WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN

GIEAG
IMMOBILIEN AG

HALBJAHRESBERICHT 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort des Vorstands **3**

Konzernabschluss **5**

Konzernbilanz 6
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 7
Entwicklung des Eigenkapitals 8
Erläuterungen zum Zwischenabschluss 9

Einzelabschluss **20**

Zwischenbilanz 21
Zwischengewinn- und Verlustrechnung 23
Erläuterungen zum Zwischenabschluss 24

Impressum **28**

Titelseite: GERLINGEN WORK, Gerlingen

Der Halbjahresbericht der GIEAG Immobilien AG (GIEAG) zum 30.06.2020 wird auf der Unternehmenswebsite veröffentlicht und nicht beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers (Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln) eingereicht bzw. nicht im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Die Gesellschaft ist nach den gesetzlichen Vorschriften nicht verpflichtet einen Lagebericht aufzustellen.

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Halbjahr 2020 war für unsere Gesellschaft sehr erfolgreich. Wir haben trotz der Einschränkungen durch COVID-19 sowohl unser Wachstum vorangetrieben als auch einen sehr erfreulichen Gewinn erzielt. Ein großer Meilenstein der vergangenen Monate hierbei war der Verkaufsabschluss unserer Logistikimmobilie in Erfurt. Wir haben aber auch in mehreren Objekten wichtige Fortschritte in der Vermietung erreicht und unsere Projektentwicklungspipeline weiter ausgebaut.

Konzernüberschuss von 12,9 Mio. Euro im H1/2020

Die erfreuliche operative Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2020 spiegelt sich in unseren Finanzkennzahlen wider: Wir haben im ersten Halbjahr 2020 nach HGB-Rechnungslegung einen Konzernüberschuss von 12,9 Mio. Euro erzielt. Der Konzernumsatz belief sich auf 49,7 Mio. Euro, dies ist mehr als das Fünffache des Konzern-Umsatzes vom gesamten Geschäftsjahr 2019. Erhebliche Schwankungen in den Umsätzen und Gewinnen sind für Unternehmen in der Immobilienprojektentwicklung typisch und erst ab einer zweistelligen Anzahl von laufenden Projekten stabilisieren sich die Ergebnisse etwas mehr. Soweit sind wir derzeit noch nicht. Um dies auszubalancieren, gehört die Bestandshaltung zu unserem Geschäftsmodell. Da dies der erste Konzern-Halbjahresabschluss ist, liegen keine Vergleichszahlen für den Vorjahreszeitraum vor.

Wir verfügen über eine sehr solide Finanzierungsstruktur: Das Eigenkapital stieg seit Jahresende 2019 von 41,8 Mio. Euro auf 54,4 Mio. Euro zum Stichtag 30. Juni 2020, die Eigenkapitalquote erhöhte sich in diesem Zeitraum von 10,1 Prozent auf 12,4 Prozent. Wir konnten die liquiden Mittel auf nun 36,5 Mio. Euro nahezu verdoppeln im Vergleich zu 18,8 Mio. Euro zum Jahresultimo 2019.

Erfolgreicher Verkauf von „Erfurt II“ und Start weiterer Projekte

Ein Highlight der vergangenen Monate und wesentlicher Treiber unseres Erfolgs war der Verkauf unseres Großprojekts „Erfurt II“ an einen von der AEW Invest GmbH gemanagten deutschen Spezialfonds. Wir hatten zuvor mit Amazon Deutschland einen renommierten und langfristigen Mieter für die von uns im Jahr 2019 errichtete 24.200 Quadratmeter große Logistikimmobilie gewinnen können. Mit der erfolgreichen Veräußerung schließen wir erneut ein Großprojekt ab, untermauern gleichzeitig unser starkes Netzwerk und zeigen, dass wir mit unseren Projektentwicklungen den Marktbedarf richtig erkannt haben.

Dies konnten wir auch durch den Zuschlag für den Ankauf des sogenannten Heinzelmann-Areals in Reutlingen im Februar 2020 unter Beweis stellen. Wir haben uns mit unserem Quartierskonzept, das wir gemeinsam mit dem schwedischen Architekturbüro „White Arkitekter“ entworfen haben, in dem über ein Jahr laufenden Investorenwettbewerb durchgesetzt. Im Zentrum der Reutlinger Oststadt realisieren wir ein autofreies Quartier mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe auf einer Bruttogeschossfläche von rund 16.000 Quadratmetern. Es werden bestehende Gebäude saniert und durch den Neubau von zwei Gebäuden aus Holz mit Solarzellen auf den Dächern ergänzt. Insgesamt entstehen ca. 90 Wohn- und ca. 10 Gewerbeeinheiten sowie ca. 85 Pkw- und 150 Fahrradstellplätze. Der Baustart ist für 2021 vorgesehen.

Fortschritte beim KWARTIER und weitere Vermietungserfolge erreicht

Ein weiteres großes Etappenziel haben wir auch bei unserer Projektentwicklung KWARTIER in der Karlsruher Südstadt erreicht. Im Sommer haben wir die Revitalisierungsmaßnahmen des rund 8.500 Quadratmeter großen Verwaltungsgebäudes nach 17 Monaten Bauzeit planmäßig abgeschlossen und konnten nun die komplette Miet□äche an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Der Mietvertrag mit der BImA läuft über 15 Jahre. Im nächsten Schritt werden auf dem Areal eine mehrstöckige Tiefgarage und ca. 230 Wohnungen errichtet. Die Baueingabe erfolgt voraussichtlich noch im 4. Quartal 2020.

Einen wichtigen Vermietungserfolg haben wir im Berichtszeitraum bei unserem Projekt GERLINGEN WORK bei Stuttgart erzielt. Mit SAP Deutschland konnten wir einen weiteren erstklassigen Mieter gewinnen. SAP hat rund 2.600 Quadratmeter Büro□äche im zweiten Bauabschnitt gemietet, den wir noch im laufenden Jahr vollständig abschließen wollen. Bereits jetzt sind 60 Prozent der ca. 30.000 Quadratmeter großen Büroimmobilie vermietet. Langfristiger Mieter sämtlicher Büro□ächen im ersten Bauabschnitt ist die BOSCH-Gruppe.

Bei unserer Projektentwicklung in Ottobrunn bei München haben wir ein 4.500 Quadratmeter großes Bestandsgebäude mit Büro- und Hallen□ächen an den Raketenhersteller Isar Aerospace interimsweise vermietet. Damit ergänzt das Start-up-Unternehmen den Standort Ottobrunn sehr gut, denn auch Airbus und die Raumfahrt-Fakultät der Technischen Universität München (TUM) sind dort ansässig. Die Immobilie be□ndet sich in einem 85.000 Quadratmeter großen Gewerbegebiet, das wir derzeit entwickeln. Neben der Vermietung bestehender Hallen□ächen planen wir die Weiterentwicklung des Areals zu einem modernen Campusareal, das Gewerbe und weitere Nutzungsarten kombiniert. Dafür sehen wir großes Potenzial, natürlich auch durch die unmittelbare Nähe zu München.

Bestätigung der Prognose für 2020

Trotz der erheblichen Unsicherheiten im Hinblick auf den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie und der langfristigen Auswirkungen auf die globale Wirtschaft und Immobilienbranche halten wir zum jetzigen Zeitpunkt an unserer Prognose für 2020 fest. Nachdem wir 2019 einen Konzernverlust verbuchen mussten, gehen wir mit Zuversicht und auch hoher Wahrscheinlichkeit davon aus, im laufenden Geschäftsjahr einen Konzernüberschuss zu erzielen. Dafür sind wir gut gerüstet. Durch unser ausgewogenes Zwei-Säulen-Geschäftsmodell verbinden wir attraktive Entwicklerrenditen mit stabilen und stetigen Einnahmen durch Mieterträge aus dem Bestand. Darüber hinaus sind wir breit diversi□ziert über die drei Assetklassen Büro, Logistik und Wohnen.

Dank

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir möchten uns bei Ihnen herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken und würden uns freuen, wenn Sie uns auf unserem Wachstumsweg weiter begleiten. Unser Dank gilt insbesondere unseren Mitarbeitern/-Innen für ihr großes Engagement, das wir, gerade auch in schwierigen Zeiten, als Basis unseres Unternehmenserfolgs sehen und sehr schätzen. Bedanken möchten wir uns auch bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit.

München, 15. Oktober 2020

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN

GIEAG
IMMOBILIEN AG

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2020

€	30.06.2020	31.12.2019
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	279,01	8.772,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.453.252,71	3.841.123,00
3. geleistete Anzahlungen	2.261,00	2.261,00
	3.455.792,72	3.852.156,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	97.287.934,45	98.087.256,13
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	411.331,80	406.975,61
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.583,26	10.583,26
	97.709.849,51	98.504.815,00
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	459.568,44	431.568,44
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. in Ausführung be□ndliche Bauaufträge	240.048.428,14	209.543.453,98
2. geleistete Anzahlungen auf in Ausführung be□ndliche Bauaufträge	1.318.600,00	0,00
3. fertige Erzeugnisse und Waren	27.287.433,66	51.483.075,13
	268.654.461,80	261.026.529,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.266.310,69	1.345.204,61
2. sonstige Vermögensgegenstände	6.283.171,21	7.461.324,78
	7.549.481,90	8.806.529,39
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	22.178.267,78	22.799.111,09
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	36.527.778,16	18.800.362,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten	750.023,77	804.260,46
	437.285.224,08	**415.025.332,19**

€	30.06.2020	31.12.2019
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	25.859,00-	25.859,00-
eingefordertes Kapital	4.174.141,00	4.174.141,00
II. Kapitalrücklage	259.975,60	259.975,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
2. Konzern-Gewinnrücklagen	7.652.527,56	7.652.527,56
	8.095.961,85	8.095.961,85
IV. Bilanzgewinn	26.287.249,78	13.474.404,34
V. Anteile anderer Gesellschafter	813.976,90	751.402,75
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	14.880.787,50	15.043.874,62
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	4.740.689,50	350.133,00
2. sonstige Rückstellungen	8.417.553,28	16.311.570,49
	13.158.242,78	16.661.703,49
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.057.035,30	295.560.344,26
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	46.577.686,50	33.717.033,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.281.530,89	8.781.978,51
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	146.038,57	160.714,46
5. sonstige Verbindlichkeiten	5.715.790,41	6.484.332,03
- davon aus Steuern Euro 88.575,41 (Euro 1.209.886,26)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.494,22 (Euro 5.053,45)		
	357.778.081,67	344.704.402,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten	101.636,36	42.611,04
E. Passive latente Steuern	11.735.170,64	11.816.854,74
	437.285.224,08	**415.025.332,19**

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2020 BIS 30.06.2020

€	30.06.2020	31.12.2019
1. Umsatzerlöse	49.734.446,55	9.623.168,91
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	6.309.332,69	136.493.114,45
3. sonstige betriebliche Erträge	284.927,05	1.533.413,30
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	28.212.239,07	131.912.016,84
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.247.669,50	2.354.510,65
	29.459.908,57	134.266.527,49
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.169.176,45	2.519.283,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	169.085,95	317.459,88
	1.338.262,40	2.836.743,70
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.430.935,86	2.831.435,75
7. sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 19,21 (Euro 59,39)	3.032.787,41	7.593.856,00
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Euro 6.821,56)	0,00	6.821,56
9. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	37.868,81	258.297,41
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,00 (Euro 1.800,00)	94.910,11	161.338,01
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	98.293,24	142.358,07
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 4.430,14 (Euro 22.923,75)	3.673.151,79	6.346.527,87
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Au□ösung latenter Steuern Euro 80.729,94 (Euro 161.459,88)	4.552.563,92	295.585,52
14. **Ergebnis nach Steuern**	12.875.582,02	6.236.880,76-
15. sonstige Steuern	13.733,95	20.520,76
16. **Jahresüberschuss** (Vj. Jahresfehlbetrag)	12.861.848,07	6.257.401,52-
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (Vj. Jahresfehlbetrag)	13.474.404,34	23.033.459,48
18. Ausschüttung	0,00	3.331.524,00
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn	49.002,63-	29.870,38
20. Bilanzgewinn	**26.287.249,78**	**13.474.404,34**

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

ZUM 30.06.2020

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		
€	Summe	Summe	**Summe**	Summe	Gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Summe
Stand am 01.01.2020	4.200.000,00	-25.859,00	4.174.141,00	259.975,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85
Kapitalerhöhung- oder herabsetzung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einstellung in beziehungsweise Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Konzernzwischenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Stand am 30.06.2020	4.200.000,00	-25.859,00	4.174.141,00	259.975,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85

			Nicht beherrschende Anteile				Gesamt
Summe	Konzern-Bilanzergebnis, welches der GIEAG AG zuzurechnen ist	**Summe**	Nicht beherrschende Anteile vor Zwischenergebnis	Konzern-Jahresergebnis, welches anderen Gesellschaftern zuzurechnen ist	**Summe**	Passiver Unterschiedsbetrag aus der Eigenkapitalkonsolidierung	
8.355.937,45	13.474.404,34	13.474.404,34	865.404,16	-114.001,41	751.402,75	15.043.874,62	41.799.760,16
0,00		0,00	16.500,00		16.500,00		16.500,00
0,00		0,00			0,00	-163.087,12	-163.087,12
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00		0,00	-2.928,48		-2.928,48		-2.928,48
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00	12.812.845,44	12.812.845,44		49.002,63	49.002,63		12.861.848,07
8.355.937,45	26.287.249,78	26.287.249,78	878.975,68	-64.998,78	813.976,90	14.880.787,50	54.512.092,63

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

ZUM 30. JUNI 2020

I. Allgemeine Angaben zur Konzernhalbjahresrechnung

Die Geschäftstätigkeit der GIEAG Immobilien AG, München (Muttergesellschaft), ist der Erwerb, die Entwicklung, Vermietung und Verwertung von Gewerbe- und Wohnobjekten aller Art, die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an anderen Gesellschaften. Geschäfte, die der Genehmigung nach § 34c GewO bedürfen, sind nicht Gegenstand des Unternehmens.

Die GIEAG Immobilien AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 130721 eingetragen.

Die Gesellschaft ist von der P□icht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 293 HGB befreit. Dennoch stellt das Mutterunternehmen freiwillig einen Konzernabschluss auf.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzern hat für das Geschäftshalbjahr vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 eine Zwischenrechnung für Informationszwecke erstellt.

Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist deshalb nicht gegeben, da erstmals eine Konzernhalbjahresrechnung erstellt wurde und die ausgewiesenen Vergleichszahlen einen Zeitraum von 12 Monaten umfassen. Die Halbjahresrechnung dagegen nur 6 Monate.

Ein vollständiger Konzernzwischenabschluss liegt nicht vor, da keine Kapital□ussrechnung erstellt wurde.

Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 Abs. 1 und Abs. 2 und 275 Abs. 2 HGB. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss fortgeführt.

II. Angaben zum Konsolidierungskreis

In die Konzernhalbjahresrechnung sind neben der Muttergesellschaft die direkt gehaltenen inländischen Tochterunternehmen einbezogen. Über die GIEAG Wohnen GmbH werden die Enkeltochterunternehmen Wohnbau Gaggenau GmbH, GIEAG Projekt 100 GmbH, GIEAG Projekt 220 GmbH, GIEAG Projekt 250 GmbH und GIEAG Projekt 280 GmbH einbezogen. Zu diesem Zweck wurde ein Teilkonzern für die GIEAG Wohnen GmbH erstellt. Die GIEAG Projekt 330 GmbH (Ururenkelunternehmen) wurde zum 01.01.2020 auf die GIEAG Projekt 320 GmbH (Urenkelunternehmen) verschmolzen. Die GIEAG Projekt 320 GmbH wurde mit der GIEAG Projekt 310 GmbH (Enkelunternehmen) zu einem weiteren Teilkonzern zusammengefasst. Dieser Teilkonzern wurde über den Teilkonzern der GIEAG Projekt 230 GmbH in die Konzernzwischenrechnung einbezogen. Die Konsolidierung erfolgte im Rahmen einer Vollkonsolidierung.

Eine 50%ige Beteiligung der GIEAG Wohnen GmbH an der Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH wird aufgrund von Unwesentlichkeit für den Gesamtkonzern weder in den Teilkonzern der GIEAG Wohnen GmbH noch in den Gesamtkonzern konsolidiert. Die Beteiligung an der Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH wird in der Konzernbilanz als Aktivposten im Finanzanlagevermögen unter „Beteiligungen“ ausgewiesen.

Als ausländisches Tochterunternehmen wird die Logistik Schkeuditz Errichtungs und Verwaltungs B.V. einbezogen.

Neu einbezogen wurde die im ersten Geschäftshalbjahr 2020 gegründeten GIEAG Projekt 360 GmbH und GIEAG Projekt 370 GmbH, beide 100%ige Tochtergesellschaften der GIEAG Projekt 230 GmbH.

Folgende Tochterunternehmen wurden im Wege der Vollkonsolidierung zum 30. Juni 2020 in die Konzernzwischenrechnung einbezogen:

Firma, Sitz	Beteiligung in %
GIEAG Wohnen GmbH, Deisenhofen	100,00
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *	100,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 220 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 250 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 280 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 230 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 310 GmbH, Deisenhofen **	94,90
GIEAG Projekt 320 GmbH, Deisenhofen ***	94,90
GIEAG Projekt 350 GmbH, Deisenhofen **	100,90
GIEAG Projekt 360 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 370 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 170 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 180 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 260 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 270 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 290 GmbH, Deisenhofen ****	90,00
GIEAG Projekt 300 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 340 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 110 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 120 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 130 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 140 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100,00
GIEAG Projekt 190 GmbH, Deisenhofen	100,00
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH (i.L.), Deisenhofen	100,00
Logistik Schkeuditz Errichtungs und Verwaltungs B.V., Maastricht	89,00

* Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH
** Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH
*** Urenkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Enkelgesellschaft GIEAG Projekt 310 GmbH
**** gehalten von GIEAG Immonilien AG und Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH

Folgende Unternehmen wurden nicht in die Konzernhalbjahresrechnung einbezogen:

Firma, Sitz	Beteiligung in %
Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH, Gaggenau *	50,00

* Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH; nicht in die Konzernhalbjahresrechnung konsolidiert.

Stichtag aller in die Konzernhalbjahresrechnung einbezogenen Gesellschaften ist der 30.06.2020.

Wesentliche Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Geschäftsjahr 2019 war die GIEAG Projekt 330 GmbH, Deisenhofen, mit einer Beteiligung von 100 % seitens der GIEAG Projekt 320 GmbH in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Die Beteiligung an der GIEAG Projekt 330 GmbH ist aufgrund einer innerkonzernlichen Verschmelzung auf die Muttergesellschaft GIEAG Projekt 320 GmbH weggefallen.

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaften GIEAG Projekt 170 GmbH, GIEAG Projekt 180 GmbH, GIEAG Projekt 260 GmbH, GIEAG Projekt 270 GmbH, GIEAG Projekt 290 GmbH, GIEAG Projekt 300 GmbH und GIEAG Projekt 340 GmbH haben sich im Vergleich zum Vorjahr geändert. Gesellschafter sind nun sowohl die GIEAG Immobilien AG als auch die Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH.

Die 100%ige Beteiligung an der GIEAG Projekt 350 GmbH wurde von der GIEAG Immobilien AG vollumfänglich auf die Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH übertragen.

III. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

Die Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten sowie Aufwendungen und Erträge der einbezogenen Unternehmen werden vollständig in die Konzernhalbjahresrechnung aufgenommen.

Die Muttergesellschaft ist bis auf nachfolgend genannte Ausnahmen an den Tochterunternehmen zu 100 % beteiligt. An der GIEAG Projekt 290 GmbH hält sie 90 %. An der Logistik Schkeuditz Errichtungs und Verwaltungs B.V. ist sie mit 89 % beteiligt. Die GIEAG Projekt 230 GmbH ist an der GIEAG Projekt 310 GmbH zu 94,9 % beteiligt. Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung mit Ausweis der Minderheitenanteile.

Die dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den einbezogenen Tochterunternehmen werden mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals der Tochterunternehmen verrechnet (§ 301 Abs. 1 Satz 1 HGB). Für die Enkelgesellschaften wird auf Ebene des Tochterunternehmens, das diese Beteiligung jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Für die Urenkelgesellschaft wird auf Ebene des Enkelunternehmens, das diese Beteiligungen jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Für die Ururenkelgesellschaft wird auf Ebene des Urenkelunternehmens, das diese Beteiligung jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Das Eigenkapital wurde mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in die Konzernhalbjahresrechnung aufzunehmenden Vermögensgestände und Schulden entspricht. Das aufzurechnende Eigenkapital der Tochter-, Enkel-, Urenkel- bzw. Ururenkelgesellschaften setzt sich aus dem gezeichneten Kapital, Kapital- und Gewinnrücklagen, Bilanzgewinn sowie Neubewertungsrücklage zusammen.

Die zwischen den einbezogenen Gesellschaften bestehenden Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden gemäß § 303 Abs. 1 HGB weggelassen.

Zum Konsolidierungszeitpunkt entstandene Zwischenergebnisse wurden gemäß § 304 Abs. 1 HGB eliminiert.

Zwischen den einbezogenen Gesellschaften bestehende Erträge und Aufwendungen wurden gemäß § 305 Abs. 1 HGB miteinander verrechnet.

IV. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Halbjahresrechnungen des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind nach den einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Muttergesellschaft aufgestellt (§ 300 Abs. 2 HGB und § 308 Abs. 1 HGB).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zum 30.06.2020 richten sich demnach nach den Vorschriften der §§ 242 bis 288 HGB.

Die handelsrechtliche Bilanzierung und Bewertung ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vorgenommen worden.

Soweit nachfolgend nicht anders angegeben, wurden die Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen von § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB nach der Neubewertungsmethode unter Aufdeckung von stillen Reserven und Lasten angesetzt.

Die unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Lizenzen für EDV-Software wurden abzüglich der linearen Abschreibung angesetzt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den aktivischen Unterschiedsbeträgen aus der Kapitalkonsolidierung gemäß § 301 Abs. 3 Satz 1 HGB.

Die Sachanlagen wurden mit den Werten nach Anwendung der Neubewertungsmethode entsprechend § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung angefallener Gewinn- oder Verlustanteile, bilanziert.

Bei den Vorräten sind in die Herstellungskosten neben den direkt zurechenbaren Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten 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.

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

V. Erläuterungen zur Konzernzwischenrechnung

Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus dem aktiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Er wird bei Bestandsimmobilien linear auf 10 Jahre abgeschrieben. Bei Projektentwicklungen wird die Nutzungsdauer des Geschäfts- oder Firmenwerts auf 3 bzw. 5 Jahre geschätzt und entsprechend über diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von TEUR 1.754 (per 31.12.2019: TEUR 1.730) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten setzen sich im Wesentlichen aus abgegrenzten Finanzierungsnebenkosten zusammen.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 4.200 und ist eingeteilt in 4.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 25.859 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Diese wurden im Juli 2013 und Januar 2012 erworben. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 25.859,00. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,62 %.

Im Bilanzgewinn ist ein Konzern-Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 13.474 enthalten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21.07.2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20.07.2021 um insgesamt bis zu TEUR 2.100 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei unter Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden.

Im Konzerneigenkapital sind TEUR 14.881 an passivem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen. Der passive Unterschiedsbetrag ergibt sich aus der Erstkonsolidierung im Rahmen der Neubewertungsmethode des Konzerns zum 01.01.2016. Es handelt sich im vollen Betrag um technische Unterschiedsbeträge, welche durch Bildung von stillen Reserven vor der Erstkonsolidierung der jeweiligen Tochtergesellschaft entstanden sind. Im Geschäftshalbjahr vom 01.01.2020 bis 30.06.2020 wurden TEUR 163 erfolgswirksam – korrespondierend zu

den Wertentwicklungen der jeweiligen neubewerteten Aktiva – als Ertrag aufgelöst. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Planungs- und Bauleistungen (TEUR 6.493), Mietgarantien (TEUR 514), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 202), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 352), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 329) sowie Rückbaukosten (TEUR 220). Die übrigen Rückstellungen betragen TEUR 308.

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeit		davon
		bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.057	239.790	61.267	29.869
per 31.12.2019	295.560	178.009	117.551	30.442
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	46.578	46.578	0	0
per 31.12.2019	33.717	33.717	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.282	4.282	0	0
per 31.12.2019	8.782	8.782	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	146	0	146	0
per 31.12.2019	161	0	161	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.716	1.080	4.636	0
per 31.12.2019	6.484	2.135	4.349	0
Summe	**357.779**	**291.730**	**66.049**	**29.869**
per 31.12.2019	344.704	222.643	122.061	30.442

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen Sicherheiten an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt TEUR 298.615 (per 31.12.2019: TEUR 294.727). Diese Sicherheiten setzen sich zusammen aus Grundschulden, aus Einzel- und Globalzessionen von Rechten und Ansprüchen aus Mietverträgen, zukünftigen Verkaufsverträgen, GU- und Werkverträgen, insbesondere der Gewährleistungsansprüche, Zahlungsansprüche aus Logistikverträgen und sonstigen Mietverträgen, des Weiteren aus Garantieerklärungen bezüglich des Finanzierungsgegenstands sowie aus Kontoverpfändungen. Die Sicherheiten werden für die jeweiligen Darlehen unterschiedlich entsprechend den Anforderungen der Darlehensgeber gewährt.

Die passiven latenten Steuern resultieren aus im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven im Sachanlagevermögen. Die Bewertung erfolgte mit den Steuersätzen der jeweiligen Tochtergesellschaften, welchen das Sachanlagevermögen zuzurechnen ist. Die Steuersätze liegen zwischen 24,58 % und 28,95 %. Die passiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

Stand 01.01.2019	Veränderung 2019	Stand 31.12.2019
TEUR	TEUR	TEUR
11.817	-82	11.735

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzten sich zusammen aus TEUR 3.246 (per 31.12.2019: TEUR 5.549) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 2.833 (per 31.12.2019: TEUR 3.952) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien bzw. Stellplätzen sind im ersten Halbjahr 2020 nicht zu verzeichnen (per 31.12.2019: TEUR 16). Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten wurden in Höhe von TEUR 43.600 erzielt (per 31.12.2019: TEUR 0). Im Übrigen wurden TEUR 56 (per 31.12.2019: TEUR 107) aus der Erbringung von Servicedienstleistungen ausgewiesen.

VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige nanzielle Verp ichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 220, mit einer Restlaufzeit zwischen einem und drei Jahren in Höhe von TEUR 166 sowie mit einer Restlaufzeit von vier bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 152.

VIII. Sonstige Angaben

Der Konzern beschäftigte im ersten Halbjahr 2020 durchschnittlich 36 Arbeitnehmer, davon 7 geringfügig Beschäftigte und Werkstudenten.

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im ersten Halbjahr 2020 folgende Personen an:

- Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München
- Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München

Dem Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Oscar Kienzle, Unternehmer und Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., Selbständiger Unternehmer, München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Wilhelm von Finck Hauptverwaltung GmbH, München.

IX. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Zwischenbilanzstichtag 30.06.2020 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 34.784 zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 7.653 resultieren aus passiven Unterschiedsbeträgen im Rahmen der Erst-Kapitalkonsolidierung von Tochterunternehmen. Es handelt sich dabei um Rücklagen sowie Gewinnvorträge, welche während der Dauer der Beteiligung des Mutterunternehmens, jedoch vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung, entstanden sind.

X. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Stichtag mit besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben nicht stattgefunden. Die gegenwärtige Situation der Wirtschaft und der Gesellschaft ist weiterhin von erheblicher Unsicherheit geprägt und die langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie sind noch immer nicht absehbar. Unverändert beobachtet GIEAG die aktuelle Entwicklung sehr genau.

München, 30. September 2020

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN

GIEAG
IMMOBILIEN AG

EINZELABSCHLUSS

ZWISCHENBILANZ

ZUM 30. JUNI 2020

€	30.06.2020	30.06.2019
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4,01	14.548,03
II. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.642,28	391.318,51
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.844.873,31	3.815.691,31
2. Beteiligungen	227.500,00	134.750,00
	4.072.373,31	**3.950.441,31**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
in Ausführung be□ndliche Bauaufträge	932.334,00	932.334,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	645.580,50	1.459.015,34
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.050.247,58	21.193.281,37
3. sonstige Vermögensgegenstände	3.915.717,75	5.587.155,72
	44.611.545,83	28.239.452,43
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	22.178.267,78	22.729.000,09
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.679.781,08	2.202.167,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten	37.371,74	5.906,97
	73.919.320,03	**58.465.168,69**

€	30.06.2020	30.06.2019
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	25.859,00-	35.595,00-
eingefordertes Kapital	4.174.141,00	4.164.405,00
II. Kapitalrücklage	259.975,60	166.511,60
III. Gewinnrücklagen		
gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
IV. Bilanzgewinn	34.783.518,21	36.378.761,60
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	23.461,00	5.063.711,57
2. sonstige Rückstellungen	1.212.311,72	1.683.530,96
	1.235.772,72	6.747.242,53
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.133.023,91	169.242,75
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.345,20	375.091,91
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.214.550,29	9.401.873,79
4. sonstige Verbindlichkeiten	266.558,81	618.605,22
	33.022.478,21	10.564.813,67
	73.919.320,03	**58.465.168,69**

ZWISCHENGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2020 BIS 30.06.2020

€		30.06.2020	30.06.2019
1.	Umsatzerlöse	2.078.123,98	1.723.238,72
2.	sonstige betriebliche Erträge	107.259,24	327.124,33
3.	Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	104.868,63-
4.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.158.776,53-	1.257.613,14-
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	165.880,29- 1.324.656,82-	139.776,02- 1.397.389,16-
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	51.391,82-	54.978,26-
6.	sonstige betriebliche Aufwendungen	2.066.223,22-	953.033,10-
7.	Erträge aus Beteiligungen	0,00	700.000,00
8.	Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	37.868,81	0,00
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	422.257,37	485.684,33
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	98.293,24-	11.736,47-
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	238.115,67-	106.311,41-
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,14-	191.467,08-
13.	**Ergebnis nach Steuern**	1.133.172,51-	416.263,27
14.	sonstige Steuern	1.128,58-	2.092,00-
15.	**Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)**	1.134.301,09-	414.171,27
16.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	35.917.819,30	39.296.094,33
17.	Ausschüttung	0,00	3.331.524,00-
18.	**Bilanzgewinn / -verlust (-)**	**34.783.518,21**	**36.378.741,60**

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

ZUM 30. JUNI 2020

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die GIEAG Immobilien AG hat ihren Sitz in München. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 130721 eingetragen.

Die Gesellschaft wurde mit Satzung vom 07.12.1999 errichtet.

II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Zwischenabschlusses

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2020 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

III. Angaben zum Konsolidierungskreis

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten abzüglich der linearen Abschreibung angesetzt worden.

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nennbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

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

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Restlaufzeit	
	bis 1 Jahr	größer 1 Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	645.580,50	0,00
per 31.12.2019	1.182.712,68	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.267.239,78	38.783.007,80
per 31.12.2019	874.378,96	29.598.319,03
Sonstige Vermögensgegenstände	2.454.582,60	1.461.135,15
per 31.12.2019	3.890.619,68	1.442.687,43
Gesamt	**4.367.402,88**	**40.244.142,95**
per 31.12.2019	5.947.711,32	31.041.006,46

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 3.530 (per 31.12.2019: TEUR 2.454) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 36.520 (per 31.12.2019: TEUR 28.019) Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Vermögensgegenständen.

Das Grundkapital beträgt Euro 4.200.000,00 und ist eingeteilt in 4.200.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzgewinn zum 31.12.2019	35.917.819,30
Fehlbetrag zum 30.06.2020	-1.134.301,09
Bilanzgewinn zum 30.06.2020	**34.783.518,21**

Die Berichtsgesellschaft hält zum Stichtag des Zwischenabschlusses 25.859 (per 31.12.2019: 25.859) eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG), die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum 30.06.2020 Euro 25.859,00 (per 31.12.2019: Euro 35.595,00). Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,62 % (per 31.12.2019: 0,62 %).

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in voller Höhe Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Verbindlichkeiten.

Bezüglich der Laufzeiten der Verbindlichkeiten wird auf den als Anlage beigefügten Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der BTV Bank für Tirol und Vorarlberg AG in Höhe von Euro 2.000.000,00 sind folgendermaßen besichert:

- Verpfändung von Wertpapieren im Kurswert von mindestens 100 % des Kreditbetrages gemäß gesonderter Erklärung (Depot AT25 1643 0002 4361 5577 samt Wertpapierverrechnungskonto AT43 1643 0004 4304 9096)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Commerzbank Konstanz AG in Höhe von TEUR 9.993 sind folgendermaßen besichert:

- Verpfändung von gegenwärtig und künftig verbuchten Wertpapieren und entsprechenden Werten im Wertpapierdepot Nr. 471276058500 nebst Verrechnungskonto Nr. 471276058505 mit einem Beleihungswert von insgesamt mindestens Euro 15.000.000,00

V. Haftungsverhältnisse

I. S. d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 31.950. Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Die GIEAG Immobilien AG hat Ihre Anteile an der GIEAG Projekt 110 GmbH, an der GIEAG Projekt 170 GmbH, an der GIEAG Projekt 270 GmbH und an der GIEAG Projekt 340 GmbH zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten verschiedener Tochtergesellschaften mit einem Buchwert von TEUR 1.943 verpfändet.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 220, mit einer Restlaufzeit zwischen einem und drei Jahren in Höhe von TEUR 166 sowie mit einer Restlaufzeit von vier bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 152.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 220, mit einer Restlaufzeit zwischen einem und drei Jahren in Höhe von TEUR 166 sowie mit einer Restlaufzeit von vier bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 152.

Organmitglieder

Während des ersten Halbjahres 2020 gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München
Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Herr Dr. Oscar Kienzle, Unternehmer und Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)
Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., Selbständiger Unternehmer, München (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Wilhelm von Finck Hauptverwaltung GmbH, München.

München, 30. September 2020

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

IMPRESSUM

GIEAG Immobilien AG
Oettingenstraße 35
D-80538 München

T +49 89 290516-0
F +49 89 290516-11
Website www.gieag.de
E-Mail info@gieag.de

Amtsgericht München HRB 130721
Vorstand: Philipp Pferschy, Thomas Männel
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Oscar Kienzle
Inhaltliche Konzeption / Text: PB3C GmbH, Berlin

Bildnachweis:
GERLINGEN WORK, Gerlingen, von taktics
PROJEKT ERFURT II, Erfurt, von Goldbeck

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN

GIEAG
IMMOBILIEN AG

GIEAG Immobilien AG

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

Datum der Veröffentlichung: Oktober 2020