GESCHÄFTSBERICHT 2015

GIEAG Immobilien AG

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort des Vorstands	3
Der Immobilienmarkt in Deutschland boomt	5
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	20
- Gewinn- und Verlustrechnung	22
- Anhang zum Einzelabschluss	23
- Kapitalflussrechnung	28
- Bestätigungsvermerk der Abschlussprüferin	29
Impressum	31

Lindenauer Hafen, Leipzig
Titelseite: Maybachstraße, Stuttgart

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2015 war für GIEAG Immobilien AG sehr erfolgreich. Wir haben wichtige Fortschritte im operativen Geschäft erreicht und dadurch einen Umsatz- und Ergebnissprung verzeichnen können.

Der Umsatz konnte in 2015 auf 65,4 Mio. Euro von 12,2 Mio. Euro in 2014 gesteigert werden. Auch liegt der Jahresüberschuss von 10,6 Mio. Euro signifikant über dem Vorjahresergebnis von 2,1 Mio. Euro. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 2,56 Euro nach 0,51 Euro zum Vorjahr. Diese Steigerungen resultierten aus den erfolgreich abgeschlossenen Projektentwicklungen.

Das zentrale Ereignis in 2015 war der Verkauf der Büroimmobilie OASIS II in Stuttgart an den renommierten Investor Amundi im September 2015. Mit einer Gesamtfläche von rund 17.000 Quadratmetern und einem Projektvolumen im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich ist es eine der größten Entwicklungen in unserer Unternehmensgeschichte und damit ganz klar eines der Leuchtturmprojekte unserer Gesellschaft, wodurch unsere Wettbewerbsfähigkeit und Kompetenz in der Entwicklung moderner Gewerbeimmobilien erneut unter Beweis gestellt wurde. Das Neubauprojekt OASIS II in sehr guter Lage – im Stuttgarter Stadtteil Pragsattel – wurde von uns nach einer anspruchsvollen Projektierungsphase in knapp 24 Monaten gebaut und konnte bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet werden. Den Mittelzufluss aus dem Verkauf nutzen wir vor allem, um unser Wachstum weiter voranzutreiben und weitere aussichtsreiche Projekte umzusetzen, sowie den Immobilienbestand weiter aufzubauen und dadurch die laufenden Einnahmen zu erhöhen.

Das Nachfolgeprojekt am Standort Stuttgart befindet sich unweit zu dem veräußerten OASIS II. Im Rahmen des Projektes Maybachstrasse projektiert GIEAG eine Büro- und Wohnimmobilie mit insgesamt rd. 17.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche (BGF) in zwei getrennten Baukörpern. Die Büroimmobilie umfasst dabei rd. 8.500 Quadratmeter BGF. Die Wohnimmobilie ist als Wohnungseigentum konzipiert, mit ebenfalls rd. 8.500 Quadratmetern BGF, und bietet einen attraktiven Wohnungsmix mit sogenannten Townhouses über zwei Geschosse – im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss – mit privatem Gartenanteil. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2017 geplant; die Fertigstellung nach 24 Monaten im zweiten Quartal 2019.

Hervorzuheben ist auch unser Projekt Erfurt II, bei dem wir eine Logistikimmobilie mit ca. 23.500 Quadratmetern Nutzfläche – direkt neben dem von uns in 2010 gebauten und vollvermieten Logistikobjekt mit einer Nutzfläche von 67.000 Quadratmetern – errichten werden. In 2015 haben wir das 40.000 Quadratmeter große Grundstück auf dem Areal des Internationalen Logistikzentrums (ILZ) in Erfurt erworben. Wir bauen die Logistikimmobilie damit an einem zentralen und von großen Firmen begehrten Standort.

Maybachstraße, Stuttgart

Für die Zukunft sind wir sehr zuversichtlich und erwarten eine Fortsetzung der profitablen Geschäftsentwicklung in 2016. Zwar ist im laufenden Geschäftsjahr der Verkauf eines Großprojekts nicht vorgesehen, wir können aber eine sehr attraktive Pipeline von werthaltigen Gewerbeobjekten und Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial vorweisen. Unser Fokus liegt dabei klar auf der Entwicklung von Gewerbeimmobilien. Wir werden daneben aber auch Marktopportunitäten nutzen und den Immobilienbestand mit Wohnobjekten mit Entwicklungspotenzial vorrangig in Süddeutschland weiter ausbauen. Auch profitieren wir insgesamt vom unverändert positiven Trend im Immobilienmarkt in Deutschland und von der hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Es ist uns wichtig, unsere Aktionärinnen und Aktionäre am Erfolg der Gesellschaft mit einer Dividende zu beteiligen. Entsprechend schlagen wir der Hauptversammlung vor, 0,24 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 auszuschütten. Dabei berücksichtigen wir sowohl die erfolgreiche Geschäftsentwicklung als auch unsere weiteren Wachstumspläne.

Wir möchten uns bei unseren Aktionärinnen und Aktionäre für das entgegengebrachte Vertrauen in unsere Gesellschaft bedanken und würden uns freuen, wenn Sie uns auch weiterhin auf unserem Wachstumsweg begleiten. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitern für ihr großes Engagement.

Herzlichst

Philipp Pferschy
Vorstand GIEAG Immobilien AG

Christoph Klotz
Vorstand GIEAG Immobilien AG

DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND BOOMT

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat auch 2015 seine dynamische Entwicklung fortgesetzt. Das solide Wirtschaftswachstum und die stabile Arbeitsmarktentwicklung spiegeln sich am Immobilienmarkt in einer hohen Nutzernachfrage, niedrigen Leerständen und steigenden Mieten wider. Gleichzeitig sorgt das anhaltend niedrige Zinsniveau für einen hohen Anlagebedarf von institutionellen Investoren, die immer stärker Immobilien in den Fokus nehmen. Dabei ist Deutschland nach wie vor bei Investoren weltweit als sicherer Anlagehafen gefragt und das Investitionsvolumen steigt seit Jahren kontinuierlich. Zudem übersteigt die Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt bei weitem das Angebot. Dieser Trend dürfte sich Experten zufolge auch in 2016 fortsetzen.

Laut bulwiengesa zeigt der deutsche Immobilienmarkt die längste positive Marktdynamik seit den 1970er-Jahren. Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Immobilienmarktentwicklung in 50 westdeutschen Städten seit 1975 und in 125 deutschen Städten seit 1990 analysiert, weist seit elf aufeinanderfolgenden Jahren eine steigende Preisentwicklung auf. Segmentübergreifend lag das Preiswachstum in 2015 bei 3,7 Prozent. Dabei verteuerten sich Wohnimmobilien um 4,2 Prozent; die Gewerbeimmobilienpreise stiegen um 2,6 Prozent. Im gewerblichen Immobilienmarkt sind es vor allem die A-Standorte, die sehr stark nachgefragt werden. Allerdings weichen die Marktakteure insgesamt durch das hohe Preis- und Mietniveau in A-Städten auch immer häufiger auf kleinere Märkte aus.

Die Dynamik der Entwicklung wird auch mit Blick auf die Transaktionsvolumina deutlich. Die gewerblichen Investitionen sind in 2015 einer Analyse von Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge zum sechsten Mal in Folge gestiegen – auf einen Rekordwert von 55,1 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr von fast 40 Prozent. Allein das vierte Quartal markierte mit rund 17 Mrd. Euro das transaktionsstärkste Quartal der vergangenen fünf Jahre. Die gefragteste Assetklasse sind nach wie vor Büroimmobilien. Rund 41 Prozent des Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens entfielen in 2015 auf dieses Segment. Das Transaktionsvolumen bei Lager- und Logistikimmobilien machte gut sieben Prozent aus.

Auch der Investmentmarkt für Wohnimmobilien zeigte sich JLL zufolge in 2015 auf Rekordniveau. Demnach wurden noch nie so viele Wohntransaktionen (460) getätigt wie im vergangenen Jahr. Das Volumen verdoppelte sich mit 25 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr und es wurden fast 360.000 Wohnungen gehandelt.

Der Ausblick für 2016 bleibt positiv. Experten zufolge werden die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt auch in 2016 weiter steigen. Laut bulwiengesa gibt es derzeit keine Hinweise auf konkrete Immobilienblasen oder ein Ende des Aufwärtstrends. Ausländische Investoren werden in 2016 noch stärker aktiv werden, um Niedrigzins- und Währungseffekte zu nutzen. Experten sehen ein anhaltendes Wachstumspotenzial für Kauf- und Mietpreise sowie anhaltend hohe Immobilieninvestments, weil die Preisniveaus europäischer Nachbarstaaten noch nicht erreicht sind.

Lindenauer Hafen, Leipzig

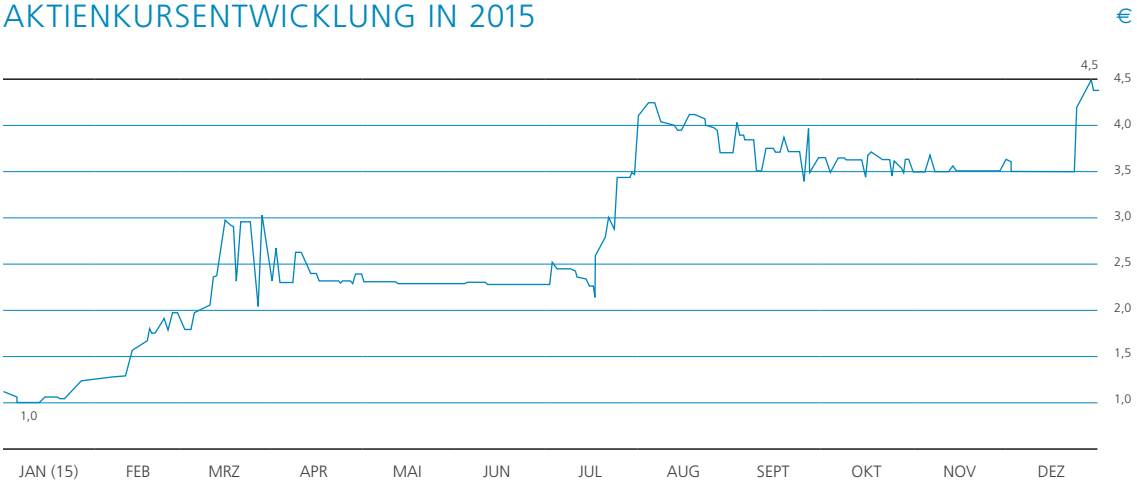
GIEAG AM KAPITALMARKT

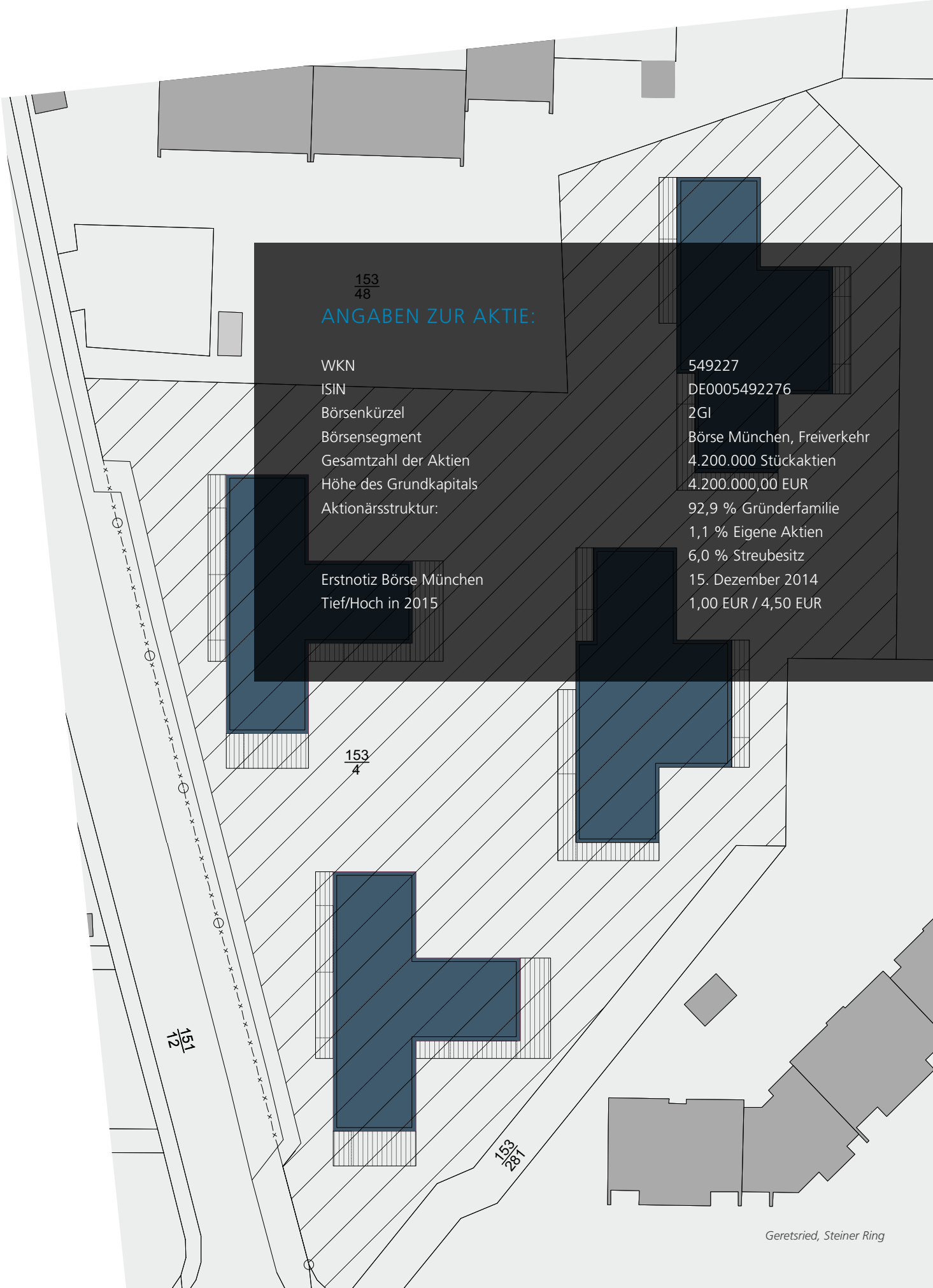
Die Aktien der GIEAG Immobilien AG sind seit 2014 im Freiverkehr der Börse München, zuvor an der Frankfurter Börse, gelistet. Unterstützt durch eine positive Geschäftsentwicklung hat der Aktienkurs im Jahresverlauf 2015 deutlich zulegen können und überstieg zum Jahresende 2015 mit 4,40 Euro das Vorjahresniveau von 1,10 Euro um das Vierfache. Nachdem im Januar 2015 der Tiefstkurs von 1,00 Euro markiert wurde, konnte die GIEAG-Aktie in 2015 bei einem teilweise volatilen Verlauf starke Kursgewinne verzeichnen und erreichte das Jahreshoch am 28. Dezember 2015 mit 4,50 Euro. Dies ist gleichzeitig der höchste Kurs seit Notierung an der Börse München.

Die ordentliche Hauptversammlung der GIEAG Immobilien AG fand am 24. August 2015 in München statt. Die Aktionäre haben unter anderem die Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 0,48 Euro je Aktie beschlossen. Mit Fälligkeit zum 5. Oktober 2015 wurde damit ein Betrag von 1,99 Mio. Euro ausgeschüttet.

GIEAG hat in 2015 die Kommunikation mit Finanz- und Fachmedien intensiviert und im Rahmen von mehreren Roadshows (in Frankfurt und München) den Kontakt zu Journalisten und Investoren verstärkt. Die Gesellschaft stellt Informationen zum Unternehmen und zur Aktie auf der Website www.gieag.de zur Verfügung. Darüber hinaus veröffentlicht GIEAG Jahres- und Halbjahresabschlüsse sowie Pressemitteilungen zum Geschäftsverlauf.

AKTIENKURSENTWICKLUNG IN 2015





ANGABEN ZUR AKTIE:

WKN	549227
ISIN	DE0005492276
Börsenkürzel	2GI
Börsensegment	Börse München, Freiverkehr
Gesamtzahl der Aktien	4.200.000 Stückaktien
Höhe des Grundkapitals	4.200.000,00 EUR
Aktionärsstruktur:	92,9 % Gründerfamilie
	1,1 % Eigene Aktien
	6,0 % Streubesitz
Erstnotiz Börse München	15. Dezember 2014
Tief/Hoch in 2015	1,00 EUR / 4,50 EUR

Geretsried, Steiner Ring

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Hierzu fanden neun persönliche und telefonische Aufsichtsratssitzungen statt, an acht der Sitzungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen oder waren vertreten. An sieben Sitzungen des Aufsichtsrats haben auch die Mitglieder des Vorstandes teilgenommen und dem Aufsichtsrat über die Geschäftstätigkeit berichtet. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend, sowohl schriftlich als auch mündlich, über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Konzerns. 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 2015 für das Geschäftsjahr 2015 geprüft und am 3. Juni 2016 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 2015 in seiner Sitzung am 6. Juni 2016 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 2.279.253,96 und einem Bilanzgewinn von EUR 3.141.420,13 mit Beschluss vom 6. Juni 2016. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes stimmt er zu.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2015.

München, im Juni 2016

für den Aufsichtsrat

Dr. Oscar Kienzle
Vorsitzender

Lindenauer Hafen, Leipzig

KONZERNABSCHLUSS – FINANZIELLE KENNZAHLEN

Finanzkennzahlen nach HGB in €	2015	2014	2013
Gesamtertrag	65.652.320	14.689.861	8.067.686
EBIT	15.396.299	6.162.762	2.895.225
EBIT-Marge	23,5 %	42,0 %	35,9 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.661.419	3.413.509	493.146
EBT-Marge	19,3 %	23,2 %	6,1 %
Jahresüberschuss	10.633.482	2.114.417	-10.695
Ergebnis je Aktie unverwässert	2,56	0,51	0,00
Bilanzsumme	73.173.380	98.846.969	84.244.491
Eigenkapital	12.275.500	3.636.442	1.522.025
Finanzschulden	57.433.038	92.515.196	81.314.660
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	16,8 %	3,7 %	1,8 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	78,5 %	93,6 %	96,5 %
Liquide Mittel	7.493.849	2.007.784	2.691.446

EINZELABSCHLUSS – FINANZIELLE KENNZAHLEN

Finanzkennzahlen nach HGB in €	2015	2014	2013
Umsatzertrag	1.337.558	1.818.663	1.956.362
EBIT	2.855.162	1.215.312	57.101
EBIT-Marge	213,5 %	66,8 %	2,9 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.283.652	969.614	124.273
EBT-Marge	170,7 %	53,3 %	6,4 %
Jahresüberschuss	2.279.254	952.559	64.521
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,55	0,23	0,02
Bilanzsumme	19.461.042	17.911.866	17.009.451
Eigenkapital	7.702.797	7.417.967	6.465.408
Finanzschulden	10.560.891	9.293.161	9.080.842
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	39,6 %	41,4 %	38,0 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	54,3 %	51,9 %	53,4 %
Liquide Mittel	4.115.014	990.159	2.136.738

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

€	31.12.2015	31.12.2014
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	38.268.803,84	38.948.594,39
2. technische Anlagen und Maschinen	44.291,00	51.473,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.810,38	58.583,50
4. geleistete Anzahlungen	1.029.864,18	0,00
	39.439.769,40	39.058.650,89
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	216.586,40	219.912,41
2. Genossenschaftsanteile	200,00	200,00
	216.786,40	220.112,41
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	23.232,45	40.090,44
2. unfertige Leistungen	285.024,05	0,00
3. in Ausführung befindliche Bauaufträge	10.301.583,63	43.344.581,38
4. fertige Erzeugnisse und Waren	5.076.191,28	5.076.191,28
	15.686.031,41	48.460.863,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.166.632,90	122.162,54
2. sonstige Vermögensgegenstände	8.195.117,52	7.904.386,24
	9.361.750,42	8.026.548,78
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	854.142,92	853.776,36
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.493.849,19	2.007.784,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten	121.048,18	219.230,45
	73.173.379,92	98.846.968,95

€	31.12.2015	31.12.2014
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	312.960,28	198.997,58
IV. Bilanzgewinn	7.714.123,54	-810.972,03
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.537.415,76	1.100.418,00
2. sonstige Rückstellungen	1.921.470,32	1.586.966,39
	3.458.886,08	2.687.384,39
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.034.619,06	81.793.322,00
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.246.955,88	373.494,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.860.082,62	2.060.182,27
4. sonstige Verbindlichkeiten	3.291.380,67	8.288.197,24
	57.433.038,23	92.515.196,11
- davon aus Steuern Euro 1.865.907,45 (Vj: Euro 726.659,67)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 649,30 (Vj: Euro 5.064,95)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.955,19	7.946,30
	73.173.379,92	98.846.968,95

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

€		31.12.2015	31.12.2014
1.	Umsatzerlöse	65.380.574,85	12.200.615,64
2.	sonstige betriebliche Erträge	271.744,75	2.489.245,51
3.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	43.612.465,99	1.248.267,98
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.717.272,65	1.516.280,93
		46.329.738,64	2.764.548,91
4.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.214.156,71	647.575,69
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	89.729,36	79.933,02
		1.303.886,07	727.508,71
-	davon für Altersversorgung Euro 0,00 (Vj: Euro 229,62)		
5.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	814.775,45	820.172,66
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	2.866,00	1.697.849,13
		817.641,45	2.518.021,79
6.	sonstige betriebliche Aufwendungen	1.233.680,75	2.060.113,58
7.	Erträge aus Beteiligungen	0,00	3.094,24
-	davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Vj: Euro 904,36)		
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	178.982,15	310.023,07
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.913.862,68	3.059.276,87
10.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	3.326,01	0,00
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.229.166,15	3.873.508,60
12.	außerordentliche Erträge	107.866,00	0,00
13.	außerordentliche Aufwendungen	675.613,30	460.000,00
14.	außerordentliches Ergebnis	-567.747,30	-460.000,00
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.009.407,40	1.279.294,24
16.	sonstige Steuern	18.529,18	19.797,53
		2.027.936,58	1.299.091,77
17.	Jahresüberschuss	10.633.482,27	2.114.416,83
18.	Verlustvortrag aus dem Vorjahr	810.972,03	2.877.760,90
19.	Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	113.962,70	47.627,96
20.	Ausschüttung	1.994.424,00	0,00
21.	Bilanzgewinn	7.714.123,54	-810.972,03

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2015

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 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 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 2015 in den Konzernabschluss einbezogen:

Firmenname	Anteil in %	Eigenkapital 2015 in €	Eigenkapital 2014 in €	Ergebnis 2015 in €	Ergebnis 2014 in €
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH, Dietramszell	100	4.214.400,10	-1.197.955,50	7.912.355,60	-1.260.954,57
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *)	100	5.969.548,00	5.970.875,72	0,00	0,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Dietramszell *)	100	-8.857,18	-1.296,45	-7.560,73	-6.704,55
GIEAG Projekt 110 GmbH, Dietramszell	100	-8.950,83	-816,02	-8.134,81	-6.396,17
GIEAG Projekt 120 GmbH, Dietramszell	100	-194.211,74	-107.711,50	-86.500,24	-113.272,14
GIEAG Projekt 130 GmbH, Dietramszell	100	365.840,17	109.411,34	256.428,83	193.685,78

Firmenname	Anteil in %	Eigenkapital 2015 in €	Eigenkapital 2014 in €	Ergebnis 2015 in €	Ergebnis 2014 in €
GIEAG Projekt 140 GmbH, Dietramszell	100	765.440,92	660.568,34	354.872,58	355.842,01
GIEAG Projekt 150 GmbH, Gaggenau	100	585.778,17	443.643,07	140.807,38	207.946,22
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100	-677.190,93	-353.069,17	-324.121,76	-220.596,24
GIEAG Projekt 170 GmbH, Dietramszell	100	71.338,35	83.636,37	-12.298,02	-11.861,57
GIEAG Projekt 180 GmbH, Dietramszell	100	374.057,78	198.519,49	175.538,29	-56.303,87
GIEAG Projekt 190 GmbH, Dietramszell	100	2.133.887,40	2.091.033,71	42.853,69	2.747.384,95
GIEAG Projekt 200 GmbH, Dietramszell	100	3.003.101,55	2.449.314,05	1.303.787,50	1.197.349,29

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

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31. Dezember 2015.

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 2015 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. AUSWEISÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VORJAHR

Das Grundstück der GIEAG Projekt 190 GmbH ist zur Veräußerung bestimmt. Der Bilanzposten wird daher im Umlaufvermögen unter den Vorräten ausgewiesen.

III. 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.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 2.517 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und in Höhe von TEUR 6.845 eine Restlaufzeit von mehr als einem 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 **Bilanzgewinn** ist ein Verlustvortrag in Höhe von TEUR 811 enthalten.

Die sonstigen **Rückstellungen** enthalten Kosten für Nachhaftung Komplementärstellung (TEUR 993), RA- und Prozesskosten (TEUR 46), Kosten für Buchhaltung und Jahresabschluss (TEUR 112), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 40), Tantiemen (TEUR 50), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 28), Mietgarantien (TEUR 2), Aufbewahrung Geschäftsunterlagen (TEUR 21), Rückbau Tiefbrunnen (TEUR 220), Vergleiche (TEUR 12), Darlehenszinsen (TEUR 388) sowie Provisionsforderungen (TEUR 9).

Die **Verbindlichkeiten** haben in Höhe von TEUR 41.429 eine Restlaufzeit bis 1 Jahr und in Höhe von TEUR 6.300 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 Verkaufsverträgen, GU- und Werkverträgen, insbesondere der Gewährleistungsansprüche, Zahlungsansprüche aus Logistikverträgen; Garantieerklärung bezüglich des Finanzierungsgegenstandes	21.000
Abtretung der Rechte aus Miet- und Kaufverträgen, Grundschulden	16.995
Grundschulden	7.155
Abtretung der Rechte aus Kaufverträgen, Grundschulden und Kontenverpfändungen	4.069
Abtretung der Rechte aus Mietverträgen und Grundschuld und Kontenverpfändungen	0
Nachrangige Grundschulden	198
Sicherungsübereignung bewegl. Anlagevermögen	0
Summe der besicherten Verbindlichkeiten	49.417

V. 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 15.572 (Vj. TEUR 20.822). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

VI. SONSTIGE ANGABEN

Der Vorstand der Muttergesellschaft setzte sich im Jahr 2015 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 2015 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 773. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 40.

München, 20. Mai 2016

Philipp Pferschy
Vorstand

Christoph Klotz
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2015

	Anschaffungs-/Herstellungskostenbasis			
	Anschaffungs-Herstellungs-kosten 01.01.2015	Zugänge 2015	Abgänge 2015	Anschaffungs-Herstellungs-kosten 31.12.2015
€				
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.578,94	434,87	694,44	19.319,37
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	19.578,94	434,87	694,44	19.319,37
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	46.787.339,40	107.866,00	0,00	46.895.205,40
2. technische Anlagen und Maschinen	79.003,83	0,00	0,00	79.003,83
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.383,27	57.729,42	6.534,02	193.578,67
4. geleistete Anzahlungen	0,00	1.029.864,18	0,00	1.029.864,18
Summe Sachanlagen	47.008.726,50	1.195.459,60	6.534,02	48.197.652,08
III. Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	220.112,41	0,00	3.326,01	216.786,40
Summe Finanzanlagen	220.112,41	0,00	3.326,01	216.786,40
Summe Anlagevermögen	47.248.417,85	1.195.894,47	10.554,47	48.433.757,85

	Abschreibungen				Buchwertbasis		
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2015	Zugänge 2015	Abgänge 2015	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Abgänge zu Restbuchwerten 2015	Buchwert 31.12.2014
	19.576,43	434,87	693,93	19.317,37	2,00	0,51	2,51
	19.576,43	434,87	693,93	19.317,37	2,00	0,51	2,51
	7.893.874,39	787.656,55	0,00	8.681.530,94	38.213.674,46	0,00	38.893.465,01
	27.530,83	7.182,00	0,00	34.712,83	44.291,00	0,00	51.473,00
	83.799,77	19.502,03	6.533,51	96.768,29	96.810,38	0,51	58.583,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.029.864,18	0,00	0,00
	8.005.204,99	814.340,58	6.533,51	8.813.012,06	39.384.640,02	0,51	39.003.521,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	216.786,40	3.326,01	220.112,41
	0,00	0,00	0,00	0,00	216.786,40	3.326,01	220.112,41
	8.024.781,42	814.775,45	7.227,44	8.832.329,43	39.601.428,42	3.327,03	39.223.636,43

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

€	31.12.2015	31.12.2014
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,51
II. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.610,00	55.579,51
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.312.829,67	4.312.829,67
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
in Ausführung befindliche Bauaufträge	772.334,00	775.200,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	111.078,29	27.155,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.050.131,99	9.182.431,64
3. sonstige Vermögensgegenstände	3.003.076,66	2.561.127,06
	10.164.286,94	11.770.713,70
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.115.014,22	990.159,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten	965,50	7.381,30
	19.461.042,33	17.911.865,72

€	31.12.2015	31.12.2014
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	312.960,28	198.997,58
IV. Bilanzgewinn	3.141.420,13	2.970.552,87
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	60.000,00
2. sonstige Rückstellungen	1.197.354,32	1.140.737,70
	1.197.354,32	1.200.737,70
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	423.123,65	3.712.802,07
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.121,50	120.431,84
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.649.363,66	4.671.415,11
4. sonstige Verbindlichkeiten	367.282,19	788.511,95
	10.560.891,00	9.293.160,97
- davon aus Steuern Euro 12.536,58 (Vj: Euro 11.332,58)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 649,30 (Vj: Euro 5.146,72)		
	19.461.042,33	17.911.865,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

€		31.12.2015	31.12.2014
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	79.986,60	71.454,29
		1.252.233,40	684.597,76
-	davon für Altersversorgung Euro 0,00 (Vj: 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 überschreiten	2.866,00	0,00
		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 (Vj: 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 (Vj: Euro 516.771,14)		
9.	Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-177.601,52
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	864.516,45	875.340,23
-	davon an verbundene Unternehmen Euro 151.963,12 (Vj: Euro 126.124,78)		
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.338.813,71	1.429.613,94
12.	außerordentliche Aufwendungen	55.161,25	460.000,00
13.	außerordentliches Ergebnis	-55.161,25	-460.000,00
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.789,83	15.909,62
15.	sonstige Steuern	1.608,67	1.145,11
		4.398,50	17.054,73
16.	Jahresüberschuss (Vj.: -fehlbetrag)	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
20.	Bilanzgewinn	3.141.420,13	2.970.552,87

ANHANG ZUM EINZELABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2015

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:

	davon Restlaufzeit	
Art der Forderung	bis 1 Jahr €	größer 1 Jahr €
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)
Gesamt	1.371.065,56 (Vj.: 471.805,66)	8.793.221,38 (Vj: 11.298.908,04)

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	€	2.970.552,87
Jahresüberschuss 2015	€	2.279.253,96
Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2015	€	-113.962,70
Ausschüttung 2015	€	-1.994.424,00
Bilanzgewinn zum 31.12.2015	€	3.141.420,13

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 Verbindlichkeitenspiegel 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	Anteil in %	Jahresergebnis in €	Eigenkapital in €
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

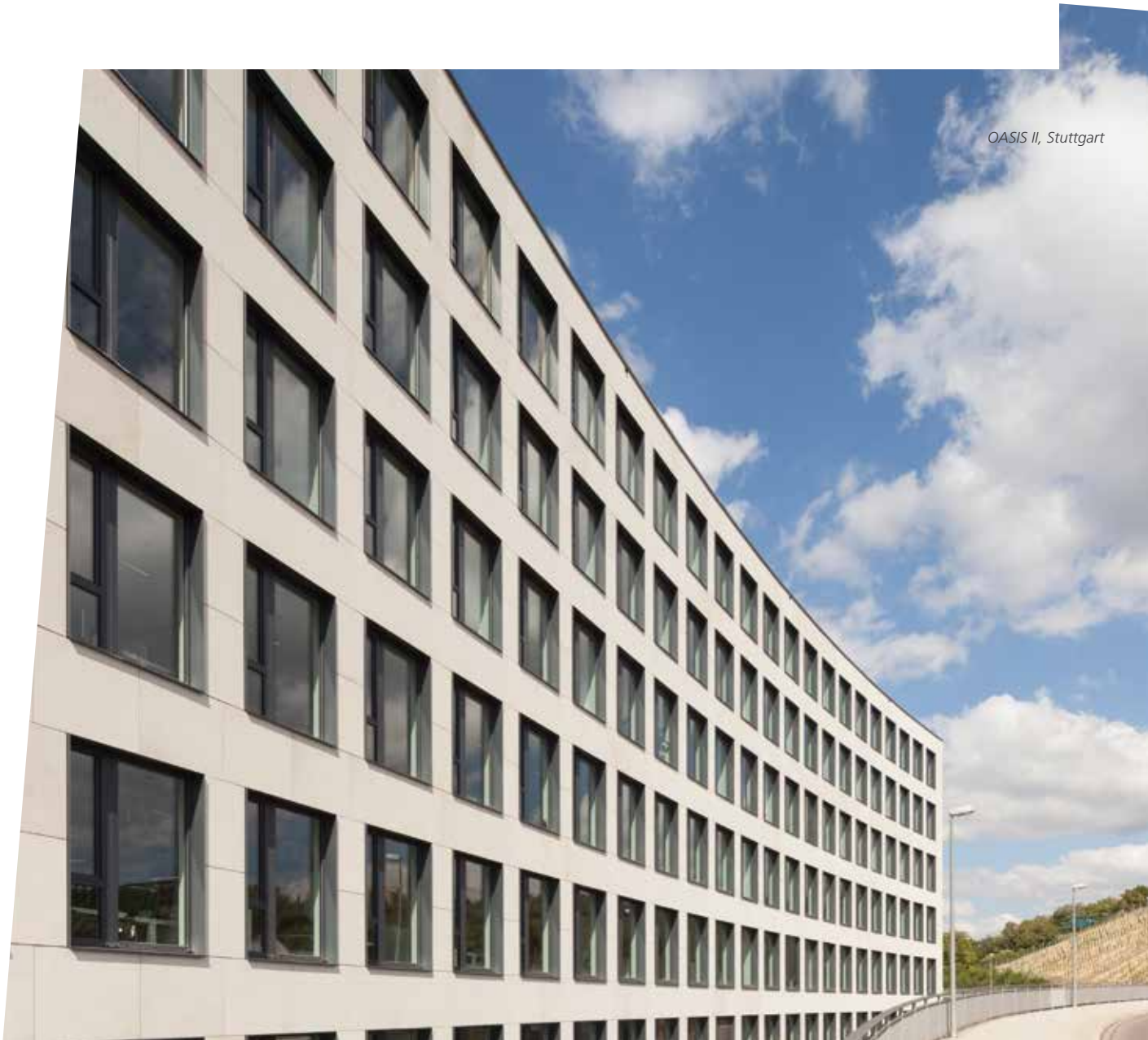
München, 21. April 2016

Philipp Pferschy
Vorstand

Christoph Klotz
Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2015

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit		
Art der Verbindlichkeiten	€	bis 1 Jahr €	bis 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	423.123,65 (Vj.: 3.712.802,07)	370.466,41 (Vj.: 3.712.802,07)	52.657,24 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.121,50 (Vj.: 120.431,84)	121.121,50 (Vj.: 120.431,84)	0,00 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.649.363,66 (Vj.: 4.671.415,11)	0,00 (Vj.: 0,00)	9.649.363,66 (Vj.: 4.671.415,11)	0,00 (Vj.: 0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	367.282,19 (Vj.: 788.511,95)	17.282,19 (Vj.: 422.742,68)	350.000,00 (Vj.: 365.769,27)	0,00 (Vj.: 0,00)
Gesamt	10.560.891,00 (Vj.: 9.293.160,97)	508.870,10 (Vj.: 4.255.976,59)	10.052.020,90 (Vj.: 5.037.184,38)	0,00 (Vj.: 0,00)



OASIS II, Stuttgart

KAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2015

T€	2015	Vorjahr
Jahresergebnis	2.279	953
-/+ außerordentliche Erträge / außerordentliche Aufwendungen	55	460
+/- Ertragsteuer Aufwand / Ertragsteuer Ertrag	3	16
-/+ Finanzerträge / Finanzaufwendungen	-2.928	-1.005
Periodenergebnis	-591	424
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21	24
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0	-178
-/+ Erträge aus der Auflösung / Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	0	-45
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-5	0
-/+ Erhöhung / Verminderung der Vorräte	3	0
-/+ Erhöhung / Verminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-84	36
-/+ Erhöhung / Verminderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.132	-1.525
-/+ Erhöhung / Verminderung übrige Aktiva	124	-411
+/- Erhöhung / Verminderung übrige Rückstellungen	56	-322
+/- Erhöhung / Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	-77
+/- Erhöhung / Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.978	2.687
+/- Erhöhung / Verminderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-421	-659
+/- Einzahlungen / Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	-55	-460
-/+ Zahlungen / Erstattungen Ertragsteuer	-622	*99*
Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.537	-407
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (ohne Finanzanlagen)	-58	-7
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13	0
+ Einzahlungen aus Anlagenabgängen des Finanzanlagevermögens	18	0
+ erhaltene Zinsen	293	630
+ erhaltene Dividenden	3.500	1.250
Rundung	*-3*	*1*
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	3.737	1.874
+/- Erhöhung / Verminderung der Bankverbindlichkeiten	-3.290	-1.739
- gezahlte Zinsen	-865	-875
- gezahlte Dividenden	-1.994	0
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.149	-2.614
Cash-flow aus der		
--- laufenden Geschäftstätigkeit	5.537	-407
--- Investitionstätigkeit	3.737	1.874
--- Finanzierungstätigkeit	-6.149	-2.614
Netto-Zunahme/Abnahme Finanzmittelfonds	3.125	-1.147
+ Finanzmittelfonds zu Beginn der Periode	990	2.137
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.115	990

Die Kapitalflussrechnung 2015 orientiert sich erstmalig am Deutschen Rechnungslegungsstandart DRS 21. Die Vorjahreswerte wurden daher entsprechend angepasst. Ein Vergleich mit dem Geschäftsbericht 2014, in dem sich die Kapitalflussrechnung am Deutschen Rechnungslegungsstandart DRS 2 orientiert ist daher nur bedingt möglich.

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

OASIS II, Stuttgart

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: Philipp Pferschy, Christoph Klotz
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Oscar Kienzle

Inhaltliche Konzeption / Text: edicto GmbH, Frankfurt

Bildnachweis:
– OASIS II, Stuttgart: wilhelmy-fotografie.de
– Maybachstraße, Stuttgart: kresings
– Lindenauer Hafen, Leipzig:
Entwurfsverfasser DNR Daab, Nordheim, Reutler PartGmbB Architekten,
Stadt- und Umweltplaner mit raumleipzig architekten,
3D Visualisierung Albrecht Lutter
– Geretsried, Steiner Ring: Kottermair Rebholz

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