



# **GIEAG Immobilien AG**

## Jahresabschluss 2014 – Einzelabschluss –

# GIEAG Immobilien AG, München

Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Seite 1

## AKTIVA

## PASSIVA

|   | 31.12.2014<br>Euro   | 31.12.2013<br>Euro   |  | 31.12.2014<br>Euro   | 31.12.2013<br>Euro   |
|---|----------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                      |                      | <b>A. Eigenkapital</b>   |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                      |                      | I. Gezeichnetes Kapital  | 4.200.000,00         | 4.200.000,00         |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 2,51                 | 4.814,51             | eigene Anteile   | <u>44.950,00-</u>    | <u>44.950,00-</u>    |
| II. Sachanlagen   |                      |                      | eingefordertes Kapital   | 4.155.050,00         | 4.155.050,00         |
| andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 55.579,51            | 67.848,51            | II. Kapitalrücklage  | 93.366,60            | 93.366,60            |
| III. Finanzanlagen  |                      |                      | III. Gewinnrücklagen   |                      |                      |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  | 4.312.829,67         | 4.135.228,15         | gesetzliche Rücklage   | 198.997,58           | 151.369,62           |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                      |                      | IV. Bilanzgewinn   | 2.970.552,87         | 2.065.621,62         |
| I. Vorräte  |                      |                      | <b>B. Rückstellungen</b>   |                      |                      |
| in Ausführung befindliche Bauaufträge   | 775.200,00           | 775.200,00           | 1. Steuerrückstellungen  | 60.000,00            | 0,00                 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände   |                      |                      | 2. sonstige Rückstellungen   | <u>1.140.737,70</u>  | <u>1.463.201,22</u>  |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 27.155,00            | 18.418,70            |  | 1.200.737,70         | 1.463.201,22         |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 9.182.431,64         | 7.657.193,07         | <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |                      |                      |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände  | <u>2.561.127,06</u>  | <u>2.075.275,77</u>  | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                      | 3.712.802,07         | 5.451.959,28         |
|   | 11.770.713,70        | 9.750.887,54         | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                  | 120.431,84           | 197.259,92           |
| III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks   | 990.159,03           | 2.136.737,79         | 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen               | 4.671.415,11         | 1.983.685,70         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 7.381,30             | 138.734,85           | 4. sonstige Verbindlichkeiten  | <u>788.511,95</u>    | <u>1.447.937,39</u>  |
|   |                      |                      | - davon aus Steuern Euro 11.332,58 (Euro 57.636,23)                  | 9.293.160,97         | 9.080.842,29         |
|   |                      |                      | - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.146,72 (Euro 81,77) |                      |                      |
|   | <u>17.911.865,72</u> | <u>17.009.451,35</u> |  | <u>17.911.865,72</u> | <u>17.009.451,35</u> |

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

## I. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

### Allgemeine Angaben

Es handelt sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 ist nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt worden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Erleichterungsvorschriften des § 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das abnutzbare **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungskosten vermindert um die Abschreibungen ausgewiesen. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der steuerlich für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis EUR 410,00 werden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden mit ihren Anschaffungskosten bzw. mit ihrem niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt. Im Berichtsjahr ist eine Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen wegen Wegfall der Wertminderung gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen worden.

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

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit den Nennbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Beim **Kassenbestand** und den **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die **Rückstellungen** sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag.

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

### Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

**III. Erläuterungen zur Bilanz**

Die **Forderungen** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

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

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

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

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt entwickelt:

|  |             |                     |
|--|-------------|---------------------|
| Bilanzgewinn zum 31.12.2013                  | Euro        | 2.065.621,62        |
| Jahresüberschuss 2014                        | Euro        | 952.559,21          |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2014 | Euro        | -47.627,96          |
| <b>Bilanzgewinn zum 31.12.2014</b>           | <b>Euro</b> | <b>2.970.552,87</b> |

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen Bilanzgewinn von Euro 2.970.552,87 auf neue Rechnung vorzutragen.

Eine gesetzliche Rücklage gemäß § 150 AktG wurde im Berichtsjahr in Höhe von 5% des Jahresüberschusses abgebildet.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 44.950 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Für die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 44.950. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 1,1 %.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.08.2009 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 23.02.2015 um insgesamt TEUR 2.100 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei ausgeschlossen werden.

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

Wegen der Laufzeiten der **Verbindlichkeiten** wird auf den als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

#### IV. Haftungsverhältnisse

I.S.d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 10.940 (Vj. TEUR 16.740). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Weiter bestand zum Bilanzstichtag eine Vereinbarung über eine selbstschuldnerische, zeitlich unbefristete Bürgschaft für eine fremde Verbindlichkeit gegenüber einem fremden Dritten zugunsten eines nicht-verbundenen Unternehmens in Höhe von TEUR 460. Aufgrund der Bonität des Schuldners (nicht-verbundenes Unternehmen) ist davon auszugehen, dass dieser der Verpflichtung nicht nachkommen wird. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Gläubiger den Anspruch aus der Bürgschaft rechtlich nicht durchsetzen könnte, so dass eine Passivierung unterblieben ist.

#### V. Sonstige Pflichtangaben

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

Herr Christoph Klotz, Dipl.-Betriebswirt, Geretsried  
Herr Philipp Pferschy, m.a. hsg, München

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender ab Mai 2013)  
Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)  
Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf TEUR 273. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 48.

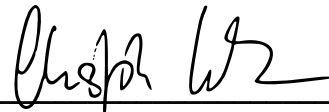
**Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen mit einem Betrag von mindestens 20% der Anteile:**

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

| Firmenname   | Anteilshöhe<br>in % | Jahresergebnis<br>in Euro | Eigenkapital<br>in Euro |
|--|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| GIEAG Projekt 110 GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell                                | 100,00              | -6.396,17                 | -816,02                 |
| GIEAG Projekt 120 GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell                                | 100,00              | -113.272,14               | -107.711,50             |
| GIEAG Projekt 130 GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell                                | 100,00              | 193.685,78                | 109.411,34              |
| GIEAG Projekt 140 GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell                                | 100,00              | 355.842,01                | 660.568,34              |
| GIEAG Projekt 150 GmbH<br>Hildastraße 35<br>76571 Gaggenau                                     | 100,00              | 207.946,22                | 443.643,07              |
| GIEAG Projekt 160 GmbH<br>Hildastraße 35<br>76571 Gaggenau                                     | 100,00              | -220.596,24               | -353.069,17             |
| GIEAG Projekt 170 GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell                                | 100,00              | -11.861,57                | 83.636,37               |
| GIEAG Projekt 180 GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell                                | 100,00              | -56.303,87                | 198.519,49              |
| GIEAG Projekt 190 GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell                                | 100,00              | 2.747.384,95              | 2.091.033,71            |
| Gewerbe Errichtungs- und<br>Verwaltungs Oasis II GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell | 100,00              | -1.260.954,57             | -1.197.955,50           |

|  |        |              |              |
|--|--------|--------------|--------------|
| GIEVOE Objekt Erfurt GmbH<br>Nordhofstraße 5<br>83623 Dietramszell | 100,00 | 1.197.349,29 | 2.449.314,05 |
|--|--------|--------------|--------------|

München, 19. Juni 2015

\_\_\_\_\_  
Philipp Pferschy  
Vorstand\_\_\_\_\_  
Christoph Klotz  
Vorstand



**GIEAG Immobilien AG, München**  
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013  
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2014

Anlage 3

Seite 6

| Art der Verbindlichkeiten                           | Gesamtbetrag                               | davon Restlaufzeit                         |  |                            |
|---|--|--|--|----------------------------|
|   | Euro                                       | bis 1 Jahr<br>Euro                         | 1 - 5 Jahre<br>Euro                        | über 5 Jahre<br>Euro       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 3.712.802,07<br>(Vj.: 5.451.959,28)        | 3.712.802,07<br>(Vj.: 5.430.057,76)        | 0,00<br>(Vj.: 21.901,52)                   | 0,00<br>(Vj.: 0,00)        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 120.431,84<br>(Vj.: 197.259,92)            | 120.431,84<br>(Vj.: 197.259,92)            | 0,00<br>(Vj.: 0,00)                        | 0,00<br>(Vj.: 0,00)        |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 4.671.415,11<br>(Vj.: 1.983.685,70)        | 0,00<br>(Vj.: 0,00)                        | 4.671.415,11<br>(Vj.: 1.983.685,70)        | 0,00<br>(Vj.: 0,00)        |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 788.511,95<br>(Vj.: 1.447.937,39)          | 422.742,68<br>(Vj.: 1.092.576,25)          | 365.769,27<br>(Vj.: 355.361,14)            | 0,00<br>(Vj.: 0,00)        |
|   | <b>9.293.160,97</b><br>(Vj.: 9.080.842,29) | <b>4.255.976,59</b><br>(Vj.: 6.719.893,93) | <b>5.037.184,38</b><br>(Vj.: 2.360.948,36) | <b>0,00</b><br>(Vj.: 0,00) |

**GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft,  
München**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DER ABSCHLUSSPRÜFERIN**

---

**An die GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München:**

**Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GIEAG Immobilien Aktiengesellschaft, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.**

**Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.**

**Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.**

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

**Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.**

Grünwald bei München, den 30. Juni 2015

LKC TREUBEG mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz  
Wirtschaftsprüfer

Robert Beck  
Wirtschaftsprüfer



**GIEAG Immobilien AG**

Oettingenstraße 35

D-80538 München

T +49 89 290516-0

F +49 89 290 516 11

Website [www.gieag.de](http://www.gieag.de)

Email [info@gieag.de](mailto:info@gieag.de)

---