



# **GIEAG Immobilien AG**

## Jahresabschluss 2014 – Konzernabschluss –

# GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München

# Anlage 1

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

Seite 1

## AKTIVA

## PASSIVA

	31.12.2014	31.12.2013		31.12.2014	31.12.2013
	Euro	Euro		Euro	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	2.51	4.814,51			
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	38.893.465,01	42.041.873,40			
2. technische Anlagen und Maschinen	51.473,00	58.654,50			
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.583,50	72.656,11			
	39.003.521,51	42.173.184,01			
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	219.912,41	219.008,05			
2. Genossenschaftsanteile	200,00	200,00			
	220.112,41	219.208,05			
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Vorräte					
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	40.090,44	65.502,89			
2. in Ausführung befindliche Bauaufträge	43.399.710,76	25.285.513,44			
3. fertige Erzeugnisse und Waren	5.076.191,28	5.028.410,28			
	48.515.992,48	30.379.426,61			
Übertrag	87.739.628,91	72.776.633,18	Übertrag	98.839.022,65	84.232.751,12
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. Gezeichnetes Kapital					
eigene Anteile	4.200.000,00	4.200.000,00			
	44.950,00-	44.950,00-			
eingefordertes Kapital	4.155.050,00	4.155.050,00			
II. Kapitalrücklage	93.366,60	93.366,60			
III. Gewinnrücklagen					
gesetzliche Rücklage	198.997,58	151.369,62			
IV. Bilanzverlust	810.972,03-	2.877.760,90-			
<b>B. Rückstellungen</b>					
1. Steuerrückstellungen					
2. sonstige Rückstellungen	1.100.418,00	106.660,00			
	1.586.966,39	1.289.405,68			
	2.687.384,39	1.396.065,68			
<b>C. Verbindlichkeiten</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	81.793.322,00	70.565.098,61			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	373.494,60	0,00			
4. sonstige Verbindlichkeiten	2.060.182,27	1.446.188,21			
	8.288.197,24	9.303.373,30			
- davon aus Steuern Euro 726.659,67	92.515.196,11	81.314.660,12			
(Euro 736.540,95)					
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit					
Euro 5.064,95 (Euro 0,00)					

# GLEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München

Anlage 1

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

Seite 2

## AKTIVA

## PASSIVA

	31.12.2014	31.12.2013		31.12.2014	31.12.2013
	Euro	Euro		Euro	Euro
<b>Übertrag</b>	87.739.628,91	72.776.633,18	<b>Übertrag</b>	98.839.022,65	84.232.751,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	7.946,30	11.740,12
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122.162,54	60.624,35			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.904.386,24</u>	<u>7.298.633,97</u>			
	8.026.548,78	7.359.258,32			
III. Wertpapiere					
sonstige Wertpapiere	853.776,36	838.750,56			
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.007.784,45	2.691.446,36			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>219.230,45</u>	<u>578.402,82</u>			
	98.846.968,95	84.244.491,24		98.846.968,95	84.244.491,24

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	12.200.615,64	7.756.110,44
2. sonstige betriebliche Erträge	2.489.245,51	311.575,33
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.117.794,76	40.232,71
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>1.646.754,15</u>	<u>1.433.962,81</u>
	2.764.548,91	1.474.195,52
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	647.575,69	770.015,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>79.933,02</u>	<u>85.407,27</u>
	727.508,71	855.422,35
- davon für Altersversorgung Euro 229,62 (Euro 918,48)		
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	820.172,66	1.496.875,74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>1.697.849,13</u>	<u>0,00</u>
	2.518.021,79	1.496.875,74
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.060.113,58	1.340.519,42
7. Erträge aus Beteiligungen	3.094,24	2.069,80
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 904,36 (Euro 0,00)		
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	310.023,07	274.423,51
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	1.772,76
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.059.276,87	2.676.502,82
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>0,00</u>	<u>5.744,68</u>
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	3.873.508,60	493.145,79
13. außerordentliche Aufwendungen	<u>460.000,00</u>	<u>0,00</u>
<b>14. außerordentliches Ergebnis</b>	460.000,00-	0,00
Übertrag	<u>3.413.508,60</u>	<u>493.145,79</u>

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	3.413.508,60	493.145,79
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.279.294,24	478.971,71
16. sonstige Steuern	<u>19.797,53</u> 1.299.091,77	<u>24.868,90</u> 503.840,61
<b>17. Jahresüberschuss</b>	2.114.416,83	10.694,82-
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	2.877.760,90	2.863.840,02
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	<u>47.627,96</u>	<u>3.226,06</u>
<b>20. Bilanzverlust</b>	<u><u>810.972,03</u></u>	<u><u>2.877.760,90</u></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 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 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 2014 in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil in %	Eigenkapital 2014 in EUR	Eigenkapital 2013 in EUR	Ergebnis 2014 in EUR	Ergebnis 2013 in EUR
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH, Dietramszell	100	-1.197.955,50	62.999,07	-1.260.954,57	-720.069,67
GIEVOE Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungsobjekt Erfurt GmbH, Dietramszell	100	2.449.314,05	1.751.964,76	1.197.349,29	1.054.035,80
GIEAG Projekt 190 GmbH, Dietramszell	100	2.091.033,71	-115.140,24	2.747.384,95	-51.938,53
GIEAG Projekt 180 GmbH, Dietramszell	100	198.519,49	254.823,36	-56.303,87	-333.885,74

	Anteil in %	Eigenkapital 2014 in EUR	Eigenkapital 2013 in EUR	Ergebnis 2014 in EUR	Ergebnis 2013 in EUR
GIEAG Projekt 170 GmbH, Dietramszell	100	83.636,37	95.497,94	-11.861,57	-19.385,04
GIEAG Projekt 130 GmbH, Dietramszell	100	109.411,34	-84.274,44	193.685,78	52.628,94
GIEAG Projekt 150 GmbH, Gaggenau	100	443.643,07	235.696,85	207.946,22	158.125,83
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100	-353.069,17	-132.472,93	-220.596,24	-153.333,76
GIEAG Projekt 140 GmbH, Dietramszell	100	660.568,34	304.726,33	355.842,01	339.545,95
GIEAG Projekt 100 GmbH, Dietramszell *)	100	-1.296,45	5.408,10	-6.704,55	-15.633,45
GIEAG Projekt 110 GmbH, Dietramszell	100	-816,02	-5.580,15	-6.396,17	-15.524,78
GIEAG Projekt 120 GmbH, Dietramszell	100	-107.711,50	-5.560,64	-113.272,14	-15.544,29
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *)	100	5.970.875,72	5.970.875,72	0,00	0,00

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

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31. Dezember 2014.

## 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 2014 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. 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.

### III. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 5.084 eine Restlaufzeit bis 1 Jahr und in Höhe von TEUR 2.942 eine Restlaufzeit von mehr als 1 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 **Bilanzverlust** ist ein Verlustvortrag in Höhe von TEUR 2.878 enthalten.

Die sonstigen **Rückstellungen** enthalten Kosten für Nachhaftung Komplementärstellung (TEUR 950), RA- und Prozesskosten (TEUR 117), Kosten für Buchhaltung und Jahresabschluss (TEUR 108), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 46), Tantiemen (TEUR 43), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 21), Mietgarantien (TEUR 7), Aufbewahrung Geschäftsunterlagen (TEUR 21), Rückbau Tiefbrunnen (TEUR 220) sowie Genehmigungen und Gutachten (TEUR 53).

Die **Verbindlichkeiten** haben in Höhe von TEUR 47.575 eine Restlaufzeit bis 1 Jahr und in Höhe von TEUR 7.681 eine Laufzeit von mehr als 5 Jahren.

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen folgende Sicherheiten:

<b>Art der Sicherheit:</b>	<b>Besicherte Verbindlichkeit in TEUR</b>
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	19.806
Grundsschulden	10.741
Abtretung der Rechte aus Kaufverträgen, Grundsschulden und Kontenverpfändungen	1.655
Abtretung der Rechte aus Mietverträgen und Grundsschuld und Kontenverpfändungen	29.414
Nachrangige Grundsschulden	198
Sicherungsübereignung bewegl. Anlagevermögen	0
<b>Summe der besicherten Verbindlichkeiten</b>	<b>82.814</b>

#### IV. 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 20.822 (Vj. TEUR 27.171). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme. Weiter bestand zum Bilanzstichtag eine Vereinbarung über eine selbstschuldnerische, zeitlich unbefristete Bürgschaft für eine fremde Verbindlichkeit gegenüber einem fremden Dritten zugunsten eines nicht-verbundenen Unternehmens in Höhe von TEUR 460. Aufgrund der Bonität des Schuldners (nicht-verbundenes Unternehmen) ist davon auszugehen, dass dieser der Verpflichtung nicht nachkommen wird. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Gläubiger den Anspruch aus der Bürgschaft rechtlich nicht durchsetzen könnte, so dass eine Passivierung unterblieben ist.

## V. Sonstige Angaben

Der Vorstand der Muttergesellschaft setzte sich im Jahr 2014 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 2014 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 273. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 48.

München, 26. Juni 2015



---

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

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

---