Geschäftsbericht 2014





Vorwort des Vorstands	3
Immobilienmarkt in Deutschland mit dynamischem Wachstum	4
GIEAG am Kapitalmarkt	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
Finanzielle Kennzahlen	9
Jahresabschluss GIEAG Immobilien AG	
Konzernabschluss	
Konzernbilanz	10
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	12
Anhang zum Konzernabschluss	13
Einzelabschluss	
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang zum Einzelabschluss	25
Bestätigungsvermerk der Abschlussprüferin	29
Impressum	31



Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Unternehmenserfolg der GIEAG im Geschäftsjahr 2014 spiegelt sich in positiven Projektentwicklungen und guten Jahreszahlen gleichermaßen wider. Zudem ist unser Unternehmen Mitte Dezember an die Börse zurückgekehrt, die GIEAG Aktie notiert seitdem im Freiverkehr der Börse München. Vom Beginn der Börsennotiz bis Ende Juli 2015 hat sich der Aktienkurs etwa vervierfacht – er folgt damit dem guten operativen Trend des Unternehmens.

Die wesentlichen Ereignisse des Geschäftsjahres dokumentieren auch die umfassende Positionierung der GIEAG im Immobilienmarkt. Unser strategischer Fokus liegt auf der Entwicklung werthaltiger Büro-, Logistik- und Einzelhandelsgebäude. Darüber hinaus engagiert sich die Firmengruppe auch als Investor für Wohnimmobilien mit besonderem Entwicklungspotential im süddeutschen Raum. Insofern ist die GIEAG als eines der wenigen börsennotierten Immobilienunternehmen erfolgreich in den Segmenten Wohnen und Gewerbe, Entwicklung und Bestand gleichermaßen vertreten.

So haben wir im Jahr 2014 unser Großprojekt OASIS II in Stuttgart weiter der Finalisierung entgegengetrieben. 17.000 Quadratmeter vermietbare Bürofläche mit attraktiver Architektur sind in dem Projekt seit 2013 entstanden. Mitte 2015 konnten wir OASIS II erfolgreich fertigstellen, bereits vorher ist es uns gelungen, sämtliche Flächen zu vermieten. Die Objektveräußerung darf dann als weiterer Beleg für die Qualität der GIEAG als erfahrener Projektentwickler gelten. In Erfurt haben wir ein Logistikprojekt umgesetzt, vor den Toren Münchens eine weitere wohnwirtschaftliche Entwicklung vorbereitet und in Leipheim Teile unseres Wohnportfolios dort zu attraktiven Konditionen veräußert.

Basierend auf der operativen Entwicklung haben sich unsere Unternehmenszahlen erfreulich gestaltet. Der Umsatz im Konzern stieg 2014 nach HGB-Rechnungslegung um gut 57 Prozent auf 12,2 Mio. Euro, die sonstigen betrieblichen Erträge verbesserten sich von 0,3 Mio. Euro auf 2,5 Mio. Euro. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag mit 3,9 Mio. Euro fast achtmal so hoch wie die knapp 0,5 Mio. Euro ein Jahr zuvor und das Konzernnettoergebnis sprang von 0,01 Mio. Euro auf 2,1 Mio. Euro.

Für das Jahr 2015 ist eine Fortsetzung des positiven Trends erkennbar. Entsprechend beabsichtigen wir, unsere Aktionäre an der nachhaltig erfolgreichen Entwicklung in Form einer Dividende zu beteiligen. Der ordentlichen Hauptversammlung wurde deshalb eine Ausschüttung für das Jahr 2014 von 0,48 Euro je Aktie vorgeschlagen.

Im positiven Immobilienmarktumfeld, das geprägt ist durch eine hohe Nachfrage bei Wohn- und Gewerbeimmobilien und anhaltend niedrigen Zinsen, plant die GIEAG weiteres Wachstum. Wir werden dabei fortlaufend sich bietende Finanzierungsalternativen prüfen und sehen den Kapitalmarkt als einen möglichen Baustein für die weitere Expansion unseres Unternehmens.

Wir danken unseren Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit, den Mitarbeitern der GIEAG für ihr Engagement und unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen. Wir freuen uns darauf, die positiven Perspektiven der GIEAG mit Ihnen gemeinsam umsetzen zu können.

Herzliche Grüße

Philipp Pferschy

Vorstand GIEAG Immobilien AG

Christoph Klotz

Vorstand GIEAG Immobilien AG



Immobilienmarkt in Deutschland mit dynamischem Wachstum

Der deutsche Immobilienmarkt war im Jahr 2014 unverändert von hoher Dynamik geprägt. Eine Analyse der Experten von bulwiengesa verzeichnete eine Wertsteigerung von insgesamt 4,0 Prozent und damit die höchste des aktuellen Immobilienzyklus seit 2005. Der Preisanstieg erreichte damit zudem wieder den Höchstwert der vergangenen 20 Jahre. Städtische Wohnimmobilien waren mit einem Zuwachs von 5,1 Prozent einmal mehr Treiber des Wachstums. Das unverändert niedrige Zinsniveau unterstützte die Nachfrage nach Immobilien und begünstigte die Entwicklung.

Aber auch Gewerbeimmobilien erlebten 2014 laut bulwiengesa einen deutlichen Preisschub gegenüber dem Vorjahr und verteuerten sich um 2,0 Prozent. Dabei entwickelten sich die Topstandorte in Deutschland überdurchschnittlich gut. Als Gründe für die Entwicklung nennt eine Studie der DG HYP neben Urbanisierung u.a. die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland, einen robusten Arbeitsmarkt und ein gutes Konsumklima. Neben steigenden Preisen und Mieten führten diese Faktoren zu abnehmenden Leerstandsquoten bei Gewerbeimmobilien. Die bundesweit geringsten Leerstandsquoten unter den Topstandorten weisen demnach München und Stuttgart auf. Die DG HYP geht auch für 2015 von einer Fortsetzung dieses Trends aus.

Auch das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt insgesamt ist weiter gestiegen. EY Research weist für 2014 einen Wert von 52,7 Mrd. Euro aus und damit 8,5 Mrd. Euro mehr als ein Jahr zuvor. Einem leicht zurückgehenden Transaktionsvolumen im wohnwirtschaftlichen Bereich stand eine deutliche Ausweitung bei Gewerbeimmobilien gegenüber, wobei hier Büroimmobilien besonders im Vordergrund standen.

Die Zeichen für ein positives Immobilienjahr insgesamt stehen gut. bulwiengesa geht davon aus, dass der Aufwärtstrend bei Immobilienpreisen und -mieten anhält. Niedrige Zinsen, mangelnde Anlagealternativen und ein hoher Beschäftigungsstand schaffen nach Ansicht der Experten einen positiven Rahmen. Allerdings sei mit einem Abflachen der Dynamik zu rechnen. EY Research erwartet das Transaktionsvolumen 2015 weiter auf hohem Niveau und sieht es lediglich durch das Angebot beschränkt.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VdP) ermittelte für das 1. Quartal 2015 einen Anstieg der deutschen Immobilienpreise um 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Colliers International konstatiert in einer Analyse, der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland zeige im 1. Halbjahr 2015 "erneut eine erfreuliche Dynamik" und prognostiziert ein weiter steigendes Transaktionsvolumen. Laut EY Trendbarometer, das auf einer Befragung von aktiven Immobilieninvestoren basiert, schätzen 96 Prozent der Befragten Deutschland auch im Jahr 2015 als attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments ein.



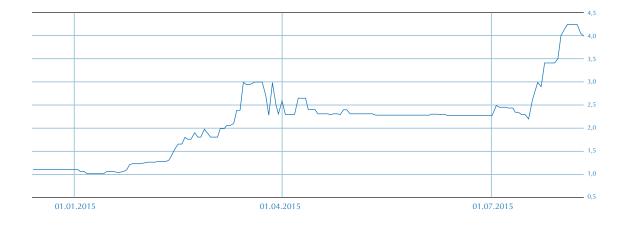


GIEAG am Kapitalmarkt

Die GIEAG ist nach einigen Quartalen Abstinenz 2014 an die Börse zurückgekehrt. Seit dem 15. Dezember werden die Aktien der GIEAG im Freiverkehr der Börse München gehandelt. Der Schlusskurs am 1. Handelstag lag bei 1,10 Euro. Auf diesem Niveau verharrte der Kurs bei geringen Umsätzen (durchschnittlich knapp 300 Aktien pro Tag) auch den Rest des Monats bis zum Jahresultimo 2014.

Im Februar 2015 begann dann ein deutlicher Kursaufschwung, der sich in den folgenden Monaten unter teilweise deutlichen Schwankungen fortsetzte. Ende Juli übertraf der Aktienkurs dann erstmals die 4 Euro-Marke. Der Börsenwert der GIEAG zum 31. Juli 2015 belief sich auf 17,3 Mio. Euro. Der Unternehmenswert wurde in den ersten sieben Monaten 2015 entsprechend um mehr als 270 Prozent gesteigert. Im Durchschnitt fand im Jahr 2015 eine merkliche Belebung des Börsenumsatzes der GIEAG-Aktie statt. Im Juli 2015 beispielsweise wurden pro Börsentag rd. 2.300 Aktien gehandelt.

Die GIEAG hat zudem im Jahr 2015 ihre Kommunikation mit Finanzmedien und Multiplikatoren intensiviert und wird auch künftig einen aktiven Dialog mit Aktionärinnen und Aktionären sowie dem Kapitalmarkt pflegen. Informationen zur Unternehmensentwicklung finden sich auf der Website unter www.gieag.de. In der Investor Relations-Sektion stehen zudem weitere Unterlagen zur Aktie und zum Finanzkalender bereit.





ANGABEN ZUR AKTIE:

WKN
ISIN
Börsenkürzel
Börsensegment
Gesamtzahl der Aktien
Höhe des Grundkapitals
Aktionärsstruktur

Erstnotiz Börse München Hoch/Tief seit Erstnotiz (bis 31.7.2015) 549227 DE0005492276

1,00 € / 4,11 €

2GI

Börse München, Freiverkehr 4.200.000 Stückaktien 4.200.000,00 EUR 92,9 % Gründerfamilie 1,1 % Eigene Aktien 6,0 % Streubesitz 15. Dezember 2014



des teilgenommen und dem Aufsichtsrat über die Geschäftstätigkeit berichtet. Anhand der Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens, über alle relevanten Fragen zur Geschäftsentwicklung, über die Finanzlage, Investitionsvorhaben und besondere Geschäftsvorfälle sowie über die Unternehmensplanung informiert und hierüber mit dem Vorstand beraten. Im Mittelpunkt der eingehenden Beratungen standen neben der Unternehmensstrategie und den Weiterentwicklungsmöglichkeiten auch die aktuellen Herausforderungen des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Abschlussprüfer, die LKC TREUBEG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Grünwald, hat den Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2014 für das Geschäftsjahr 2014 geprüft und am 30. Juni 2015 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 in seiner Sitzung am 15. Juli 2015 mit dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt den Jahresabschluss mit einem Jahresüberschuss von EUR 952.559,21 und einem Bilanzgewinn von EUR 2.970.552,87 mit Beschluss vom 15. Juli 2015. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes stimmt er zu.

NEUKONSTITUIERUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 13. August 2014 die Herren Dr. Oscar Kienzle, Günter Koller und Dipl.-Ing. Pferschy in den Aufsichtsrat wiedergewählt. In der auf die Hauptversammlung folgenden Sitzung wurden Herr Dr. Kienzle als Vorsitzender des Gremiums und Herr Dipl.-Ing. Pferschy als stellvertretender Vorsitzender des Gremiums bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2014.

München, im Juli 2015

für den Aufsichtsrat

Dr. Oscar Kienzle Vorsitzender





Finanzkennzahlen nach HGB €	2014	2013	2012
Gesamtertrag	14.689.861	8.067.686	7.567.388
EBIT	6.162.762	2.895.225	1.181.153
EBIT-Marge (in %)	42,0	35,9	15,6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.413.509	493.146	-293.649
EBT-Marge (in %)	0,23	0,06	-0,04
Jahresüberschuss	2.114.417	-10.695	-724.246
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,51	0,00	-0,17
Bilanzsumme	98.846.969	84.244.491	73.128.067
Eigenkapital	3.636.442	1.522.025	1.563.095
Finanzschulden	92.515.196	81.314.660	69.548.461
Eigenkapitalquote(in % der Bilanzsumme)	3,7	1,8	2,1
Finanzschuldenquote (in % der Bilanzsumme)	93,6	96,5	95,1
Liquide Mittel	2.007.784	2.691.446	2.880.000

Jahreseinzelabschluss – Finanzielle Kennzahlen

Finanzkennzahlen nach HGB €	2014	2013	2012
Umsatzertrag	1.818.663	1.956.362	2.029.827
EBIT	1.215.312	57.101	-990.881
EBIT-Marge (in %)	66,8	2,9	-48,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	969.614	124.273	-873.072
EBT-Marge (in %)	53,3	6,4	-43,0
Jahresüberschuss	952.559	64.521	-649.606
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,2	0,0	-0,15
Bilanzsumme	17.911.866	17.009.451	13.376.066
Eigenkapital	7.417.967	6.465.408	6.431.227
Finanzschulden	9.293.161	9.080.842	5.643.339
Eigenkapitalquote (in % der Bilanzsumme)	41,4	38,0	48,1
Finanzschuldenquote (in % der Bilanzsumme)	51,9	53,4	42,2
Liquide Mittel	990.159	2.136.738	2.480.008

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

€	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
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		
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. Umlaufvermögen		
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
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122.162,54	60.624,35
2. sonstige Vermögensgegenstände	7.904.386,24	7.298.633,97
	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
C. Rechnungsabgrenzungsposten	219.230,45	578.402,82
	,	· .
	98.846.968,95	84.244.491,24

	31.12.2014	31.12.2013
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	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. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.100.418,00	106.660,00
2. sonstige Rückstellungen	1.586.966,39	1.289.405,68
	2.687.384,39	1.396.065,68
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.793.322,00	70.565.098,61
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	373.494,60	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.060.182,27	1.446.188,21
4. sonstige Verbindlichkeiten	8.288.197,24	9.303.373,30
	92.515.196,11	81.314.660,12
- davon aus Steuern		
Euro 726.659,67 (Euro 736.540,95)		
Euro 726.659,67 (Euro 736.540,95) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.064,95 (Euro 0,00)		

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2014

€	Geschäftsjahr	Vorjahr
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	1.646.754,15	1.433.962,81
	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	79.933,02	85.407,27
	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	1.697.849,13	0,00
	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	0,00	5.744,68
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.873.508,60	493.145,79
13. außerordentliche Aufwendungen	460.000,00	0,00
14. außerordentliches Ergebnis	460.000,00-	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.279.294,24	478.971,71
16. sonstige Steuern	19.797,53	24.868,90
	1.299.091,77	503.840,61
17. Jahresüberschuss	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	47.627,96	3.226,06
20. Bilanzverlust	810.972,03	2.877.760,90

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014

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 KONSOLIDIERUNGSSTICHTAG

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:

Firmenname	Anteil in %	Eigenkapital 2014 in €	Eigenkapital 2013 in €	Ergebnis 2014 in €	Ergebnis 2013 in €
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH, Dietramszell	100,00	-1.197.955,50	62.999,07	-1.260.954,57	-720.069,67
GIEVOE Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs- objekt Erfurt GmbH, Dietramszell	100,00	2.449.314,05	1.751.964,76	1.197.349,29	1.054.035,80
GIEAG Projekt 190 GmbH, Dietramszell	100,00	2.091.033,71	-115.140,24	2.747.384,95	-51.938,53
GIEAG Projekt 180 GmbH, Dietramszell	100,00	198.519,49	254.823,36	-56.303,87	-333.885,74
GIEAG Projekt 170 GmbH, Dietramszell	100,00	83.636,37	95.497,94	-11.861,57	-19.385,04
GIEAG Projekt 130 GmbH, Dietramszell	100,00	109.411,34	-84.274,44	193.685,78	52.628,94

	Anteil in %	Eigenkapital 2014 in €	Eigenkapital 2013 in €	Ergebnis 2014 in €	Ergebnis 2013 in €
GIEAG Projekt 150 GmbH, Gaggenau	100,00	443.643,07	235.696,85	207.946,22	158.125,83
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100,00	-353.069,17	-132.472,93	-220.596,24	-153.333,76
GIEAG Projekt 140 GmbH, Dietramszell	100,00	660.568,34	304.726,33	355.842,01	339.545,95
GIEAG Projekt 100 GmbH, Dietramszell *)	100,00	-1.296,45	5.408,10	-6.704,55	-15.633,45
GIEAG Projekt 110 GmbH, Dietramszell	100,00	-816,02	-5.580,15	-6.396,17	-15.524,78
GIEAG Projekt 120 GmbH, Dietramszell	100,00	-107.711,50	-5.560,64	-113.272,14	-15.544,29
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *)	100,00	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:

Art der Sicherheit:	Besicherte Verbindlichkeit in T€
Grundschulden, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Mietverträgen, zukünftigen Verkaufsv gen, GU- und Werkverträgen, insbesondere der Gewährleistungsansprüche, Zahlungsansprüche Logistikverträgen; Garantieerklärung bezüglich des Finanzierungsgegenstandes	
Abtretung der Rechte aus Miet- und Kaufverträgen, Grundschulden	19.806
Grundschulden	10.741
Abtretung der Rechte aus Kaufverträgen, Grundschulden und Kontenverpfändungen	1.655
Abtretung der Rechte aus Mietverträgen und Grundschuld und Kontenverpfändungen	29.414
Nachrangige Grundschulden	198
Sicherungsübereignung bewegl. Anlagevermögen	0
Summe der besicherten Verbindlichkeiten	82.814

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

Philipp Pferschy

Vorstand

Christoph Klotz

Vorstand

ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2014

Anschaffungs-/Herstellungskostenbasis

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	
	01.01.2014	2014	2014	31.12.2014	
€					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.578,94	0,00	0,00	19.578,94	
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	19.578,94	0,00	0,00	19.578,94	
II. Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich	49.350.953,28	0,00	2.563.613,88	46.787.339,40	
2. technische Anlagen und Maschinen	79.003,83	0,00	0,00	79.003,83	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.770,80	7.080,45	1.467,98	142.383,27	
4. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sachanlagen	49.566.727,91	7.080,45	2.565.081,86	47.008.726,50	
III.Finanzanlagen					
Wertpapiere des Anlagevermögens	219.208,05	904,36	0,00	220.112,41	
Summe Finanzanlagen	219.208,05	904,36	0,00	220.112,41	
Summe Anlagevermögen	49.805.514,90	7.984,81	2.565.081,86	47.248.417,85	

Abschreibungen						
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2014	Zugänge 2014	Abgänge 2014	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014	Abgänge zu Restbuchwerten 2014	Buchwert 31.12.2013
14.764,43	4.812,00	0,00	19.576,43	2,51	0,00	4.814,51
14.764,43	4.812,00	0,00	19.576,43	2,51	0,00	4.814,51
7.309.078,81	787.026,10 7.181,50	202.230,52	7.893.874,39 27.530,83	38.893.465,01	2.361.382,29	42.041.873,40
64.114,69	21.153,06	1.467,98	83.799,77	58.583,50	0,00	72.656,11
7.393.542,83	815.360,66	203.698,50	8.005.204,99	39.003.521,51	2.361.382,29	42.173.184,01
0,00	0,00	0,00	0,00	220.112,41	0,00	219.208,05
0,00	0,00	0,00	0,00	220.112,41	0,00	219.208,05
7.408.307,26	820.172,66	203.698,50	8.024.781,42	39.223.636,43	2.361.382,29	42.397.206,57

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2014

Die Gliederung orientiert sich am Deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 2 bei Anwendung der indirekten Ermittlungsmethode.

T€	2014	Vorjahr
Jahresergebnis	953	65
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	24	27
+ Abschreibungen/-Zuschreibungen auf Finanzanlagen	-178	178
+ Verlust/ - Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-1
- sonstige Erträge /+ sonstige Aufwendungen (nicht Zahlungswirksam)	1	0
Jahres-Cash-flow nach DVFA/SG	800	269
- Erhöhung/ + Verminderung der Vorräte, der Lieferforderungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-1.888	-4.146
+ Erhöhung/ - Verminderung Rückstellungen	-263	162
+ Erhöhung/ - Verminderung Lieferverbindlichkeiten sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	1.951	-1.154
Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	600	-4.869
	_	
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7	-39
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	0	5
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-7	-34
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	0	-31
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	0	-31
Cash-flow aus der		
laufenden Geschäftstätigkeit	600	-4.869
Investitionstätigkeit	-7	-34
Finanzierungstätigkeit	0	-31
Rundungsdifferenzen	-1	0
Netto-Zunahme/Abnahme Finanzmittelfonds	592	-4.934
+ Finanzmittelfonds zu Beginn der Periode	-3.315	1.619
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-2.723	-3.315
Zusammensetzung:		
Kassenbestand, Bankguthaben	990	2.137
Bankverbindlichkeiten	-3.713	-5.452
Finanzmittelfonds	-2.723	-3.315



Bilanz zum 31. Dezember 2014

€	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
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		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.579,51	67.848,51
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.312.829,67	4.135.228,15
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
in Ausführung befindliche Bauaufträge	775.200,00	775.200,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.155,00	18.418,70
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.182.431,64	7.657.193,07
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.561.127,06	2.075.275,77
	11.770.713,70	9.750.887,54
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	990.159,03	2.136.737,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.381,30	138.734,85
	17.911.865,72	17.009.451,35

€	31.12.2014	31.12.2013
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	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. Bilanzgewinn	2.970.552,87	2.065.621,62
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	60.000,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	1.140.737,70	1.463.201,22
	1.200.737,70	1.463.201,22
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.712.802,07	5.451.959,28
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.431,84	197.259,92
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.671.415,11	1.983.685,70
4. sonstige Verbindlichkeiten	788.511,95	1.447.937,39
	9.293.160,97	9.080.842,29
- davon aus Steuern Euro 11.332,58 (Euro 57.636,23)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.146,72 (Euro 81,77)		
	17.911.865,72	17.009.451,35

Gewinn- und Verlustrechnung 2014

€	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	1.445.659,94	1.573.526,14
2. sonstige betriebliche Erträge	373.002,70	382.835,54
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	77.874,13	169.875,35
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	613.143,47	729.169,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	71.454,29	76.639,32
	684.597,76	805.808,99
- davon für Altersversorgung Euro 229,62 (Euro 918,48)		
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	24.161,45	27.470,17
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	784.318,50	968.504,47
7. Erträge aus Beteiligungen	1.250.000,00	250.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 1.250.000,00 (Euro 250.000,00)		
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	629.641,85	536.181,86
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 516.771,14 (Euro 450.292,46)		
9. Zuschreibungen auf Finanzanlagen (Vj.: Abschreibungen)	177.601,52-	177.601,52
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	875.340,23	469.010,52
- davon an verbundene Unternehmen Euro 126.124,78 (Euro 112.515,63)		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.429.613,94	124.272,52
12. außerordentliche Aufwendungen	460.000,00	0,00
13. außerordentliches Ergebnis	460.000,00-	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.909,62	53.537,85
15. sonstige Steuern	1.145,11	6.213,35
	17.054,73	59.751,20
16. Jahresüberschuss (Vj.: -fehlbetrag)	952.559,21	64.521,32
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.065.621,62	2.004.326,36
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	47.627,96	3.226,06
19. Bilanzgewinn	2.970.552,87	2.065.621,62

Anhang zum Einzelabschluss zum 31. Dezember 2014

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 2014 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. Im Berichtsjahr ist eine Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen wegen Wegfall der Wertminderung gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen worden.

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.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Vorjahren zu einem Sammelposten zusammengefassten geringwertigen Wirtschaftsgüter werden gleichmäßig über 5 Jahre abgeschrieben. Insofern wurde vom Grundsatz der Einzelbewertung abgewichen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Forderungen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

		davon Kestiauizeit	
Art der Forderung	bis 1 Jahr €	größer 1 Jahr €	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.155,00 (Vj.: 18.418,70)	0,00 (Vj.: 0,00)	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (Vj.: 0,00)	9.182.431,64 (Vj.: 7.657.193,07)	
Sonstige Vermögensgegenstände	444.650,66 (Vj.: 494.590,34)	2.116.476,40 (Vj.: 1.580.685,43)	
Gesamt	471.805,66 (Vj.: 513.009,04)	11.298.908,04 (Vj: 9.237.878,50)	

davon Restlaufzeit

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 315 sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 8.867.

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	€	2.970.552,87
Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2014	€	-47.627,96
Jahresüberschuss 2014	€	952.559,21
Bilanzgewinn zum 31.12.2013	€	2.065.621,62

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen Bilanzgewinn von Euro 2.970.552,87 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 %.

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.

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 Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

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 10.940 (Vj. TEUR 16.740). 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 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 ab Mai 2013) 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.

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	Anteil in %	Jahresergebnis in €	Eigenkapital in €
GIEAG Projekt 110 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	-6.396,17	916.02
GIEAG Projekt 120 GmbH Nordhofstraße 5	100,00	-0.390,17	-816,02
83623 Dietramszell	100,00	-113.272,14	-107.711,50
GIEAG Projekt 130 GmbH Nordhofstraße 5			
83623 Dietramszell	100,00	193.685,78	109.411,34
GIEAG Projekt 140 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	355.842,01	660.568,34
GIEAG Projekt 150 GmbH Hildastraße 35			
76571 Gaggenau	100,00	207.946,22	443.643,07
GIEAG Projekt 160 GmbH Hildastraße 35	100.00	220 506 24	252.000.17
76571 Gaggenau	100,00	-220.596,24	-353.069,17
GIEAG Projekt 170 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	-11.861,57	83.636,37
GIEAG Projekt 180 GmbH Nordhofstraße 5			
83623 Dietramszell	100,00	-56.303,87	198.519,49
GIEAG Projekt 190 GmbH Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	2.747.384,95	2.091.033,71
Gewerbe Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH			
Nordhofstraße 5 83623 Dietramszell	100,00	-1.260.954,57	-1.197.955,50
GIEVOE Objekt Erfurt GmbH Nordhofstraße 5			
83623 Dietramszell	100,00	1.197.349,29	2.449.314,05

München, 19. Juni 2015

Philipp Pferschy

Vorstand

Christoph Klotz

Vorstand

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 2014 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.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken weisen wir darauf hin, dass die weitere Entwicklung sowie die künftige Liquiditätslage der Gesellschaft davon abhängen, dass Projekte der Tochtergesellschaften erfolgreich und zeitnah abgeschlossen werden und zu Netto-Liquiditätszuflüssen führen, sowie erforderlichenfalls Fristeninkongruenzen in der Gruppenliquidität durch entsprechende Finanzierungszusagen zu decken.

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 30. Juni 2015

LKC TREUBEG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz Wirtschaftsprüfer Robert Beck
Wirtschaftsprüfer



Impressum

GIEAG Immobilien AG Oettingenstraße 35 D-80538 München T +49 89 290516-0 F +49 89 290516-11 Website www.gieag.de Email info@gieag.de

Amtsgericht München HRB 130721 Vorstand: Christoph Klotz, Philipp Pferschy Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Oscar Kienzle

Inhaltliche Konzeption / Text: edicto GmbH, Frankfurt



Bildnachweis:

- OASIS II, Stuttgart von STEINLEIN. Werbeagentur GmbH
- OASIS III, Stuttgart von Florian Pipo
- Goethe-/Michelbacherstraße, Gaggenau von Junge Junge Werbeagentur, www.junge-junge.com
- ERFURT-EUROGATE, Erfurt von twenty4pictures, Inh. Lutz Többens
- Leipheim-Wohnen, Leipheim von Florian Pipo
- Steiner Ring, Geretsried von Marcus Kottermair



GIEAG Immobilien AG

Oettingenstraße 35 D-80538 München T +49 89 290516-0 F +49 89 290516-11 Website www.gieag.de Email info@gieag.de

