

DESIGN Bau AG, Kiel

Konzernbilanz zum 30. Juni 2013

Aktiva				Passiva			
	EUR	Stand 30.06.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR		EUR	Stand 30.06.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
1. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00		144.565,30	II. Kapitalrücklage	12.724.890,36		12.724.890,36
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	99.411,69		103.925,76	III. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Andere Gewinnrücklagen	1.898.444,19		1.898.444,19
1. Grundstücke und Bauten	1.387.958,06		1.406.501,06	IV. Erwirtschaftetes Kapital vor Erstkonsolidierung	-1.160.948,93		-1.160.948,93
2. Technische Anlagen und Maschinen	69.275,50		71.191,00	V. Gewinnvortrag	2.086.191,05		36.622,52
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.328,27		113.848,44	VI. Fehlbetrag/Überschuss (-/+)	-1.470.522,58		+2.049.568,53
4. Anlagen im Bau	216.645,85		213.067,52	VII. Ausgleichsposten Anteile anderer Gesellschafter	-2.266,31		-1.770,87
		1.900.619,37	2.053.099,08			19.355.787,78	20.826.805,80
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Vorräte				1. Steuerrückstellungen	154.816,92		154.816,92
1. Vorratsgrundstücke	26.557.872,35		25.640.968,05	2. Sonstige Rückstellungen	4.758.997,21		4.886.775,11
2. Unfertige Leistungen	6.560.598,08		3.287.974,43			4.913.814,13	5.041.592,03
3. Fertige Leistungen	155.582,05		155.582,05	C. Verbindlichkeiten			
4. Geleistete Anzahlungen	203.285,09		515.818,22	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.782.095,11		12.484.449,72
5. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-24.353,72		-32.035,72	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.913.981,78		1.064.558,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.350.000,00		31.355,38
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	882.570,13		2.382.441,82	4. Sonstige Verbindlichkeiten	181.714,05		100.001,63
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	195.220,05		180.383,81	- davon aus Steuern EUR 18.698,10 (31.12.2012: EUR 54.293,61)		16.227.790,94	13.680.365,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände	361.374,79		492.680,53	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.096,20 (31.12.2012: EUR 0,00)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.294.628,70		4.503.454,19	D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.467,26	9.467,26
		38.186.777,52	37.127.267,38				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		197.020,22	152.686,01				
D. Aktive latente Steuern		222.443,00	225.178,00				
		<u>40.506.860,11</u>	<u>39.558.230,47</u>			<u>40.506.860,11</u>	<u>39.558.230,47</u>

DESIGN Bau AG, Kiel

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2013 bis 30. Juni 2013**

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		1.260.094,06
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an an unfertigen Leistungen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten		<u>3.113.890,46</u> 4.373.984,52
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>126.333,59</u> 4.500.318,11
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für be- zogene Waren	627.831,56	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>2.906.000,79</u>	<u>3.533.832,35</u> 966.485,76
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	597.036,37	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	111.871,41	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>63.246,23</u>	
<u>Übertrag:</u>	772.154,01	966.485,76

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<u>Übertrag:</u>	772.154,01	966.485,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.366.824,24</u>	<u>2.138.978,25</u> -1.172.492,49
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	123.901,04	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>373.204,51</u>	<u>-249.303,47</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.421.795,96
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.911,87
12. Sonstige Steuern		<u>44.310,19</u> -1.471.018,02
13. Von anderen Gesellschaftern zu tragender Verlust		<u>495,44</u>
14. Fehlbetrag		<u><u>-1.470.522,58</u></u>

DESIGN Bau AG, Kiel

Erläuternde Angaben für das 1. Halbjahr 2013

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss zum 30. Juni 2013

1.1. Grundlagen

Der Konzernabschluss der DESIGN Bau AG, Kiel, ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften der §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Regelungen der Satzung aufgestellt. Er ist Konzernabschluss für folgende Unternehmen:

Tochterunternehmen

DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld
CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld

Gemeinschaftsunternehmen

GEO-NRG GmbH, Selent

Im Geschäftsjahr ergaben sich folgende Änderungen des Konsolidierungskreises:

Mit Vertrag vom 13. Juni 2013 wurde die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, im Wege der Aufnahme unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die Muttergesellschaft DESIGN Bau AG, Kiel, verschmolzen. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien an der übertragenden Gesellschaft hielt, erfolgte die Verschmelzung ohne Gegenleistung. Verschmelzungstichtag war der 1. Januar 2013, Null Uhr. Als Folge der Verschmelzung entfällt im Konsolidierungskreis der

bisherige Teilkonzern, da alle Tochterunternehmen unmittelbar von der Muttergesellschaft gehalten werden. Zur Verschmelzung siehe auch Abschn. 2.1.

Die Bezeichnungen der mit arabischen Zahlen versehenen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden angepasst, soweit dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 (2) HGB aufgestellt. Vorjahreszahlen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten, da zum 30. Juni 2012 noch kein Konzern-Zwischenabschluss aufgestellt wurde.

1.2. Konsolidierungsmethoden

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für Erstkonsolidierungen vor erstmaliger Anwendung des BilMoG als Voll- bzw. Quotenkonsolidierung nach der Buchwertmethode (§ 301 (1) S. 2 Nr. 1 HGB i. d. F. vor BilMoG) durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung – 28. Februar 2009 – in den Konzernabschluss gem. § 301 (2) S. 1 HGB i. d. F. vor BilMoG. Die Kapitalkonsolidierung für Erstkonsolidierungen unter Anwendung des BilMoG erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 (1) S. 1 und 2 HGB i. d. F. des BilMoG).

Anteile anderer Gesellschafter werden gem. § 307 (1) HGB auf der Passivseite für die mittelbaren und unmittelbaren Tochterunternehmen entsprechend ihres Anteils am Eigenkapital gesondert ausgewiesen.

Das Gemeinschaftsunternehmen wird gem. § 310 HGB hälftig – entsprechend den Anteilen am Kapital, die der DESIGN Bau AG, Kiel, gehören – in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach Maßgabe des § 303 HGB. Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden gem. § 305 HGB eliminiert.

Zwischengewinne nach § 304 HGB werden im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 35.940,84 eliminiert.

Aus Gründen der Wesentlichkeit wurden zum Zeitpunkt der Konzernbegründung am 19. Juni 2008 – Erwerbszeitpunkt der 75 %-igen Tochtergesellschaft – keine Zwischenabschlüsse aufgestellt.

Da als Erstkonsolidierungszeitpunkt vor Anwendung des BilMoG der Bilanzstichtag gewählt wurde, ist das vom 19. Juni 2008 bis 28. Februar 2009 entstandene Konzernergebnis als erwirtschaftetes Kapital vor Erstkonsolidierung ausgewiesen. Auf den Ausweis eines Geschäfts- oder Firmenwertes wurde verzichtet.

1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anschaffungskosten erfassen auch direkt zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten.

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten aktiviert und werden ihren voraussichtlichen Nutzungsdauern entsprechend linear abgeschrieben.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigen den technischen und wirtschaftlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsdauern wurden in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen geschätzt. Es wird ausschließlich die lineare Abschreibungsmethode angewendet.

Vorratsgrundstücke sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert herangezogen.

In die Bewertung der unfertigen und fertigen Leistungen zu Herstellungskosten werden neben den Einzelkosten auch nach § 255 (2) S. 2 HGB aktivierungspflichtige Teile der Gemeinkosten sowie alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 (3) S. 2 HGB einbezogen. Die gewählte

Bewertung wird zugleich den steuerlichen Erfordernissen gerecht. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich zum Teil Betriebskosten, die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet sind. Die Bewertung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten erfolgt in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen für Betriebskosten.

Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen wurden entsprechend dem Wahlrecht des § 268 (5) S. 2 HGB offen von den Vorräten abgesetzt.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, den übrigen Forderungsposten und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko durch Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen wurden für Zinsverluste, Forderungsabstriche und sonstige Ausfallrisiken gebildet. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden zur Ermittlung des beizulegenden Wertes in entsprechender Anwendung der Verzinsungsregeln des § 253 (2) S. 1 HGB abgezinst.

Kompensierte Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden entsprechend den Bankbestätigungen gemäß § 264 (2) HGB saldiert ausgewiesen.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen decken alle Verpflichtungen und erkennbaren Risiken in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ab. Ihre Bemessung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Abzinsungen erfolgten gemäß § 253 (2) S. 1 bzw. S. 2 HGB.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Wesentliche Veränderungen

2.1. Verschmelzung

Mit Vertrag vom 13. Juni 2013 wurde die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, im Wege der Aufnahme unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die Muttergesellschaft DESIGN Bau AG, Kiel, gemäß § 2 ff. UmwG verschmolzen. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien an der übertragenden Gesellschaft hielt, erfolgte die Verschmelzung ohne Gegenleistung. Verschmelzungstichtag war der 1. Januar 2013, Null Uhr. Als Folge der Verschmelzung entfällt im Konsolidierungskreis der bisherige Teilkonzern, da alle Tochterunternehmen unmittelbar von der Muttergesellschaft gehalten werden. In ordentlichen Hauptversammlungen am 19. August 2013 in Kiel erfolgte die Zustimmung zum Verschmelzungsvertrag.

Die Verschmelzung der bisherigen Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin auf die Muttergesellschaft DESIGN Bau AG, Kiel ist derzeit noch nicht im Handelsregister der DESIGN Bau AG, Kiel eingetragen. Die Vermögens- und Ergebniszuordnung erfolgt bei der DESIGN Bau AG, Kiel. Der Vorstand geht davon aus, dass der Eintragung der Verschmelzung keine Gründe entgegenstehen.

2.2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Der DESIGN Bau AG, Kiel, wurde von einem nicht in den Konzernabschluss einbezogenes Beteiligungsunternehmen ein Darlehen in Höhe von EUR 1.350.000,00 gewährt.

2.3. Latente Steuern

Aus Wertunterschieden zwischen dem Einzelabschluss und dem Konzernabschluss ergeben sich insgesamt aktive latente Steuern in Höhe von rd. EUR 108.000,00 (31. Dezember 2012: EUR 225.178,00).

2.4. Eigenkapital

Das Konzern-Eigenkapital der DESIGN Bau AG veränderte sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 wie nachstehend erläutert.

2.4.1. Grundkapital

Das Grundkapital ist unverändert zum 31. Dezember 2012 in 5.280.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einer rechnerischen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie aufgeteilt.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 19. August 2013 in Kiel wurde eine Barkapitalerhöhung beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft wird gegen Bareinlagen um bis zu EUR 2.640.000,00 durch Ausgabe von bis zu 2.640.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Die neuen Aktien sind ab dem Beginn des Geschäftsjahres, in dem die Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen wird, gewinnberechtigt.

Zur Zeichnung der neuen Aktien wird ein Kreditinstitut oder ein nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) tätiges Unternehmen zugelassen mit der Verpflichtung, die neuen Aktien den bisherigen Aktionären zu einem Bezugspreis, welcher vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates festzulegen ist, gegen Bareinlagen zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht) und den Erlös aus der Platzierung der Aktien im Rahmen des Bezugsangebotes – nach Abzug von Kosten und Gebühren – an die Gesellschaft abzuführen.

Der Vorstand wird ermächtigt, nicht im Rahmen des Bezugsangebotes platzierte Aktien durch Privatplatzierung und/oder ein öffentliches Angebot bestens, jedoch mindestens zum Bezugspreis unmittelbar oder über ein Kreditinstitut oder einen sonstigen mit der Abwicklung beauftragten Emissionsmittler zu verwerten.

Der Vorstand bestimmt die Bezugsfrist, die mindestens zwei Wochen betragen muss; Zeichnungen nach dem 31. Januar 2014 sind jedoch in jedem Fall nicht zulässig. Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals wird unwirksam, wenn nicht bis zum 15. Februar 2014 mindestens 500.000 neue Aktien gezeichnet und die Kapitalerhöhung insoweit durchgeführt wurde. Eine Durchführung der Kapitalerhöhung nach dem 15. Februar 2014 ist nicht zulässig.

2.4.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum 31. Dezember 2012 EUR 12.724.890,36.

2.4.3. Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen unverändert zum 31. Dezember 2012 EUR 1.898.444,19.

2.4.4. Gewinnvortrag

Der Gewinnvortrag resultiert aus dem Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2012 und beträgt EUR 2.086.191,05.

2.4.5. Halbjahresfehlbetrag

Der Fehlbetrag für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 beträgt - EUR 1.584.965,58.

Der Fehlbetrag für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013, der auf andere Gesellschaften entfällt, beträgt - EUR 495,44.

2.4.6. Genehmigtes Kapital

Für das Mutterunternehmen ist auf der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2010 genehmigtes Kapital mit Bezugsrechtsausschluss geschaffen worden. Der Vorstand des Mutterunternehmens ist ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 28. Oktober 2015 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe nennbetragsloser auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu EUR 2.640.000,00 zu erhöhen, wobei der Vorstand zugleich jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten, im Einzelnen genannten und festgelegten Fällen ausschließen und sonstige Einzelheiten der Kapitalerhöhung einschließlich ihrer Durchführung bestimmen kann. Der Vorgängerbeschluss der Hauptversammlung vom 7. September 2006 wurde aufgehoben.

3. Sonstige Angaben

3.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 8.722.312,00. Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen, Mietverträgen sowie um Leasingverpflichtungen und Beratungsverträge.

3.2. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen

Folgende Unternehmen sind in den Konzernabschluss einbezogen worden:

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Halbjahreser-
	am Kapital		gebnis
	%	EUR	EUR
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	155.255,49	-25.873,61
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00	11.234,81	-134,02
CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	3.208.241,10	-114.124,54
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	2.740.324,90	39.497,64
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	94.322,51	94.002,57
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00	26.843,85	-1.238,25
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel	100,00	21.25917	-713,38
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld	54,00	902.566,92	-1.077,05
GEO-NRG GmbH, Selent	50,00	-10.265,54	-4.408,04

Kiel, 27. September 2013

gez. Thomas Schwinger-
Caspari

gez. Günter Minge