befanden, übernommen. Im Zuge der Transaktion und der damit verbundenen Fair-Value-Bewertung ergab sich für den EYEMAXX-Konzern kein Ergebniseffekt. Es wurden zum Fair Value bewertete Immobilien in Höhe von TEUR 1.089 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 18, abzüglich des Fremdkapitals in Höhe von TEUR 1.030 übernommen. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 77, welches zu 98 % dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Zukünftig entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern.

Am 9. April 2013 hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 200 an BEGA ING DOO zum Ankauf von Grundstücken ausgegeben. Der Eigentümer, wie auch Geschäftsführer der BEGA ING DOO, ist ein leitender Geschäftsführer mit Alleinzeichnungsbefugnis in mehreren EYEMAXX-Gesellschaften. Am 30. April 2013 fand aufgrund der Optionsgewährung auf 100 % der Anteile eine Erstkonsolidierung statt. Am 28. Oktober 2013 wurden 100 % der Anteile von ERED Netherlands II B.V. gekauft. Im Zuge der Transaktion ergab sich für den EYEMAXX-Konzern zunächst aus der Erstkonsolidierung kein Ergebniseffekt. Es wurden Grundstücke in Höhe von TEUR 58 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 149 abzüglich des Fremdkapitals in Höhe von TEUR 207, übernommen.

Mit Wirkung zum 30. Januar 2013 wurden Geschäftsanteile in Höhe von 90 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH einerseits von Marland Wohnbaugesellschaft mbH und andererseits von SL Invest Beteiligungs GmbH erworben. Im Zuge der Transaktion und der damit verbundenen Fair-Value-Bewertung ergab sich für den EYEMAXX-Konzern zunächst aus der Erstkonsolidierung kein Ergebniseffekt. Es wurden zum anteiligen Fair Value bewertete Immobilien in Höhe von TEUR 1.970 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 365, abzüglich des übernommen Fremdkapitals in Höhe von TEUR 2.179, übernommen. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 156, welches zu 90 % dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Das anteilige Nettovermögen in Höhe von TEUR 140, abzüglich des in selbiger Höhe entrichteten Kaufpreises, hat keinen unmittelbaren Ergebniseffekt. Darüber hinaus entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft substantielle Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern. Das Beteiligungsergebnis, welches sich maßgeblich aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zusammensetzt, beläuft sich auf TEUR 279.

Mit Wirkung zum 31. Januar 2013 hat sich die EYEMAXX eine Kaufoption über 45 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, welche sich im Eigentum von Herrn Dr. Müller befand, gesichert. Mit Wirkung zum 30. April 2013 wurde die Kaufoption gezogen. Zudem wurden weitere 45 % der Anteile von der VPG Verbundsysteme Planungs- Produktions- Baugesellschaft mbH und 5 % der Anteile von Herrn Dr. Müller gekauft. Es wurden zum anteiligen Fair Value bewertete Immobilien in

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Höhe von TEUR 2.195 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 55, abzüglich des übernommenen Fremdkapitals in Höhe von TEUR 1.008, übernommen. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 1.242, welches zu 95 % dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Das anteilige Nettovermögen in Höhe von TEUR 1.180, abzüglich des in selbiger Höhe entrichteten Kaufpreises, hat zunächst aus der Erstkonsolidierung keinen unmittelbaren Ergebniseffekt. Darüber hinaus entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft substantielle Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern. Das Beteiligungsergebnis, welches sich maßgeblich aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zusammensetzt, beläuft sich auf TEUR 596.

Mit Wirkung zum 26. April 2013 wurden 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, welche sich bis dahin im Eigentum der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG befanden, übernommen. Es wurden zum anteiligen Fair Value bewertete Immobilien in Höhe von TEUR 1.015 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 243, abzüglich des übernommenen Fremdkapitals in Höhe von TEUR 158, übernommen. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 1.100, welches zu 94 % dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Das anteilige Nettovermögen in Höhe von TEUR 1.034, abzüglich des in selbiger Höhe entrichteten Kaufpreises hat zunächst aus der Erstkonsolidierung keinen unmittelbaren Ergebniseffekt. Darüber hinaus entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft substantielle Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern. Das Beteiligungsergebnis, welches sich maßgeblich aus der Fair-Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zusammensetzt, beläuft sich auf TEUR 443.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 305 an die Marland Wohnbaugesellschaft ausgegeben. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 dadurch entstanden, dass die Marland Wohnbaugesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, die Immobilien der Marland Wohnbaugesellschaft als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Marland Wohnbaugesellschaft erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 305 bis zum 15. Oktober 2017 gewährt.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016 und der Anleihe 2012/2017 wurden Darlehen an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 6.307 (Vorjahr: TEUR 6.307) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 3.905 (Vorjahr: TEUR 3.905), die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum 15. Juli 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 2.399 (Vorjahr: TEUR 2.399), die für die Besicherung gewährt wurden, wurden in Höhe von TEUR 830 im Rahmen des Kaufs des Erbbaurechts in Nürnberg im Geschäftsjahr 2011/2012 gegenverrechnet. Der verbleibende Teil in Höhe von TEUR 1.569 ist im Oktober 2017 vollständig zurückzuzahlen. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,75 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 Zinserträge in Höhe von TEUR 368 (Vorjahr: TEUR 289) erfasst. Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 170) verrechnet.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende und assoziierte Unternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2012/2013 Zinserträge in Höhe von TEUR 514 (Vorjahr: TEUR 407) verrechnet werden. Aufgrund von erhaltenen Darlehen von nahestehenden und assoziierten Unternehmen wurde ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 54) verbucht.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Die Zinserträge im Zusammenhang mit gewährten Darlehen zur Besicherung der Anleihe beliefen sich im aktuellen Geschäftsjahr auf TEUR 368. Entgegen wurden Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 170) verrechnet.

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.986 (Vorjahr: TEUR 1.586) und sind durch werthaltige Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Bis zum Rückzahlungsdatum hat Herr Dr. Michael Müller das Recht, sein Darlehen bis zu einem Rahmen von TEUR 3.000 auszunutzen. Das Darlehen kann jederzeit vor dem Ende der Laufzeit auf Wunsch von Herrn Dr. Michael Müller unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, spätestens jedoch am 30. Juni 2016, zurückgezahlt werden. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,75 %) und sind einmal jährlich zum 31. Dezember fällig.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 867) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 939 (Vorjahr: TEUR 938). Der Aufwand des Geschäftsjahres 2012/2013 beträgt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 209).

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

3.7. Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Finanzielle Verpflichtungen								
in TEUR	Miete	Leasing	Erbbaurecht	31.10.2013	Miete	Leasing	Erbbaurecht	31.10.2012
Für das folgende Geschäftsjahr	234	15	85	334	234	22	85	341
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	936	18	340	1.294	936	33	340	1.309
Für spätere Geschäftsjahre	786	0	1.979	2.765	1.020	0	2.064	3.084
Gesamt	1.956	33	2.404	4.393	2.190	55	2.489	4.734

3.8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Umwandlung FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft und Kauf weiterer 7 % der Anteile

Nach dem Bilanzstichtag wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH und Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Die Umwandlung war aufgrund zweier Überlegungen notwendig:

Das Fachmarktzentrum Kittsee erwirtschaftet laufend und zukünftig Gewinne, welche in Höhe der Körperschaftssteuer zu versteuern sind. Durch die Umwandlung in eine GmbH & Co KG werden die Gewinne den Kommanditisten zugerechnet. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besitzt nennenswerte steuerliche Verlustvorträge. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der FMZ Kittsee GmbH von der deutschen EYEMAXX FMZ Holding GmbH an die österreichische EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 veräußert und danach in eine Personengesellschaft umgewandelt. Aufgrund der Personengesellschaft werden zukünftig die laufenden Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorträge gegenverrechnen kann.

Die zweite Überlegung der Umwandlung basiert auf dem Fall der Veräußerung der Vermögenswerte (Asset-Deal) an potentielle Käufer.

Um die Umwandlung zu ermöglichen, war die Zustimmung des Mehrheitsgesellschafters der EYEMAXX FMZ Holding GmbH notwendig. Dieser hat die Zustimmung von der Bezahlung des Kaufpreises seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting abhängig gemacht. Zudem war die Zustimmung der North Pannonia s.r.o., Zweitgesellschafter der FMZ Kittsee GmbH, erforderlich. Dieser hat die Zustimmung vom Verkauf der 7 %-Anteile an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH abhängig gemacht. Nachdem 97 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben worden sind, erfolgte zum Stichtag 31.12.2013 mit Hinzutritt des Komplementärs, der FMZ Kittsee Komp. GmbH, die Umwandlung von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Kommanditgesellschaft.

Durch diese Schritte wurde gewährleistet, dass sowohl die Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit als auch – im Rahmen einer möglichen Veräußerung – anfallende Veräußerungsgewinne als Asset-Deal oder Share-Deal von Kommanditistenanteile gegen die steuerlichen Verlustvorträge der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verrechnet werden können.

Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des EYEMAXX-Konzerns haben könnten.

3.9. Weitere Erläuterungen

Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 43). Diese betreffen ausschließlich die Abschlussprüfleistungen.

Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.eyemaxx.com einsehbar.

Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen.

Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit nach Abzug von gewährten Leistungen von anderen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 87 eine Vergütung in Höhe von TEUR 192 erhalten (Vorjahr: TEUR 272).

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 40).

E. Finanzinstrumente und Risikomanagement

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquiden Mitteln, auf der Passivseite die im Geschäftsjahr 2012/2013 begebene Anleihe, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie zum Teil sonstige Verbindlichkeiten.

1. Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	
in TEUR	31.10.2013	31.10.2012
Langfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	86	347
Finanzielle Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	6.534	6.909
Finanzielle Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	5.710	4.028
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	49	66
Finanzielle Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	530	139
Finanzielle Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	169	118
Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	460	325
Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	471	1.226
Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	2.723	365
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	275	341
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	280	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.366	4.362
Finanzielle Vermögenswerte	21.653	18.226

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	
	31.10.2013	31.10.2012
in TEUR		
Langfristige Schulden		
Anleihen	37.087	22.332
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	6.758	5.527
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	500	560
Leasingverbindlichkeiten	1.281	1.638
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	15
Kurzfristige Schulden		
Anleihen	1.473	764
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	583
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90	78
Leasingverbindlichkeiten	261	151
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	5	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	867
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	539	451
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	31	126
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	40	4
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	75	77
Finanzielle Verbindlichkeiten	48.350	33.173

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Die Anleihe 2011/2016 notiert zum 31. Oktober 2013 bei einem Kurs von 104,10 % (Vorjahr: 105,5 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.960. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinismethode mit einem Zinssatz von 11,43 % (Vorjahr: 11,20 %).

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2013 bei einem Kurs von 102,10 % (Vorjahr: 105,60 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinismethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,82 %).

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2013 bei einem Kurs von 96,67 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 15.000. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinismethode mit einem Zinssatz von 9,20 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Partnerfonds mit einer Nominale von TEUR 5.000 (Vorjahr: TEUR 4.000) wurden zum Fair Value mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,44 % (Vorjahr: 13,69 %) bewertet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeschriebenen Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Finanzielle Erträge und Aufwendungen		
in TEUR	2012/2013	2011/2012
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.112	1.061
Schuldenerlass aus Finanzverbindlichkeiten	42	0
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	84	68
Finanzielle Erträge	1.238	1.129
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus den Anleihen	-3.220	-1.981
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-7.466	-722
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-49	-66
Finanzielle Aufwendungen	-10.735	-2.769
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-102	0
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-68	-209
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-170	-209
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-9.667	-1.849
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-29	-603
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	-29	-603

Finanzielle Risikofaktoren

Ausfall-/Kreditrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallrisiko bei den Forderungen als gering eingestuft werden.

Die Kundenforderungen beziehen sich auf Forderungen aus Projektverkäufen und Forderungen aus Projektentwicklungsdienstleistungserlösen, wobei letztere im Gesamtbudget banken- und eigenkapitalseitig mitfinanziert sind und ein Ausfall als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstands, Herrn Dr. Michael Müller, stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering, da einerseits in der Regel von Mietern eine liquiditätsnahe Sicherheit verlangt wird und andererseits die Bonität der Mieter laufend überprüft wird.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass fertiggestellte Projekte für den Eigenbestand als Portfolioinvestments errichtet oder nach Fertigstellung und Vermietung zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig eine größere Nachfrage von Investoren nach fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien, als am Markt angeboten wird. Der EYEMAXX-Konzern beginnt mit der Errichtung von Projekten deshalb erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter auch gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine auch eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist. Zur Sicherung des Liquiditätsbedarfs bestehen ausreichende Kreditrahmen überwiegend bei österreichischen Banken.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

Zum 31.10.2013

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	> 5 Jahre
Anleihen	38.560	52.796	3.054	3.054	16.017	13.309	1.181	16.181
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	590	668	108	78	76	74	72	260
Leasingverbindlichkeiten	1.542	1.609	286	280	260	782	1	0
Verzinsliche Darlehen	6.763	7.105	5	0	0	0	7.100	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	210	210	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	660	660	660	0	0	0	0	0
Gesamt	48.325	63.048	4.323	3.412	16.353	14.165	8.354	16.441

Zum 31.10.2012

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	> 5 Jahre
Anleihen	23.096	33.485	1.922	1.873	1.873	14.838	12.979	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638	730	98	111	108	104	101	208
Leasingverbindlichkeiten	1.789	2.055	269	240	240	1.306	0	0
Verzinsliche Darlehen	6.110	10.520	651	48	408	1.302	8.111	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867	867	867	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	607	614	594	0	0	0	0	20
Gesamt	33.107	48.271	4.401	2.272	2.629	17.550	21.191	228

Die Zinserträge von TEUR 1.112 (Vorjahr: TEUR 1.061) und Zinsaufwendungen von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 579) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Im EYEMAXX-Konzern gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten des EYEMAXX-Konzerns auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in die Tochterunternehmen erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 %, ergeben sich die folgenden Effekte:

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	58	2	149	9	218
Erfolgsneutral erfasst	0	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2013	58	2	561	9	630

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	0	77	7	84
Erfolgsneutral erfasst	0	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2012	0	0	489	7	496

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10 % zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen sind auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2012 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 13) geringer gewesen.

Marktrisiko

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden, diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern, die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern keinen Einfluss hat. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Segmenten verfügt der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken. Der EYEMAXX-Konzern beobachtet fortlaufend die Änderungen seines wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen, bewertet die Situation kontinuierlich neu und trifft die entsprechenden Entscheidungen.

Zusätzlich sieht das konzernweit installierte Risikomanagementsystem auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend getroffenen Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, der EYEMAXX Outlet Center sowie der MAXX Bauerrichtungs GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.437 (Vorjahr: TEUR 2.006) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den assoziierten Gesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH, Retail Park Olawa Sp.z.o.o, GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.356 (Vorjahr: TEUR 1.373) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 5.793 (Vorjahr: TEUR 3.379) verringert.

Kapitalmanagement

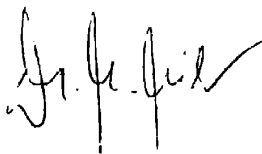
Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer IFRS-Eigenkapitalquote von mehr als 30 % ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- Kapitalrückzahlungen
- Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Die wesentliche Kennzahl zur Eigenkapitalsteuerung stellt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft dar. Zum Stichtag 31. Oktober 2013 beträgt die Eigenkapitalquote¹ 30,31 % (Vorjahr: 35,09 %).

Aschaffenburg, am 12. Februar 2014



Dr. Michael Müller
(Vorstand)

¹ Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Guthaben Kreditinstitute)

Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

Wir haben den von der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2012 bis zum 31. Oktober 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2013

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 14. Februar 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Einzelabschluss 2012/2013*EYEMAXX Real Estate AG*

Bilanz zum 31.10.2013**AKTIVA**

EUR	Stand am 31.10.2013	Stand am 31.10.2012
A. Anlagevermögen	41.222.798,04	26.615.053,38
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.000,00	0,00
II. Sachanlagevermögen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.706.335,00	1.735.081,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.424,00	0,00
	1.708.759,00	1.735.081,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.033.500,00	2.499.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	28.452.138,85	17.177.072,19
3. Sonstige Ausleihungen	6.008.400,19	5.203.400,19
	39.494.039,04	24.879.972,38
B. Umlaufvermögen	3.553.020,45	3.505.584,57
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.155.307,80	2.568.376,96
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	175.802,49	149.560,41
	2.331.110,29	2.717.937,37
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.221.910,16	787.647,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	114.687,57	27.333,00
Aktiva insgesamt	44.890.506,06	30.147.970,95

PASSIVA

EUR	Stand am 31.10.2013	Stand am 31.10.2012
A. Eigenkapital	3.690.292,64	4.552.405,79
I. Gezeichnetes Kapital	2.900.642,00	2.650.642,00
II. Ausstehende Einlagen		
III. Kapitalrücklagen	1.530.114,20	405.114,20
IV. Bilanzverlust (im Vorjahr Bilanzgewinn)	-740.463,56	1.496.649,59
B. Rückstellungen	58.677,50	121.400,00
1. Steuerrückstellungen	16.677,50	38.600,00
2. Sonstige Rückstellungen	42.000,00	82.800,00
C. Verbindlichkeiten	41.113.017,89	25.469.414,16
1. Anleihen	39.584.000,00	24.584.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.362,87	109.094,18
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.965,83	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.499.689,19	776.319,98
- davon aus Steuern	3.657,53	0,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten	28.518,03	4.751,00
Passiva insgesamt	44.890.506,06	30.147.970,95

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013

EUR	2012/2013	2011/2012
1. Umsatzerlöse	283.163,36	229.910,56
davon aus verbundenen Unternehmen	32.000,00	192.000,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	161.241,93	2.897.421,80
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	149.382,65	211.300,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.092,47	5.018,77
	160.475,12	216.319,73
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	60.664,00	14.919,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	970.923,78	819.133,45
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.000.000,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.258.930,48	1.302.123,16
davon aus verbundenen Unternehmen	1.805.165,01	924.301,31
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.878.193,89	1.898.636,79
davon aus verbundenen Unternehmen	22.124,41	63.654,72
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.366.921,02	2.480.446,55
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,47	0,00
11. Summe Steuern	-0,47	0,00
12. Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)	-1.366.920,55	2.480.446,55
13. Gewinn/Verlustvortrag	1.496.649,59	-983.796,96
14. Dividende	-870.192,60	
15. Bilanzverlust (im Vorjahr Bilanzgewinn)	-740.463,56	1.496.649,59

Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft erhalten.

Finanzkalender

28.02.2014	Geschäftsbericht 2012/2013
19.03.2014	Zwischenmitteilung innerhalb des 1. Halbjahres 2013/2014
26.03.2014	Zinszahlung Anleihe 2013/2019
11.04.2014	Zinszahlung Anleihe 2012/2017
30.06.2014	Halbjahresfinanzbericht 2013/2014
26.07.2014	Zinszahlung Anleihe 2011/2016
19.09.2014	Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2013/2014
28.02.2015	Geschäftsbericht 2013/2014

Kontakt

EYEMAXX Real Estate AG
Aufhofstraße 25
D-63741 Aschaffenburg
Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

Investor Relations:

edicto GmbH
Axel Mühlhaus, Peggy Kropmanns
Eschersheimer Landstraße 42
D-60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 90 55 05 52
Fax: +49 (0) 69 90 55 05 77
amuehlhaus@edicto.de

Impressum

Herausgeber
EYEMAXX Real Estate AG
Aufhofstraße 25
D-63741 Aschaffenburg
www.eyemaxx.com
Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

Haftungsbeschränkung

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheitsfaktoren darstellen, die im Ergebnis auch zu erheblichen Abweichungen führen können. Die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „einschätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und einige sonstige wichtige Faktoren, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denjenigen abweichen, von denen in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgegangen wurde, kann keine Gewähr geleistet werden. Die EYEMAXX Real Estate AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab. Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.

