



G I E A G

IMMOBILIEN AG

Jahresabschluss 2020

- Einzelabschluss -

gieag.de



Gewinn- und Verlustrechnung 2020

GIEAG Immobilien AG, München

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	6.466.320,82	4.134.221,12
2. sonstige betriebliche Erträge	482.014,47	848.229,00
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung: EUR 5.548,52 (Vorjahr: EUR 0,00)		
3. Rohergebnis	6.948.335,29	4.982.450,12
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.698.603,38	-2.498.367,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-344.560,95	-311.187,44
- davon für Altersversorgung: EUR 6.550,00 (Vorjahr: EUR 5.850,00)		
	-4.043.164,33	-2.809.555,02
5. Abschreibungen	-96.620,08	-108.638,24
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.966.597,67	-3.232.069,04
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung: EUR 2.951,20 (Vorjahr: EUR 59,39)		
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	700.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 700.000,00)		
8. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	29.508,75	258.297,41
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	973.081,49	584.145,71
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 855.569,07 (Vorjahr: EUR 424.810,04)		
- davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 1.500,00 (Vorjahr: EUR 1.800,00)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-26.356,43	-142.358,07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-699.149,20	-275.462,32
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 454.930,47 (Vorjahr: EUR 195.170,26)		
- davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 7.352,23 (Vorjahr: EUR 22.923,75)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag / erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,20	-1.125,98
13. Ergebnis nach Steuern	119.037,62	-44.315,43
14. sonstige Steuern	-3.173,11	-2.435,60
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	115.864,51	-46.751,03
16. Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	35.917.819,30	39.296.094,33
17. Ergebnisverwendung	-3.339.312,80	-3.331.524,00
18. Bilanzgewinn	32.694.371,01	35.917.819,30

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 Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 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 dem gleitenden Durchschnittswert 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:

Art der Forderungen	davon Restlaufzeit	
	bis 1 Jahr Euro	größer 1 Jahr Euro
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.684,20	0,00
Vorjahr	1.182.712,68	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.407.004,38	54.919.770,73
Vorjahr	874.378,96	29.598.319,03
Sonstige Vermögensgegenstände	3.538.723,39	1.474.498,69
Vorjahr	3.890.619,68	1.442.687,43
Gesamt	8.355.411,97	56.394.269,42
Vorjahr	5.947.711,32	31.041.006,46

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 7.390 (Vj. TEUR 2.454) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 51.937 (Vj. 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	Euro	35.917.819,30
Jahresüberschuss 2020	Euro	115.864,51
Ausschüttung 2020	Euro	-3.339.312,80
Bilanzgewinn zum 31.12.2020	Euro	32.694.371,01

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn eine Dividende von je Euro 1,00 pro Aktie auszuschütten.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 25.859 (Vj. 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 Bilanzstichtag Euro 25.859,00 (Vj. Euro 25.859,00). Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,62 % (Vj. 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 Verbindlichkeitspiegel 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 Euro 14.803.468,83 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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen in Höhe von Euro 6.038.555,40 sind folgendermaßen besichert:

- Grundschulden zugunsten der Kreissparkasse über insgesamt Euro 41.150.000,00 am Objekt Maybachstraße 18, 20 in 70469 Stuttgart gemäß gesonderter Zweckerklärung
- Grundschulden zugunsten der Kreissparkasse über insgesamt Euro 34.700.000,00 am Objekt Maybachstraße in 70469 Stuttgart gemäß gesonderter Zweckerklärung
- Abtretung von Forderungen gemäß gesonderter Zessionsverträge

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 34.150. 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 219 verpfändet.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 234, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren – im Zeitraum 2022 bis 2024 - in Höhe von insgesamt TEUR 524 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2025 in Höhe von TEUR 154 jährlich.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 30,75 Arbeitnehmer.

Organmitglieder

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

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

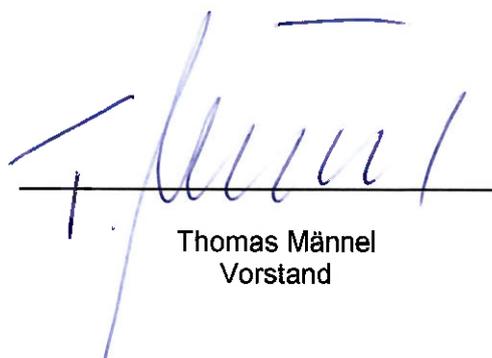
Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

München, 30. April 2021



Philipp Pferschy
Vorstand



Thomas Männel
Vorstand

GIEAG Immobilien AG, München

Anlage 3

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

Seite 5

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag		davon Restlaufzeit	
	Euro	bis 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		22.914.038,15	0,00	0,00
	Vorjahr	16.034.327,88	71.979,62	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		501.795,85	0,00	0,00
	Vorjahr	818.787,39	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		31.445.210,28	29.954.811,28	0,00
	Vorjahr	9.753.440,74	9.753.440,74	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten		759.986,92	0,00	0,00
	Vorjahr	281.670,35	0,00	0,00
		55.621.031,20	29.954.811,28	0,00
	Vorjahr	26.888.226,36	9.825.420,36	0,00

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GIEAG Immobilien AG, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG, München, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Grünwald b. München, den 30. April 2021

LKC TREUBEG mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Stefan Berz
Wirtschaftsprüfer



Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer



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

Datum der Veröffentlichung: Mai 2021