



# **GIEAG Immobilien AG**

## Jahresabschluss 2016

– Einzelabschluss –

# GIEAG Immobilien AG, München

# Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Seite 1

## AKTIVA

## PASSIVA

	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2016 Euro	31.12.2015 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.612,00	2,00		
II. Sachanlagen				
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.140,00	95.610,00		
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>4.621,85</u>	<u>0,00</u>		
	203.761,85	95.610,00		
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.460.329,67	4.312.829,67		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
in Ausführung befindliche Bauaufträge	772.334,00	772.334,00		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	141.015,90	111.078,29		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.201.339,13	7.050.131,99		
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.989.997,47</u>	<u>3.003.076,66</u>		
	17.332.352,50	10.164.286,94		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.153.549,58	4.115.014,22		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
	4.359,08	965,50		
	<u>24.933.298,68</u>	<u>19.461.042,33</u>		
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital				
eigene Anteile			4.200.000,00	4.200.000,00
eingefordertes Kapital			<u>44.950,00-</u>	<u>44.950,00-</u>
II. Kapitalrücklage			4.155.050,00	4.155.050,00
III. Gewinnrücklagen			93.366,60	93.366,60
gesetzliche Rücklage			332.944,15	312.960,28
IV. Bilanzgewinn			2.523.901,75	3.141.420,13
<b>B. Rückstellungen</b>				
sonstige Rückstellungen	437.107,40	1.197.354,32		
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.942.243,44	423.123,65		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	765.837,45	121.121,50		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.979.302,30	9.649.363,66		
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.703.545,59</u>	<u>367.282,19</u>		
- davon aus Steuern Euro 82.415,63 (Euro 12.536,58)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 9.802,26 (Euro 649,30)				
	17.390.928,78	10.560.891,00		
	<u>24.933.298,68</u>	<u>19.461.042,33</u>		

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	3.915.467,87	1.324.226,81
2. sonstige betriebliche Erträge	89.767,63	13.331,47
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.531.928,06	53.715,93
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.432.718,22	1.172.246,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>143.751,19</u>	<u>79.986,60</u>
	1.576.469,41	1.252.233,40
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.888,22	18.133,29
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen über- schreiten	<u>0,00</u>	<u>2.866,00</u>
	32.888,22	20.999,29
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.238.226,29	655.447,67
7. Erträge aus Beteiligungen	1.000.000,00	3.500.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 1.000.000,00 (Euro 3.500.000,00)		
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	278.382,44	293.006,92
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 226.045,84 (Euro 228.741,84)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	502.375,61	864.516,45
- davon an verbundene Unternehmen Euro 214.845,88 (Euro 151.963,12)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,81-</u>	<u>2.789,83</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	401.731,16	2.280.862,63
12. sonstige Steuern	2.053,67	1.608,67
<b>13. Jahresüberschuss</b>	399.677,49	2.279.253,96
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.141.420,13	2.970.552,87
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	19.983,87	113.962,70
16. Ausschüttung	997.212,00	1.994.424,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<u><u>2.523.901,75</u></u>	<u><u>3.141.420,13</u></u>

## I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die Gesellschaft GIEAG Immobilien AG hat ihren Sitz in München. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 130721 eingetragen.

## II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

### Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft wurde mit Satzung vom 07.12.1999 errichtet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsvorschriften nach dem für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 265 I 2, 266 ff. HGB).

Durch den Wegfall des außerordentlichen Ergebnisses durch das BilRUG ist das GuV-Gliederungsschema anzupassen und die Vorjahresbeträge in den gestrichenen Posten umzugliedern.

Die im Vorjahr als außerordentliche Aufwendungen gezeigten Euro 55.161,25 wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben bzw. über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

Das **Finanzanlagevermögen** ist mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit den Nennbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

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

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

Die **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 Bilanz

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Art der Forderung	davon Restlaufzeit	
	bis 1 Jahr Euro	größer 1 Jahr Euro
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	141.015,90 (Vj.: 111.078,29)	0,00 (Vj.: 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (Vj.: 0,00)	15.201.339,13 (Vj.: 7.050.131,99)
Sonstige Vermögensgegenstände	274.171,91 (Vj.: 1.259.987,27)	1.715.825,56 (Vj.: 1.743.089,39)
Gesamt	415.187,81 (Vj.: 1.371.065,56)	16.917.164,69 (Vj.: 8.793.221,38)

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 1.034 Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 14.167 Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Vermögensgegenständen.

Das Grundkapital beträgt Euro 4.200.000,00 und ist eingeteilt in 4.200.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzgewinn zum 31.12.2015	Euro	3.141.420,13
Jahresüberschuss 2016	Euro	399.677,49
Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2016	Euro	-19.983,87
<u>Ausschüttung 2016</u>	Euro	<u>-997.212,00</u>
Bilanzgewinn zum 31.12.2016	Euro	<u>2.523.901,75</u>

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von Euro 997.212 auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von Euro 1.526.689,75 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in voller Höhe Mitzugehörigkeiten zu den **sonstigen Verbindlichkeiten**.

Bezüglich der Laufzeiten der **Verbindlichkeiten** wird auf den als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit Grundschulden auf Grundstücke der Gesellschaft in Höhe von TEUR 580 besichert.

## V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind **außerordentliche Aufwendungen** in Höhe von TEUR 115 enthalten. Diese betreffen i. H. v. TEUR 77 eine Nachhaftung der Komplementärin aus einer Projektgesellschaft und i. H. v. TEUR 38 eine Vergleichszahlung.

## VI. Haftungsverhältnisse

I. S. d. § 251 HGB bestanden 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 11.940 (Vj. TEUR 7.440). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

## VII. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 19 Arbeitnehmer.

### Organmitglieder

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

Herr Christoph Klotz, Dipl.-Betriebswirt, Geretsried (bis 31.12.2016)  
Herr Philipp Pferschy, m.a. hsg, München  
Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München (ab 01.10.2016)

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

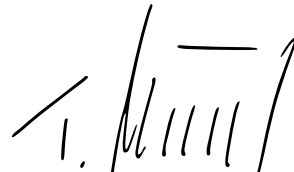
Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)  
Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)  
Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München.

München, 07. Juni 2017



---

Philipp Pferschy  
Vorstand



---

Thomas Männel  
Vorstand

**GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft,  
München**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DER ABSCHLUSSPRÜFERIN**

---

**An die GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München:**

**Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 zu keinen Einwendungen geführt.**

**Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss 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.**

Grünwald bei München, den 11. Juni 2017

LKC TREUBEG mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz  
Wirtschaftsprüfer

Robert Beck  
Wirtschaftsprüfer



**GIEAG Immobilien AG**

Oettingenstraße 35

D-80538 München

T +49 89 290516-0

F +49 89 290 516 11

Website [www.gieag.de](http://www.gieag.de)

Email [info@gieag.de](mailto:info@gieag.de)

---