



# **GIEAG Immobilien AG**

Jahresabschluss 2017

– Einzelabschluss –

# GIEAG Immobilien AG, München

# Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Seite 1

## AKTIVA

## PASSIVA

|   | 31.12.2017<br>Euro  | 31.12.2016<br>Euro  | 31.12.2017<br>Euro                                     | 31.12.2016<br>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 | 14.779,00           | 6.612,00            | 4.200.000,00   | 4.200.000,00        |
| II. Sachanlagen   |                     |                     | <u>44.950,00-</u>                                      | <u>44.950,00-</u>   |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 281.340,61          | 199.140,00          | 4.155.050,00   | 4.155.050,00        |
| 2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | <u>0,00</u>         | <u>4.621,85</u>     | 93.366,60  | 93.366,60           |
| III. Finanzanlagen  | 281.340,61          | 203.761,85          |  |                     |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 2.742.723,67        | 4.460.329,67        | III. Gewinnrücklagen                                   |                     |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                     |                     | gesetzliche Rücklage                                   | 443.434,29          |
| I. Vorräte  |                     |                     | IV. Bilanzgewinn                                       | 3.626.002,48        |
| in Ausführung befindliche Bauaufträge   | 792.334,00          | 772.334,00          | <b>B. Rückstellungen</b>                               |                     |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände   |                     |                     | sonstige Rückstellungen                                | 785.692,50          |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 219.139,78          | 141.015,90          | <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |                     |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 15.873.186,21       | 15.201.339,13       | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 2.176.228,29        |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände  | <u>2.663.445,68</u> | <u>1.989.997,47</u> | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 252.071,69          |
| III. Wertpapiere  | 18.755.771,67       | 17.332.352,50       | 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 11.288.557,64       |
| sonstige Wertpapiere  | 235.443,34          | 0,00                | 4. sonstige Verbindlichkeiten                          | <u>2.936.944,43</u> |
|   |                     |                     | - davon aus Steuern Euro 245.039,68                    | 9.979.302,30        |
|   |                     |                     | (Euro 82.415,63)                                       | <u>3.703.545,59</u> |
|   |                     |                     | - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit              | 17.390.928,78       |
|   |                     |                     | Euro 600,00 (Euro 9.802,26)                            |                     |
| Übertrag  | 22.822.392,29       | 22.775.390,02       | Übertrag   | 25.757.347,92       |
|   |                     |                     |  | 24.933.298,68       |

# GIEAG Immobilien AG, München

Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Seite 2

## AKTIVA

## PASSIVA

|  | 31.12.2017<br>Euro   | 31.12.2016<br>Euro   |          | 31.12.2017<br>Euro   | 31.12.2016<br>Euro   |
|--|----------------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------|
| Übertrag   |                      |                      | Übertrag |                      |                      |
| IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 22.822.392,29        | 22.775.390,02        |          | 25.757.347,92        | 24.933.298,68        |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>17.416,99</b>     | <b>4.359,08</b>      |          |                      |                      |
|  | <u>25.757.347,92</u> | <u>24.933.298,68</u> |          | <u>25.757.347,92</u> | <u>24.933.298,68</u> |

|   | Geschäftsjahr<br>Euro      | Vorjahr<br>Euro            |
|---|----------------------------|----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 3.806.879,50               | 3.915.467,87               |
| 2. sonstige betriebliche Erträge  | 112.981,72                 | 89.767,63                  |
| 3. Materialaufwand<br>Aufwendungen für bezogene Leistungen  | 401.363,35                 | 1.531.928,06               |
| 4. Personalaufwand  |                            |                            |
| a) Löhne und Gehälter   | 1.671.293,74               | 1.432.718,22               |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung                                      | <u>197.276,20</u>          | <u>143.751,19</u>          |
|   | 1.868.569,94               | 1.576.469,41               |
| 5. Abschreibungen<br>auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens<br>und Sachanlagen                   | 59.134,84                  | 32.888,22                  |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen<br>- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 27,23<br>(Euro 0,00)  | 1.215.640,51               | 1.238.226,29               |
| 7. Erträge aus Beteiligungen<br>- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 2.282.394,00<br>(Euro 1.000.000,00)        | 2.282.394,00               | 1.000.000,00               |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 319.078,89<br>(Euro 226.045,84) | 374.884,97                 | 278.382,44                 |
| 9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des<br>Umlaufvermögens                                      | 966,52                     | 0,00                       |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>- davon an verbundene Unternehmen Euro 230.754,33<br>(Euro 214.845,88)      | 818.507,92                 | 502.375,61                 |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | <u>0,58-</u>               | <u>0,81-</u>               |
| <b>12. Ergebnis nach Steuern</b>  | 2.212.957,69               | 401.731,16                 |
| 13. sonstige Steuern  | 3.154,82                   | 2.053,67                   |
| <b>14. Jahresüberschuss</b>   | 2.209.802,87               | 399.677,49                 |
| 15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr   | 2.523.901,75               | 3.141.420,13               |
| 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen<br>in die gesetzliche Rücklage   | 110.490,14                 | 19.983,87                  |
| 17. Ausschüttung  | 997.212,00                 | 997.212,00                 |
| <b>18. Bilanzgewinn</b>   | <u><u>3.626.002,48</u></u> | <u><u>2.523.901,75</u></u> |

## I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die 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

Die Gesellschaft wurde mit Satzung vom 07.12.1999 errichtet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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.

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. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

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. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Kurswert bzw. als Höchstwert mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Bei 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

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

#### IV. Erläuterungen zur Bilanz

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

| Art der Forderungen                        | davon Restlaufzeit                     |  |
|--|--|--|
|  | bis 1 Jahr<br>Euro                     | größer 1 Jahr<br>Euro                        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 219.139,78<br>(Vj.: 141.015,90)        | 0,00<br>(Vj.: 0,00)                          |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 0,00<br>(Vj.: 0,00)                    | 15.873.186,21<br>(Vj.: 15.201.339,13)        |
| Sonstige Vermögensgegenstände              | 610.485,60<br>(Vj.: 274.171,91)        | 2.052.960,08<br>(Vj.: 1.715.825,56)          |
| <b>Gesamt</b>                              | <b>829.625,38</b><br>(Vj.: 415.187,81) | <b>17.926.146,29</b><br>(Vj.: 16.917.164,69) |

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 1.243 Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 14.630 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 31.12.2016                  | Euro        | 2.523.901,75        |
| Jahresüberschuss 2017                        | Euro        | 2.209.802,87        |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2017 | Euro        | -110.490,14         |
| Ausschüttung 2017                            | Euro        | -997.212,00         |
| <b>Bilanzgewinn zum 31.12.2017</b>           | <b>Euro</b> | <b>3.626.002,48</b> |

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von Euro 1.495.818,00 auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von Euro 2.130.184,48 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 der Merkur Bank in Höhe von TEUR 851 sind mit Grundschulden am Objekt Nähe Dr.-Rank-Str. in Emmering in Höhe von TEUR 580 sowie durch Abtretung der Rechte und Ansprüche gegenüber den Käufern aus dem Verkauf dieser Grundstücke besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Sparkasse Eschenbach in Höhe von TEUR 1.200 sind mit Grundschulden am Objekt Bischof-Schraml-Str. in Erbdorf in Höhe von TEUR 6.000 besichert.

## V. 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 17.940 (Vj. TEUR 11.940). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Die GIEAG Immobilien AG hat Ihre Anteile an der GIEAG Projekt 110 GmbH, an der GIEAG Projekt 170 GmbH und an der GIEAG Projekt 270 GmbH zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten bei der KSK Esslingen verpfändet.

## VI. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 22 Arbeitnehmer.

### Organmitglieder

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

Herr Philipp Pferschy, m. a. hsg, München  
Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München

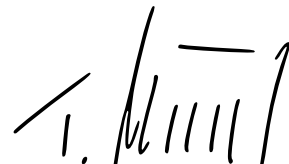
Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

München, 04. Mai 2018



Philipp Pferschy  
Vorstand



Thomas Männel  
Vorstand



## GIEAG Immobilien AG, München

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017  
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017

Anlage 3

Seite 5

| Art der Verbindlichkeiten                           | Gesamtbetrag                                 |  |   |                            |
|---|--|--|---|----------------------------|
|   | Euro   | bis 1 Jahr<br>Euro                         | davon Restlaufzeit<br>mehr als 1 Jahr<br>Euro | über 5 Jahre<br>Euro       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 2.176.228,29<br>(Vj.: 2.942.243,44)          | 2.107.174,81<br>(Vj.: 2.864.737,06)        | 69.053,48<br>(Vj.: 77.506,38)                 | 0,00<br>(Vj.: 0,00)        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 252.071,69<br>(Vj.: 765.837,45)              | 252.071,69<br>(Vj.: 765.837,45)            | 0,00<br>(Vj.: 0,00)                           | 0,00<br>(Vj.: 0,00)        |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 11.288.557,64<br>(Vj.: 9.979.302,30)         | 0,00<br>(Vj.: 0,00)                        | 11.288.557,64<br>(Vj.: 9.979.302,30)          | 0,00<br>(Vj.: 0,00)        |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 2.936.944,43<br>(Vj.: 3.703.545,59)          | 462.077,43<br>(Vj.: 3.353.545,59)          | 2.474.867,00<br>(Vj.: 350.000,00)             | 0,00<br>(Vj.: 0,00)        |
|   | <b>16.653.802,05</b><br>(Vj.: 17.390.928,78) | <b>2.821.323,93</b><br>(Vj.: 6.984.120,10) | <b>13.832.478,12</b><br>(Vj.: 10.406.808,68)  | <b>0,00</b><br>(Vj.: 0,00) |

## 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 2017 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 4. Mai 2018

LKC TREUBEG mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz  
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer  
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.



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)

---