GIEAG

IMMOBILIEN AG

# Halbjahresabschluss 2019

## – Einzelabschluss –

gieag.de

Der Halbjahresabschluss der GIEAG Immobilien AG (GIEAG) zum 30.06.2019 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.

KWARTIER in Karlsruhe (von Kresings Architektur)

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, dass wir Ihnen auch im ersten Halbjahr 2019 von einer durchweg positiven Geschäftsentwicklung berichten können. Grund dafür sind die Projekte, die wir in jüngster Zeit erfolgreich abschließen konnten, sowie unsere Stabilität stiftenden Bestandsobjekte. Im weiteren Jahresverlauf erwarten uns vielversprechende Aufgaben, die wir auf einen guten Weg gebracht haben und nunmehr mit Elan vorantreiben.

Einer der größten Erfolge des abgelaufenen Halbjahres ist die Vermietung von „Erfurt II“. Bereits vor der Fertigstellung der 21.780 Quadratmeter großen Logistikfläche wurde im März ein Mietvertrag mit Amazon geschlossen. Inzwischen wurde das nunmehr fertiggestellte Objekt termingerecht an den Mieter übergeben. Die feierliche Schlüsselübergabe erfolgte im Beisein von Wolfgang Tiefensee, Wirtschaftsminister von Thüringen, sowie Andreas Bausewein, Oberbürgermeister der Stadt Erfurt.

Ein weiterer großer Vermietungserfolg im ersten Halbjahr war die Unterzeichnung des Mietvertrages mit einer Laufzeit von 15 Jahren durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in unserer Quartiersentwicklung „KWARTIER“ in der Karlsruher Südstadt. Damit konnte ein bonitätsstarker und langfristiger Mieter für das ca. 8.500 Quadratmeter Nutzfläche aufweisende komplette Verwaltungsgebäude gefunden werden. Nutzer ist das Hauptzollamt.

Noch brandaktuell ist der Ankauf des ersten Teilstückes unseres neuen Projektes am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München. Der 43.500 Quadratmeter große Westflügel gehört zu einem insgesamt 85.000 Quadratmeter großen Gewerbegebiet, welches von der GIEAG entwickelt wird. Das Investitionsvolumen für diese Hälfte betrug 160 Millionen Euro, womit die gesamte Projekt-Pipeline von GIEAG auf mehr als 1,1 Milliarden Euro angestiegen ist. Das zweite Teilareal des optimal an die bayerische Landeshauptstadt angebundenen Gebietes soll ebenfalls zeitnah akquiriert werden. Überdies feierten wir im zweiten Halbjahr 2019 das Richtfest für unser Stuttgarter Büroprojekt „Gerlingen Work“, in welchem wir mit Robert Bosch und Aramark bereits den kompletten ersten Bauabschnitt vermietet haben.

Die Finanzkennzahlen des abgelaufenen ersten Halbjahres spiegeln unsere operativen Erfolge wider. Im Einzelabschluss erzielte GIEAG in den ersten sechs Monaten 2019 einen Umsatz von 1,72 Millionen Euro. Damit wurde der Vorjahreswert in Höhe von 1,62 Millionen Euro übertroffen. Äußerst erfreulich ist das Ergebnis nach Steuern in Höhe von 0,41 Millionen Euro, eine klare Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert von minus

0,64 Millionen Euro. Aufgrund des hohen Gewinnvortrages aus dem Vorjahr kann die GIEAG zum 30. Juni 2019 einen außergewöhnlich hohen Bilanzgewinn von 36,38 Millionen Euro ausweisen.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass GIEAG keinen Halbjahreskonzernabschluss, sondern lediglich einen Halbjahreseinzelabschluss veröffentlicht.

Es freut uns, dass wir weiterhin unsere Aktionäre an der positiven Entwicklung des Unternehmens teilhaben lassen können. Die Hauptversammlung am 6. Juni 2019 hat beschlossen, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Dividende in Höhe von 0,80 Euro je Aktie auszuschütten, eine deutliche Steigerung gegenüber den 0,36 Euro je Aktie im Jahr zuvor. Damit bringen wir unsere Wertschätzung gegenüber allen unseren Teilhabern zum Ausdruck und hoffen, sie weiterhin auf dem weiteren Unternehmensweg an unserer Seite zu wissen.

Um diesen erfolgreichen Weg weiter zu beschreiten, setzen wir unseren Wachstumskurs mit einem neuen Leiter für Gewerbe- und Logistikimmobilien sowie einem neuen Senior-Transaktionsmanager fort. Durch die Verstärkung im Team können wir insbesondere auch den Bereich der Logistikimmobilien weiter und nachhaltig ausbauen, eine Assetklasse, die nach unserer Ansicht noch deutliches Potenzial in Deutschland aufweist. Weiter konnten wir unsere Geschäftsleitung mit einem neuen Mitglied ergänzen und damit wieder auf vier Personen inklusive des Vorstandes ergänzen.

Abschließend möchten wir uns bei allen Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit bedanken. Der größte Dank geht an unsere großartigen Kolleginnen und Kollegen, ohne deren hingebungsvolle Mitarbeit das Unternehmen nicht dort wäre, wo wir es heute sehen. Wir freuen uns, unseren erfolgreichen Weg auch in Zukunft mit Ihnen fortzusetzen.

Herzlichst,

Philipp Pfersch
*Vorstand*

Thomas Männel
*Vorstand*

## Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| Bilanz zum 30. Juni 2019 | 6 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. – 30.06.19 | 8 |
| Anhang zum Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 | 9 |

# Bilanz zum 30. Juni 2019

**AKTIVA**

| | | 30.06.2019<br>EUR | 30.06.2018<br>EUR |
|---|---|---|---|
| **A.** | **Anlagevermögen** | | |
| I. | Immaterielle Vermögensgegenstände<br>entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 14.548,03 | 27.757,24 |
| II. | Sachanlagen<br>andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 391.318,51 | 387.751,17 |
| III. | Finanzanlagen | | |
| | 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.815.691,31 | 2.742.723,67 |
| | 2. Beteiligungen | 134.750,00 | 0,00 |
| | | 3.950.441,31 | 2.742.723,67 |
| **B.** | **Umlaufvermögen** | | |
| I. | Vorräte<br>in Ausführung befindliche Bauaufträge | 932.334,00 | 792.334,00 |
| II. | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.459.015,34 | 308.071,08 |
| 2. | Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 21.193.281,37 | 15.392.672,21 |
| 3. | sonstige Vermögensgegenstände | 5.587.155,72 | 3.352.262,97 |
| | | 28.239.452,43 | 19.053.006,26 |
| III. | Wertpapiere | | |
| 1. | sonstige Wertpapiere | 22.729.000,09 | 983.383,80 |
| IV. | Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 2.202.167,35 | 3.205.836,00 |
| **C.** | **Rechnungsabgrenzungsposten** | 5.906,97 | 1.758,00 |
| | | 58.465.168,69 | 27.194.550,14 |

**PASSIVA**

| | | 30.06.2019<br>EUR | 30.06.2018<br>EUR |
|---|---|---|---|
| **A.** | **Eigenkapital** | | |
| I. | Gezeichnetes Kapital | 4.200.000,00 | 4.200.000,00 |
| | eigene Anteile | -35.595,00 | -44.950,00 |
| | eingefordertes Kapital | 4.164.405,00 | 4.155.050,00 |
| II. | Kapitalrücklage | 166.511,60 | 93.366,60 |
| III. | Gewinnrücklagen | | |
| | gesetzliche Rücklage | 443.434,29 | 443.434,29 |
| IV. | Bilanzgewinn | 36.378.761,60 | 2.990.412,38 |
| **B.** | **Rückstellungen** | | |
| 1. | Steuerrückstellungen | 5.063.711,57 | 0,00 |
| 2. | sonstige Rückstellungen | 1.683.530,96 | 1.256.472,50 |
| | | 6.747.242,53 | 1.256.472,50 |
| **C.** | **Verbindlichkeiten** | | |
| 1. | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 169.242,75 | 3.186.999,14 |
| 2. | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 375.091,91 | 233.282,29 |
| 3. | Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 9.401.873,79 | 12.031.852,89 |
| 4. | sonstige Verbindlichkeiten | 618.605,22 | 2.803.680,05 |
| | | 10.564.813,67 | 18.255.814,37 |
| | | 58.465.168,69 | 27.194.550,14 |

# Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. – 30.06.19

| | | | 30.06.2019 EUR | 30.06.2018 EUR |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Umsatzerlöse | | 1.723.238,72 | 1.623.138,24 |
| 2. | sonstige betriebliche Erträge | | 327.124,33 | 54.844,67 |
| 3. | Materialaufwand | | | |
| | Aufwendungen für bezogene Leistungen | | -104.868,63 | -20.589,80 |
| 4. | Personalaufwand | | | |
| a) | Löhne und Gehälter | -1.257.613,14 | | |
| b) | soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -139.776,02 | -1.397.389,16 | -1.520.084,88 |
| 5. | Abschreibungen | | | |
| a) | auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -54.978,26 | -33.227,47 |
| 6. | sonstige betriebliche Aufwendungen | | -953.033,10 | -699.090,68 |
| 7. | Erträge aus Beteiligungen | | 700.000,00 | 0,00 |
| 8.. | sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 485.684,33 | 213.687,05 |
| 9. | Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | | -11.736,47 | 0,00 |
| 10. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -106.311,41 | -251.138,15 |
| 11. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -191.467,08 | 0,00 |
| **12.** | **Ergebnis nach Steuern** | | 416.263,27 | -632.461,02 |
| 13. | sonstige Steuern | | -2.092,00 | -3.129,08 |
| **14.** | **Jahresfehlbetrag** | | 414.171,27 | -635.590,10 |
| 15. | Gewinnvortrag | | 39.296.114,33 | 3.626.002,48 |
| 16. | Ausschüttung | | -3.331.524,00 | 0,00 |
| **17.** | **Bilanzgewinn** | | 36.378.761,60 | 2.990.412,38 |

# Anhang zum Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019

**I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

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

**II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Zwischenabschlusses**

**Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft wurde mit Satzung vom 07.12.1999 errichtet.

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2019 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

**III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

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

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

Das **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.

## IV. Erläuterungen zur Bilanz

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

| Art der Forderung | davon Restlaufzeit bis 1 Jahr in EUR | davon Restlaufzeit größer 1 Jahr in EUR |
|---|---|---|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.459.015,34<br>(Vj.: 308.071,08 | 0,00<br>(Vj.: 0,00) |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 0,00<br>(Vj.: 0,00) | 21.193.281,37<br>(Vj.: 15.392.672,21) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 3.932.580,15<br>(Vj.: 1.336.422,55) | 1.654.575,57<br>(Vj.: 2.015.840,42) |
| Gesamt | 5.391.595,49<br>(Vj.: 1.644.493,63) | 22.847.856,94<br>(Vj: 17.408.512,63) |

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 1.118 Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 20.075 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.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 35.595 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 Bilanzstichtag EUR 35.595. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,9 %.

Die **Verbindlichkeiten** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

| Art der Verbindlichkeit | bis 1 Jahr in EUR | mehr als 1 Jahr in EUR | über 5 Jahre in EUR |
|---|---|---|---|
| Verb. gegenüber Kreditinstituten | 35.369,394<br>(Vj.: 3.017.827,145) | 133.873,36<br>(Vj.: 169.172,000) | 0<br>(Vj.: 0) |
| Verb. aus Lieferungen und Leistungen | 375.091,919<br>(Vj.: 233.282,29) | 0<br>(Vj.: 0) | 0<br>(Vj.: 0) |
| Verb. geg. verbundenen Unternehmen | 0<br>(Vj.: 0) | 9.401.873,79<br>(Vj.: 12.031.852,89) | 0<br>(Vj.: 0) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 418.605,22<br>(Vj.: 258.415,55) | 200.000,00<br>(Vj.: 2.545.264,50) | 0<br>(Vj.: 0) |
| Gesamt | 829.066,52<br>(Vj.: 3.509.524,98 | 9.735.747,15<br>(Vj.: 14.746.289,39) | 0<br>(Vj.: 0) |

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

## 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 31.450 (Vj. TEUR 27.440). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

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

## VII. Sonstige Pflichtangaben

### Organmitglieder

Während des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2019 gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

München, 21.10.2019

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

Erfurt II, Logistikzentrum in Erfurt (von taktics GmbH)

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

*Datum der Veröffentlichung: Oktober 2019*