



**GIEAG**  
**Gewerbe Immobilien Entwicklungs AG**

# Jahresabschluss

## 31. Dezember 2009

Oettingenstrasse 35  
80538 München  
Tel.: 089 / 29 05 16 – 0  
Fax: 089 / 29 05 16 – 11  
Email: [info@gieag.de](mailto:info@gieag.de)  
Steuernummer: 143/203/10033

Amtsgericht München: HRB 130721  
Vorstand: Ass. jur. Kourosch Atabaki, Dipl.-Kfm. Christoph Klotz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Prof. Dr. Alexander Hemmelrath  
Sitz der Gesellschaft ist München.  
[www.gieag.de](http://www.gieag.de)

## Bilanz der GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs AG, zum 31.12.2009

AKTIVA	31.12.2009	31.12.2008	PASSIVA	31.12.2009	31.12.2008
	€	€		€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			I. Gezeichnetes Kapital	2.300.000,00	2.100.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	184,00	0,00	- bedingtes Kapital € 1.150.000,00 (Vj. € 0,00)		
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.182.902,00	0,00	II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	1.900.000,00	0,00
	1.183.086,00	0,00	III. Kapitalrücklage	90.000,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			IV. Gewinnrücklagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.546,57	1.578,02	gesetzliche Rücklage	69.858,98	32.904,87
	48.546,57	1.578,02	V. Bilanzgewinn	1.334.525,65	625.192,57
<b>III. Finanzanlagen</b>				5.694.384,63	2.758.097,44
Anteile an verbundenen Unternehmen	180.000,00	105.000,00	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
	1.411.632,57	106.578,02	1. Steuerrückstellungen	227.266,72	237.579,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			2. sonstige Rückstellungen	609.340,00	121.400,00
<b>I. Vorräte</b>				836.606,72	358.979,00
in Ausführung befindliche Bauaufträge	60.021,76	0,00	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
	60.021,76	0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.170.444,60	10.088,33
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	29.201,72	241.912,98
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.380,00	0,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	283.343,46	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.515.812,38	3.328.992,15	4. sonstige Verbindlichkeiten	572.551,94	217.480,68
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.336.191,80	150.988,26	- davon aus Steuern: € 453.343,73 (Vj. € 31.310,25)		
	6.854.384,18	3.479.980,41	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 5.903,46 (Vj. € 280,00)		
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>				2.055.541,72	469.481,99
	260.360,71	0,00	<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	0,00	0,00
	7.174.766,65	3.479.980,41			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	133,85	0,00			
	8.586.533,07	3.586.558,43		8.586.533,07	3.586.558,43

**GIEAG**  
**Gewerbe Immobilien Entwicklungs AG**  
**München**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2009

	01.01. - 31.12.2009		01.01. - 31.12.2008	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		1.585.053,37		1.767.500,00
<b>Gesamtleistung</b>		1.585.053,37		1.767.500,00
2. sonstige betriebliche Erträge		219.564,91		356.808,23
		1.804.618,28		2.124.308,23
3. Materialaufwand:				
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	46.364,48	46.364,48	154.181,84	154.181,84
<b>Rohergebnis</b>		1.758.253,80		1.970.126,39
4. Personalaufwand:				
a) Löhne und Gehälter	533.322,26		177.952,60	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	18.891,90		1.567,57	
5. Abschreibungen:				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	419.009,57		7.555,86	
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	651.165,68	1.622.389,41	859.591,34	1.046.667,37
		135.864,39		923.459,02
7. Erträge aus Beteiligungen	550.000,00			
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	506.902,48		92.914,57	
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 315.451,02 (Vj. € 88.409,82)				
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	185.339,50		88.535,27	
- davon an verbundene Unternehmen: € 9.277,52 (Vj. € 5.100,71)		871.562,98		4.379,30
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.007.427,37		927.838,32
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		258.894,68		151.056,00
12. sonstige Steuern		2.245,50		30,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>		746.287,19		776.752,32
14. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr		625.192,57		-118.654,88
15. Einstellung in Gewinnrücklagen				
in die gesetzliche Rücklage		36.954,11		32.904,87
<b>16. Bilanzgewinn</b>		1.334.525,65		625.192,57

## GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs AG, München

### Anhang für das Geschäftsjahr 2009

#### I. Allgemeine Angaben

Es handelt sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 ist nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt worden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Erleichterungsvorschriften des § 288 S. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Vorjahresangaben sind nur eingeschränkt aussagekräftig, da mit notarieller Urkunde (URNr. V 2677/2009) vom 27.08.2009 des Notars Dr. Oliver Vossius, München die Münchner Beteiligungen Verwaltungs AG mit dem Sitz in München rückwirkend zum 01.01.2009 auf die GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft verschmolzen worden ist. Der Vorjahresausweis in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bezieht sich hierbei lediglich auf die GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft.

#### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind mit den Anschaffungskosten abzüglich der linearen Abschreibung angesetzt worden.

Das abnutzbare **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungskosten vermindert um die Abschreibungen ausgewiesen. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der steuerlich für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von Euro 150,00 (bis zum 31.12.2007 Euro 410,00), sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als Euro 150,00 bis Euro 1.000,00, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen. Von den jährlichen Sammelposten, deren Höhe insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften pauschalierend jeweils 20 Prozent p.a. im Jahr, für dessen Zugänge er gebildet wurde, und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind mit ihrem Nennbetrag bilanziert.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sowie die Kassenbestände und die Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit den Nennbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Die **Rückstellungen** wurden mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um das Risiko der künftigen Inanspruchnahme abzudecken.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert.

Es bestanden keine Geschäftsvorfälle in fremder Währung, die umgerechnet werden mussten.

### III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Verschmelzung wurden (nach Eliminierung interner Vorgänge) zum 1.1.2009 folgende Vermögenswerte und Schulden übertragen, die zur Vergleichbarkeit zu den Vorjahreszahlen addiert werden müssten:

	T€
Anlagenvermögen	56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.584
Rückstellungen	-382
Verbindlichkeiten	-1.935
<hr/>	
Eigenkapital	323
<hr/>	

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von nicht mehr als einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind antizipative Forderungen für im Folgejahr abziehbare Vorsteuer in Höhe von Euro 4.978,91 enthalten.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 2.417) sowie zu den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 1.434).

Es wurde ein Darlehen an einen Vorstand in Höhe von TEUR 53 ausgegeben. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen Vermögensgegenständen. Das Darlehen wird mit 6 % pro Jahr verzinst und hat eine Laufzeit bis 31.12.2011. Die Tilgung erfolgt durch Verrechnung.

Das gezeichnete Kapital beträgt Euro 4.200.000,00 und ist eingeteilt in 4.200.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Erhöhung des Grundkapitals um Euro 200.000,00 wurde am 23.12.2009 ins Handelsregister eingetragen. Die Erhöhung des Grundkapitals um Euro 1.900.000,00 wurde am 23.02.2010 im Handelsregister eingetragen.

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 27.08.2009 wurde beschlossen, genehmigtes Kapital in die Satzung aufzunehmen. Der Vorstand ist berechtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats befristet bis

zum 23.02.2015 das Grundkapital einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu T€ 1.150 durch Ausgabe von bis zu 1.150.000 neuer Aktien gegen Bar-und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2009) und das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Im Zuge der Kapitalerhöhung wurde eine Kapitalrücklage in Höhe von T€ 90 gebildet.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzgewinn zum 31.12.2008	Euro	625.192,57
Jahresüberschuss 2009	Euro	746.287,19
<u>Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2009</u>	Euro	<u>-36.954,11</u>
Bilanzgewinn zum 31.12.2009	Euro	<u>1.334.525,65</u>

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2009 ausgewiesenen Bilanzgewinn von Euro 1.334.525,65 auf neue Rechnung vorzutragen.

Eine gesetzliche Rücklage gemäß § 150 AktG wurde im Berichtsjahr in Höhe von 5% des Jahresüberschuss in Höhe gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 107), Tantiemen (TEUR 281), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 56), ausstehende Gehälter und Reisekosten (TEUR 73), Prozesskosten (TEUR 86) und Aufbewahrung für Geschäftsunterlagen (TEUR 6).

Die Verbindlichkeiten haben alle eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute sind durch eine Sicherungsübereignung von beweglichem Anlagevermögen in Höhe von T€ 43 besichert.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer des aktuellen Jahres und der Vorjahre. Sie haben das Ergebnis in Höhe von Euro 258.894,68 belastet.

#### **IV. Haftungsverhältnisse**

Die Gesellschaft hat eine Bürgschaft für ein Darlehen der SEB Bank an die GIVE Gewerbe Immobilien Verwaltungs GmbH, München in Höhe von Euro 1.000.000,00 übernommen.

Ebenfalls wurde eine Bürgschaft für ein Mezzaninekapital-Darlehen an die GIVE Gewerbe Immobilien Verwaltungs GmbH, München in Höhe von Euro 250.000,00 übernommen.

Für Darlehen an die Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH (vormals: Privileged Property Oasis II GmbH), Dietramszell wurde eine Bürgschaft in Höhe von Euro 6.000.000,00 zugunsten der Landesbank Berlin sowie in Höhe von Euro 250.000,00 zugunsten der

BBG Bodensee Beteiligungs GmbH & Co. KG, Friedrichshafen übernommen. Das der Bürgschaft zugrunde liegende Darlehen gegenüber der Landesbank Berlin wurde derzeit bis zu einem Betrag von TEUR 2.616 in Anspruch genommen.

Die Berichtsgesellschaft hat zwei Bürgschaften für zwei Darlehen der Raiffeisenverband Salzburg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung an die GIEVON Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Objekt Neunkirchen GmbH, Dietramszell in Höhe von insgesamt Euro 4.279.690,00 übernommen.

Die Berichtsgesellschaft hat eine Bürgschaft für ein Darlehen der Raiffeisenverband Salzburg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung an die GIEVOF Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Objekt Freising GmbH, Dietramszell in Höhe von Euro 2.871.000,00 übernommen.

## **V. Sonstige Pflichtangaben**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

- Herr Kourosch Atabaki, Assesor, München
- Herr Christoph Klotz, Dipl.-Betriebswirt., Geretsried

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

- Herr Klaus Lichtenauer, Dipl.-Kfm., Düsseldorf (Vorsitzender, bis 27.08.2009)
- Herr Prof. Dr. Alexander Hemmelrath, Steuerberater/Wirtschaftsprüfer, Feldafing (Vorsitzender, ab 27.08.2009)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, Garching

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf TEUR 447. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 45.

Angaben über Name, Sitz und Rechtsform der Unternehmen, deren unbeschränkt haftender Gesellschafter die GIEAG AG ist:

- Gewerbe Immobilien Entwicklungs AG & Co. Objekt Feldkirchen KG i.L., München
- Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. Feldkirchen II KG, Dietramszell
- Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. Ortszentrum Hedelfingen KG i.L., München
- Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. KG MK 13 Süd KG, Dietramszell
- Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. Oasis II KG, Dietramszell
- Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. "Einkaufszentrum Wadgassen" KG, München.

**Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen mit einem Betrag von mindestens 20 % der Anteile:**

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Anteilshöhe in %	Jahresergebnis in Euro	Eigenkapital in Euro
GIVE Gewerbe Immobilien Verwaltungs GmbH Öttingenstr. 35 80538 München	100,00	257.687,24	103.807,03
GIESE Gewerbe Immobilien Entwicklungs- und Sanierungs GmbH Münchnerstr. 7 83623 Dietramszell	100,00	-32.187,57	-8.949,41
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH Münchnerstr. 7 83623 Dietramszell	100,00	-119.783,82	-384.168,82
WGV Wohn- und Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH Ludwig-Ganghofer-Str. 7 82031 Grünwald	100,00	-7.806,53	-10.787,48
GIEVOF Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Objekt Freising GmbH Münchnerstr. 7 83623 Dietramszell	100,00	16.825,25	41.825,25
GIEVON Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Objekt Neunkirchen GmbH Münchnerstr. 7 83623 Dietramszell	100,00	-4.392,48	20.607,52
GIEVOW Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Objekt Werne GmbH Münchnerstr. 7 83623 Dietramszell	100,00	81.683,99	106.683,99

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer:**

Die Gesamtzahl der durchschnittlichen Arbeitnehmer beträgt 5 (Vj. 1).

München im März 2011

---

Kourosch Atabaki  
Vorstand

---

Christoph Klotz  
Vorstand

## **Eingeschränkter Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft, München, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der nachfolgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt:

Die in der Bilanz mit einem Betrag von 4,5 Mio. € ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind bis zum heutigen Zeitpunkt weitgehend offen. Die Werthaltigkeit konnte für einen Teilbetrag von 0,8 Mio. € nicht ausreichend nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Werthaltigkeit und des voraussichtlichen Zeitpunktes des Forderungsausgleichs kann daher hinsichtlich dieses Teilbetrags keine abschließende Beurteilung abgegeben werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss mit Ausnahme der genannten Einschränkung den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

München, 18. März 2011

Akanthus GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

---

Dr. Andreas Koller  
Wirtschaftsprüfer

---

Susanne Renn  
Wirtschaftsprüferin