



# **GIEAG Immobilien AG**

Jahresabschluss 2015

– Einzelabschluss –

GIEAG Immobilien AG, München

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro		31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
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
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.610,00	55.579,51	II. Kapitalrücklage	93.366,60	93.366,60
III. Finanzanlagen			III. Gewinnrücklagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.312.829,67	4.312.829,67	gesetzliche Rücklage	312.960,28	198.997,58
<b>B. Umlaufvermögen</b>			IV. Bilanzgewinn	3.141.420,13	2.970.552,87
I. Vorräte			<b>B. Rückstellungen</b>		
in Ausführung befindliche Bauaufträge	772.334,00	775.200,00	1. Steuerrückstellungen	0,00	60.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. sonstige Rückstellungen	<u>1.197.354,32</u>	<u>1.140.737,70</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	111.078,29	27.155,00		1.197.354,32	1.200.737,70
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.050.131,99	9.182.431,64	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.003.076,66</u>	<u>2.561.127,06</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	423.123,65	3.712.802,07
	10.164.286,94	11.770.713,70	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.121,50	120.431,84
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.115.014,22	990.159,03	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.649.363,66	4.671.415,11
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	965,50	7.381,30	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>367.282,19</u>	<u>788.511,95</u>
			- davon aus Steuern Euro 12.536,58 (Euro 11.332,58)	10.560.891,00	9.293.160,97
			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 649,30 (Euro 5.146,72)		
	<u>19.461.042,33</u>	<u>17.911.865,72</u>			
				<u>19.461.042,33</u>	<u>17.911.865,72</u>

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	1.324.226,81	1.445.659,94
2. sonstige betriebliche Erträge	13.331,47	373.002,70
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	53.715,93	77.874,13
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.172.246,80	613.143,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>79.986,60</u>	<u>71.454,29</u>
	1.252.233,40	684.597,76
- davon für Altersversorgung Euro 0,00 (Euro 229,62)		
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.133,29	24.161,45
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen über- schreiten	<u>2.866,00</u>	<u>0,00</u>
	20.999,29	24.161,45
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	600.286,42	784.318,50
7. Erträge aus Beteiligungen	3.500.000,00	1.250.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 3.500.000,00 (Euro 1.250.000,00)		
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	293.006,92	629.641,85
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 228.741,84 (Euro 516.771,14)		
9. Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	177.601,52-
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>864.516,45</u>	<u>875.340,23</u>
- davon an verbundene Unternehmen Euro 151.963,12 (Euro 126.124,78)		
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	2.338.813,71	1.429.613,94
12. außerordentliche Aufwendungen	<u>55.161,25</u>	<u>460.000,00</u>
<b>13. außerordentliches Ergebnis</b>	55.161,25-	460.000,00-
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.789,83	15.909,62
15. sonstige Steuern	<u>1.608,67</u>	<u>1.145,11</u>
	4.398,50	17.054,73
<b>16. Jahresüberschuss (Vj.: -fehlbetrag)</b>	2.279.253,96	952.559,21
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.970.552,87	2.065.621,62
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	113.962,70	47.627,96
19. Ausschüttung	1.994.424,00	0,00
Übertrag	3.141.420,13	2.970.552,87

---

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	3.141.420,13	2.970.552,87
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>3.141.420,13</b>	<b>2.970.552,87</b>

---

---

## I. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

### Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 ist nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt worden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Erleichterungsvorschriften des § 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

### 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 Wirtschaftsgüter bis EUR 410,00 werden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden mit ihren Anschaffungskosten bzw. mit ihrem niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt.

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.

### III. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Forderungen** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Art der Forderung	davon Restlaufzeit	
	bis 1 Jahr Euro	größer 1 Jahr Euro
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	111.078,29 (Vj.: 27.155,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (Vj.: 0,00)	7.050.131,99 (Vj.: 9.182.431,64)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.259.987,27 (Vj.: 444.650,66)	1.743.089,39 (Vj.: 2.116.476,40)
<b>Gesamt</b>	<b>1.371.065,56</b> <b>(Vj.: 471.805,66)</b>	<b>8.793.221,38</b> <b>(Vj.: 11.298.908,04)</b>

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** umfassen **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 281 sowie **sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 6.769.

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 31.12.2014	Euro	2.970.552,87
Jahresüberschuss 2015	Euro	2.279.253,96
Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2015	Euro	-113.962,70
Ausschüttung 2015	Euro	-1.994.424,00
<b>Bilanzgewinn zum 31.12.2015</b>	<b>Euro</b>	<b>3.141.420,13</b>

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2015 ausgewiesenen Bilanzgewinn von Euro 3.141.420,13 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**.

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

Das außerordentliche Ergebnis betrifft i.H.v. TEUR 46 eine Nachhaftung der Komplementärin aus einer Projektgesellschaft und i.H.v. TEUR 9 eine periodenfremde Provisionsforderung.

#### **IV. 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 7.440 (Vj. TEUR 10.940). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

#### **V. Sonstige Pflichtangaben**

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

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

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.

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

**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
GIEAG Projekt 110 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	-8.134,81	-8.950,83
GIEAG Projekt 120 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	-86.500,24	-194.211,74
GIEAG Projekt 130 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	256.428,83	365.840,17
GIEAG Projekt 140 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	354.872,58	765.440,92
GIEAG Projekt 150 GmbH Hildastraße 35 76571 Gaggenau	100,00	140.807,38	585.778,17
GIEAG Projekt 160 GmbH Hildastraße 35 76571 Gaggenau	100,00	-324.121,76	-677.190,93
GIEAG Projekt 170 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	-12.298,02	71.338,35
GIEAG Projekt 180 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	175.538,29	374.057,78
GIEAG Projekt 190 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	42.853,69	2.133.887,40
GIEAG Projekt 200 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	1.303.787,50	3.003.101,55

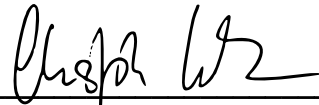


Gewerbe Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	7.912.355,60	4.214.400,10
--	--------	--------------	--------------

München, 21. April 2016



Philipp Pferschy  
Vorstand



Christoph Klotz  
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 2015 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 3. Juni 2016

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)

---