



G I E A G

IMMOBILIEN AG

Jahresabschluss 2023

- Einzelabschluss -

Bericht
über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023
der
GIEAG Immobilien AG
München

#2023-180317#

Forstweg 8
D – 82031 Grünwald b. MünchenPossartstraße 21
D – 81679 MünchenTel. +49 89 546701 0
Fax +49 89 546701 40
gruenwald@lkc.dewww.lkc-gruenwald.deHandelsregister Amtsgericht
München
HRA 113809
Sitz: Grünwald b. MünchenWE ARE AN INDEPENDENT
MEMBER OF THE GLOBAL AUDIT,
TAX AND ADVISORY NETWORK* Öffentlich bestellter Sachverständiger
für Unternehmensbewertungen der
IHK München/OBB

Dipl.-Kfm. Univ. Robert M. Beck
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater
Prof. Dr. Reiner-Peter Doll
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater
Dipl.-Betriebswirt (FH) Thomas Eder
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater
Dipl.-Betriebswirt (FH) Joachim D. Heinrich
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater
Dr. Robert Konold *
Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwalt | Steuerberater
Dipl.-Kfm. Dr. Stephan Salzmann
Rechtsanwalt | Steuerberater
Dipl.-Kfm. Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater

Dr. Stefan Berz
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater
Zeno Eder
Rechtsanwalt | Steuerberater
Dr. Cristan Gerhold
Rechtsanwalt | Steuerberater | LL.M. (NUS)
Dipl.-Kfm. Dr. Franz-Stephan v. Gronau
Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwalt | Steuerberater
Nicolas Kemper
Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwalt | Steuerberater
Dipl.-Kfm. Thomas Peschges
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater
Carmen Schmutterer
Rechtsanwältin | Steuerberaterin

UniCredit Bank AG München
IBAN DE77 7002 0270 0006 5350 03
BIC HYVEDE33XXX

Landesbank Baden-Württemberg
IBAN DES1 6005 0101 0004 3717 04
BIC SOLADEST600

UST-IdNr.: DE 130758691

Gläubiger-ID:
DE 13ZZZ00000892523
Mandatsreferenz ist Ihre
Mandantenummer

Bilanz zum 31. Dezember 2023

GIEAG Immobilien AG, München

AKTIVA

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.434,00	20.642,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.754,14	458.615,34
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>4.708,06</u>	<u>15.623,53</u>
	459.462,20	474.238,87
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.994.382,52	2.994.382,52
2. Beteiligungen	<u>581.357,54</u>	<u>375.000,00</u>
	<u>3.575.740,06</u>	<u>3.369.382,52</u>
	<u>4.061.636,26</u>	<u>3.864.263,39</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	932.334,00	932.334,00
geleistete Anzahlungen	<u>46.200,00</u>	<u>46.200,00</u>
	<u>978.534,00</u>	<u>978.534,00</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	156.718,19	199.707,64
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.508.248,19	60.817.789,82
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	43.279,85	0,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>308.467,29</u>	<u>2.315.641,96</u>
	65.016.713,52	63.333.139,42
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	0,00	17.961.187,72
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>6.712.084,23</u>	<u>1.380.072,69</u>
	<u>72.707.331,75</u>	<u>83.652.933,83</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>52.818,72</u>	<u>35.880,92</u>
	<u>76.821.786,73</u>	<u>87.553.078,14</u>

PASSIVA

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	<u>-14.650,00</u>	<u>-14.650,00</u>
	4.185.350,00	4.185.350,00
II. Kapitalrücklage		
Agio bei Ausgabe von Anteilen	492.120,60	492.120,60
III. Gewinnrücklagen		
gesetzliche Rücklagen	443.434,29	443.434,29
IV. Bilanzgewinn	<u>39.380.981,31</u>	<u>42.842.302,38</u>
	<u>44.501.886,20</u>	<u>47.963.207,27</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.395.819,00	1.395.819,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.834.128,06</u>	<u>1.715.819,71</u>
	<u>3.229.947,06</u>	<u>3.111.638,71</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	14.928.392,55
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	711.602,82	584.698,09
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.348.036,30	17.530.590,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	79.085,41	0,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	6.951.228,94	3.434.551,13
- davon aus Steuern: EUR 325.235,93 (Vorjahr: EUR 1.284.703,71)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 9.549,45 (Vorjahr: EUR 9.943,54)		
	<u>29.089.953,47</u>	<u>36.478.232,16</u>
	<u>76.821.786,73</u>	<u>87.553.078,14</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

GIEAG Immobilien AG, München

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	5.463.537,47	6.479.277,74
2. sonstige betriebliche Erträge	834.208,13	319.450,46
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.605,66)		
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.416.266,85	-2.981.287,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-518.380,68	-452.915,83
- davon für Altersversorgung: EUR 8.800,00 (Vorjahr: EUR 8.950,00)		
	-3.934.647,53	-3.434.203,30
4. Abschreibungen	-108.660,59	-117.305,05
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.046.787,90	-3.046.493,83
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	20.289,13
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.102,50	4.988,12
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	192.945,91	3.803.454,51
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 3.631.010,80)		
- davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.600,00)		
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-2.188.929,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-833.924,40	-1.623.054,92
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.213.909,46)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-26.357,10	-850.531,96
12. Ergebnis nach Steuern	-3.457.583,51	-633.058,21
13. sonstige Steuern	-3.737,56	-2.871,11
14. Jahresfehlbetrag	-3.461.321,07	-635.929,32
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	42.842.302,38	47.663.581,70
16. Ausschüttungen	0,00	-4.185.350,00
17. Bilanzgewinn	<u>39.380.981,31</u>	<u>42.842.302,38</u>

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 31.12.2023 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.

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	156.718,19	0,00
Vorjahr	199.707,64	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.795.834,61	57.712.413,58
Vorjahr	7.701.621,46	53.116.168,36
Forderungen ggü. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	43.279,85	0,00
Vorjahr	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	99.924,45	208.542,84
Vorjahr	112.569,32	2.203.072,64
Gesamt	7.095.757,10	57.920.956,42
Vorjahr	8.013.898,42	55.319.241,00

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 18.164 (Vj. TEUR 15.069) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 46.344 (Vj. TEUR 45.748) 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 31.12.2022	Euro	42.842.302,38
Jahresfehlbetrag 2023	Euro	3.461.321,07
Ausschüttung 2023	Euro	0,00
<hr/>		
Bilanzgewinn zum 31.12.2023	Euro	<u>39.380.981,31</u>

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen Bilanzgewinn keine Dividende auszuschütten.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 14.650 (Vj. 14.650) 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 14.650,00 (Vj. Euro 14.650,00). Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,35 % (Vj. 0,35 %).

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 0) Mitzugehörigkeiten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 21.347 (Vj. TEUR 17.531) Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Verbindlichkeiten.

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

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 46.200.

Die GIEAG Immobilien AG hat Ihre Anteile an der GIEAG Projekt 340 GmbH zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten verschiedener Tochtergesellschaften mit einem Buchwert von TEUR 3 verpfändet.

Des Weiteren besteht eine Patronatserklärung zwischen der GIEAG Immobilien AG (Patron) und der P2G GmbH bis zu einem Gesamtbetrag von TEUR 300.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 658, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren – im Zeitraum 2025 bis 2027 - in Höhe von insgesamt TEUR 1.713 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2028 in Höhe von TEUR 527 jährlich.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 28,5 Arbeitnehmer.

Organmitglieder

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

Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München (bis 31.07.2024)

Herr Benjamin Johansson, Dipl.-Ing. (FH) M.Eng., Seefeld (seit 01.11.2023)

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Herr Prof. Christoph Ehrhardt, Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Wirt. Ing. Wirtschaftsingenieur, Stuttgart
(Vorsitzender)

Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)

Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München

München, 22. August 2024



Benjamin Johansson

Vorstand

GIEAG Immobilien AG, München
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023
Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

Anlage 3

Seite 5

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag		Restlaufzeit	
	Euro	bis 1 Jahr Euro	2-5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	14.928.392,55	14.928.392,55	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	711.602,82	711.602,82	0,00	0,00
Vorjahr	584.698,09	584.698,09	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.348.036,30	12.574.871,49	8.773.164,81	0,00
Vorjahr	17.530.590,39	3.852.156,59	13.678.433,80	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	79.085,41	79.085,41	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	6.951.228,94	2.130.590,05	4.820.638,89	0,00
Vorjahr	3.434.551,13	3.434.551,13	0,00	0,00
	29.089.953,47	15.496.149,77	13.593.803,70	0,00
Vorjahr	<u>36.478.232,16</u>	<u>22.799.798,36</u>	<u>13.678.433,80</u>	<u>0,00</u>

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 bedeutsame 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Grünwald b. München, den 22. August 2024



LKC Grünwald GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Schimpfhauser
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote an Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schulhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagensatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagensatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

**GIEAG Immobilien AG
Montglasstrasse 14
D-81679 München
T +49 89 290516-0
www.gieag.de
info@gieag.de**

Datum der Veröffentlichung: August 2024