



GIEAG Immobilien AG

Jahresabschluss 2015

– Konzernabschluss –

GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München

Anlage 1

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

Seite 1

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro		31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,51	eigene Anteile	<u>44.950,00-</u>	<u>44.950,00-</u>
II. Sachanlagen			eingefordertes Kapital	4.155.050,00	4.155.050,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	38.268.803,84	38.948.594,39	II. Kapitalrücklage	93.366,60	93.366,60
2. technische Anlagen und Maschinen	44.291,00	51.473,00	III. Gewinnrücklagen		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.810,38	58.583,50	gesetzliche Rücklage	312.960,28	198.997,58
4. geleistete Anzahlungen	<u>1.029.864,18</u>	<u>0,00</u>	IV. Bilanzgewinn	7.714.123,54	810.972,03-
	39.439.769,40	39.058.650,89	B. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	1.537.415,76	1.100.418,00
1. Beteiligungen	216.586,40	219.912,41	2. sonstige Rückstellungen	<u>1.921.470,32</u>	<u>1.586.966,39</u>
2. Genossenschaftsanteile	<u>200,00</u>	<u>200,00</u>		3.458.886,08	2.687.384,39
	216.786,40	220.112,41	C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.034.619,06	81.793.322,00
I. Vorräte			2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.246.955,88	373.494,60
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	23.232,45	40.090,44	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.860.082,62	2.060.182,27
2. unfertige Leistungen	285.024,05	0,00	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.291.380,67</u>	<u>8.288.197,24</u>
3. in Ausführung befindliche Bauaufträge	10.301.583,63	43.344.581,38	- davon aus Steuern Euro 1.865.907,45 (Euro 726.659,67)	57.433.038,23	92.515.196,11
4. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>5.076.191,28</u>	<u>5.076.191,28</u>	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 649,30 (Euro 5.064,95)		
	15.686.031,41	48.460.863,10			
Übertrag	55.342.589,21	87.739.628,91	Übertrag	73.167.424,73	98.839.022,65

GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro		31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
Übertrag	55.342.589,21	87.739.628,91	Übertrag	73.167.424,73	98.839.022,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.955,19	7.946,30
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.166.632,90	122.162,54			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.195.117,52</u>	<u>7.904.386,24</u>			
	9.361.750,42	8.026.548,78			
III. Wertpapiere					
sonstige Wertpapiere	854.142,92	853.776,36			
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.493.849,19	2.007.784,45			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	121.048,18	219.230,45			
	<u>73.173.379,92</u>	<u>98.846.968,95</u>		<u>73.173.379,92</u>	<u>98.846.968,95</u>
	<u><u>73.173.379,92</u></u>	<u><u>98.846.968,95</u></u>		<u><u>73.173.379,92</u></u>	<u><u>98.846.968,95</u></u>

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	65.380.574,85	12.200.615,64
2. sonstige betriebliche Erträge	271.744,75	2.489.245,51
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	43.612.465,99	1.248.267,98
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>2.717.272,65</u>	<u>1.516.280,93</u>
	46.329.738,64	2.764.548,91
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.214.156,71	647.575,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>89.729,36</u>	<u>79.933,02</u>
	1.303.886,07	727.508,71
- davon für Altersversorgung Euro 0,00 (Euro 229,62)		
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	814.775,45	820.172,66
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>2.866,00</u>	<u>1.697.849,13</u>
	817.641,45	2.518.021,79
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.233.680,75	2.060.113,58
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	3.094,24
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Euro 904,36)		
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	178.982,15	310.023,07
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.913.862,68	3.059.276,87
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>3.326,01</u>	<u>0,00</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.229.166,15	3.873.508,60
12. außerordentliche Erträge	107.866,00	0,00
13. außerordentliche Aufwendungen	<u>675.613,30</u>	<u>460.000,00</u>
14. außerordentliches Ergebnis	567.747,30-	460.000,00-
Übertrag	12.661.418,85	3.413.508,60

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	12.661.418,85	3.413.508,60
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.009.407,40	1.279.294,24
16. sonstige Steuern	<u>18.529,18</u> 2.027.936,58	<u>19.797,53</u> 1.299.091,77
17. Jahresüberschuss	10.633.482,27	2.114.416,83
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	810.972,03	2.877.760,90
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	113.962,70	47.627,96
20. Ausschüttung	1.994.424,00	0,00
21. Bilanzgewinn	<u>7.714.123,54</u>	<u>810.972,03-</u>

I. Allgemeine Angaben

Die Geschäftstätigkeit der GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München, ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung und Verwertung von Gewerbeobjekten aller Art. Ferner besteht die Geschäftstätigkeit im Halten von Beteiligungen als persönlich haftende Gesellschafterin an anderen Gesellschaften. Geschäfte, die der Genehmigung nach § 34c GewO bedürfen, sind nicht Gegenstand des Unternehmens.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 ist gemäß § 290 ff. HGB in Einklang mit den § 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 Abs. 1 und Abs. 2 und 275 Abs. 2 HGB.

Die Gesellschaft ist von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 293 HGB befreit. Der Konzernabschluss wurde erstmalig zum 31. Dezember 2011 freiwillig aufgestellt.

1. Konsolidierungskreis und Konsolidierungstichtag

In den Konzernabschluss sind neben der GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München, als Mutterunternehmen die direkt gehaltenen inländischen Tochterunternehmen einbezogen. Die Beteiligungen an der Wohnbau Gaggenau GmbH und der GIEAG Projekt 100 GmbH sind als Teilkonzern zwischen der GIEAG Projekt 150 GmbH und den vorgenannten Gesellschaften vollkonsolidiert worden. Ausländische Tochterunternehmen existieren zum Bilanzstichtag nicht.

Folgende Tochterunternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung zum 31. Dezember 2015 in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil in %	Eigenkapital 2015 in EUR	Eigenkapital 2014 in EUR	Ergebnis 2015 in EUR	Ergebnis 2014 in EUR
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH, Dietramszell	100	4.214.400,10	-1.197.955,50	7.912.355,60	-1.260.954,57
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *)	100	5.969.548,00	5.970.875,72	0,00	0,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Dietramszell *)	100	-8.857,18	-1.296,45	-7.560,73	-6.704,55
GIEAG Projekt 110 GmbH, Dietramszell	100	-8.950,83	-816,02	-8.134,81	-6.396,17

	Anteil in %	Eigenkapital 2015 in EUR	Eigenkapital 2014 in EUR	Ergebnis 2015 in EUR	Ergebnis 2014 in EUR
GIEAG Projekt 120 GmbH, Dietramszell	100	-194.211,74	-107.711,50	-86.500,24	-113.272,14
GIEAG Projekt 130 GmbH, Dietramszell	100	365.840,17	109.411,34	256.428,83	193.685,78
GIEAG Projekt 140 GmbH, Dietramszell	100	765.440,92	660.568,34	354.872,58	355.842,01
GIEAG Projekt 150 GmbH, Gaggenau	100	585.778,17	443.643,07	140.807,38	207.946,22
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100	-677.190,93	-353.069,17	-324.121,76	-220.596,24
GIEAG Projekt 170 GmbH, Dietramszell	100	71.338,35	83.636,37	-12.298,02	-11.861,57
GIEAG Projekt 180 GmbH, Dietramszell	100	374.057,78	198.519,49	175.538,29	-56.303,87
GIEAG Projekt 190 GmbH, Dietramszell	100	2.133.887,40	2.091.033,71	42.853,69	2.747.384,95
GIEAG Projekt 200 GmbH, Dietramszell	100	3.003.101,55	2.449.314,05	1.303.787,50	1.197.349,29

* Enkeltochter zur GIEAG AG über Tochtergesellschaft der GIEAG Projekt 150 GmbH

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31. Dezember 2015.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind nach den einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München, aufgestellt (§ 300 Abs. 2 HGB und § 308 Abs. 1 HGB).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zum 31. Dezember 2015 richten sich demnach nach den Vorschriften der §§ 242 bis 288 HGB.

Die Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten sowie Aufwendungen und Erträge der in dem Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden vollständig in den Konzernabschluss aufgenommen.

Durch die 100%-ige Beteiligung der Muttergesellschaft an den Tochter- und Enkelgesellschaften erfolgt eine Vollkonsolidierung. Die Buchwerte der einbezogenen Gesellschaften werden gemäß der Buchwertmethode unverändert fortgeführt.

Die dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den einbezogenen Tochter- und Enkelgesellschaften werden mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals der Tochter- bzw. Enkelgesellschaften verrechnet (§ 301 Abs. 1 Satz 1 HGB). Das aufzurechnende Eigenkapital der Tochter- bzw. Enkelgesellschaften setzt sich dabei aus dem gezeichneten Kapital, Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn zusammen (§ 301 Abs. 2 HGB).

Die zwischen den Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden gegeneinander aufgerechnet (§ 303 Abs. 1 HGB).

Zum Konsolidierungszeitpunkt waren keine Zwischenergebnisse entstanden, die gegeneinander aufgerechnet wurden (§ 304 Abs. 1 HGB).

Zwischen den Gesellschaften bestehende Aufwendungen und Erträge wurden neutralisiert (§ 305 Abs. 1 HGB).

II. Ausweisänderungen gegenüber dem Vorjahr

Das Grundstück der GIEAG Projekt 190 GmbH ist zur Veräußerung bestimmt. Der Bilanzposten wird daher im Umlaufvermögen unter den Vorräten ausgewiesen.

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die handelsrechtliche Bilanzierung und Bewertung ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung vorgenommen worden. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Vorjahr unverändert beibehalten.

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungs- / Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter bis EUR 410,00 wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Die in den Vorjahren zu einem Sammelposten zusammengefassten geringwertigen Wirtschaftsgüter werden gleichmäßig über 5 Jahre abgeschrieben. Insofern wurde vom Grundsatz der Einzelbewertung abgewichen.

Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern.

Das **Finanzanlagevermögen** ist mit den Anschaffungskosten vermindert um die angefallenen Verlustanteile bilanziert.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten am Abschlussstichtag angesetzt. In die Herstellungskosten werden neben den direkt zurechenbaren Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten mit einbezogen. Bei der Bewertung der Herstellungskosten von Anlagenbauprojekten wurde ein Teil der gem. § 255 Abs. 3 HGB aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind mit dem Kurswert des Bilanzstichtages bzw. höchstens mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Beim **Kassenbestand** und den **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die sonstigen **Rückstellungen** sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen

wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 2.517 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und in Höhe von TEUR 6.845 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Das **Grundkapital** der Gesellschaft beträgt TEUR 4.200 und ist eingeteilt in 4.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 44.950 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Für die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 44.950. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 1,1 %.

Der Erwerb der eigenen Aktien führte zu einer Einstellung in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 2.109,25.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.08.2009 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 23.02.2015 um insgesamt TEUR 2.100 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei ausgeschlossen werden.

Im **Bilanzgewinn** ist ein Verlustvortrag in Höhe von TEUR 811 enthalten.

Die sonstigen **Rückstellungen** enthalten Kosten für Nachhaftung Komplementärstellung (TEUR 993), RA- und Prozesskosten (TEUR 46), Kosten für Buchhaltung und Jahresabschluss (TEUR 112), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 40), Tantiemen (TEUR 50), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 28), Mietgarantien (TEUR 2), Aufbewahrung Geschäftsunterlagen (TEUR 21), Rückbau Tiefbrunnen (TEUR 220), Vergleiche (TEUR 12), Darlehenszinsen (TEUR 388) sowie Provisionsforderungen (TEUR 9).

Die **Verbindlichkeiten** haben in Höhe von TEUR 41.429 eine Restlaufzeit bis 1 Jahr und in Höhe von TEUR 6.300 eine Laufzeit von mehr als 5 Jahren.

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen folgende Sicherheiten:

Art der Sicherheit:	Besicherte Verbindlichkeit in TEUR
Grundsschulden, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Mietverträgen, zukünftigen Verkaufsverträgen, GU- und Werkverträgen, insbesondere der Gewährleistungsansprüche, Zahlungsansprüche aus Logistikverträgen; Garantieerklärung bezüglich des Finanzierungsgegenstandes	21.000
Abtretung der Rechte aus Miet- und Kaufverträgen, Grundsschulden	16.995
Grundsschulden	7.155
Abtretung der Rechte aus Kaufverträgen, Grundsschulden und Kontenverpfändungen	4.069
Abtretung der Rechte aus Mietverträgen und Grundsschuld und Kontenverpfändungen	0
Nachrangige Grundsschulden	198
Sicherungsübereignung bewegl. Anlagevermögen	0
Summe der besicherten Verbindlichkeiten	49.417

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

I.S.d. § 251 HGB bestanden in der GIEAG-Gruppe zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 15.572 (Vj. TEUR 20.822). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

VI. Sonstige Angaben

Der Vorstand der Muttergesellschaft setzte sich im Jahr 2015 aus folgenden Personen zusammen:

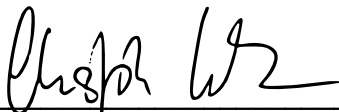
- Herr Philipp Pferschy, m.a. hsg, München
- Herr Christoph Klotz, Dipl.-Betriebswirt, Geretsried.

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft setzte sich im Jahr 2015 aus folgenden Personen zusammen:

- Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf TEUR 773. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 40.

München, 20. Mai 2016



Christoph Klotz
Vorstand



Philipp Pferschy
Vorstand



GIEAG Immobilien AG

Oettingenstraße 35

D-80538 München

T +49 89 290516-0

F +49 89 290 516 11

Website www.gieag.de

Email info@gieag.de
