GIEAG
Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft

Jahresabschluss 2011

– Einzelabschluss –

GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft, München

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	31.12.2011 Euro	31.12.2010 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.360,51	0,51
II. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.443,55	19.577,57
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.582.829,67	230.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
in Ausführung befindliche Bauaufträge	775.200,00	775.200,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.721,61	209.865,33
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.788.374,16	5.439.098,51
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.589.369,22	5.625.778,79
	3.383.464,99	11.274.742,63
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.125.646,79	3.963.519,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten	660,00	558,50
	10.942.605,51	16.263.598,26

PASSIVA

	31.12.2011 Euro	31.12.2010 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
II. Kapitalrücklage	90.000,00	90.000,00
III. Gewinnrücklagen		
gesetzliche Rücklage	148.143,56	107.779,52
IV. Bilanzgewinn	2.821.932,45	2.055.015,76
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	517.776,16	357.501,50
2. sonstige Rückstellungen	652.442,56	1.221.811,87
	1.170.218,72	1.579.313,37
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	473.352,03	498.975,50
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	41.701,73
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314.738,98	698.115,65
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.415.233,48	6.930.842,21
5. sonstige Verbindlichkeiten	308.986,29	61.854,52
	2.512.310,78	8.231.489,61
- davon aus Steuern Euro 139.659,65 (Euro 28.240,24)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 159,52 (Euro 729,39)		
	10.942.605,51	16.263.598,26

Gewinn- und Verlustrechnung 2011

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	1.906.236,89	2.840.038,98
2. sonstige betriebliche Erträge	756.121,49	413.786,64
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	97.964,26	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	334.258,99	126.983,99
	432.223,25	126.983,99
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	609.886,88	358.654,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	48.797,73	44.006,52
	658.684,61	402.660,55
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	20.846,90	489.324,46
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	550.469,81	1.044.573,69
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 360.706,58 (Euro 121.289,68)	541.770,32	647.666,48
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	25.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 179.110,53 (Euro 17.635,06)	302.890,39	135.535,31
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.239.013,74	1.677.414,10
11. außerordentliche Aufwendungen	0,00	650.000,00
12. außerordentliches Ergebnis	0,00	650.000,00-
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	434.264,10	268.272,45
14. sonstige Steuern	2.531,09-	731,00
	431.733,01	269.003,45
15. Jahresüberschuss	807.280,73	758.410,65
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.055.015,76	1.334.525,65
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	40.364,04	37.920,54
18. Bilanzgewinn	2.821.932,45	2.055.015,76

I. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

1. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ist nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt worden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Erleichterungsvorschriften des § 288 Abs. 1 HGB wurden in Anspruch genommen.

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind mit den Anschaffungskosten abzüglich der linearen Abschreibung sowie notwendiger außerplanmäßiger Abschreibungen 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** sind mit ihren Anschaffungskosten 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.

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.

Es bestanden keine Geschäftsvorfälle in fremder Währung, die umgerechnet werden mussten.

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.

IV. Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind antizipative Forderungen für im Vorjahr abziehbare Vorsteuer in Höhe von Euro 5.159,95 enthalten.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 667) sowie zu den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 1.121).

Das gezeichnete Kapital beträgt Euro 4.200.000,00 und ist eingeteilt in 4.200.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Erhöhung des Grundkapitals um Euro 200.000,00 wurde am 23.12.2009 ins Handelsregister eingetragen. Die Erhöhung des Grundkapitals um Euro 1.900.000,00 wurde am 23.02.2010 im Handelsregister eingetragen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzgewinn zum 31.12.2011	Euro	2.055.015,76
Jahresüberschuss 2011	Euro	807.280,73
Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2011	Euro	-40.364,04
Bilanzgewinn zum 31.12.2011	Euro	2.821.932,45

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Bilanzgewinn von Euro 2.819.649,20 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch eine Sicherungsübereignung von beweglichem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 43 besichert. Der Buchwert beträgt TEUR 5.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer des aktuellen Jahres und Vorjahre. Sie haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von Euro 434.264,10 belastet.

V. Haftungsverhältnisse

Für Darlehen der Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH, Dietramszell wurde eine Bürgschaft in Höhe von Euro 6.000.000,00 zugunsten der Landesbank Berlin übernommen. Das der Bürgschaft zugrunde liegende Darlehen gegenüber der Landesbank Berlin beträgt zum 31.12.2011 TEUR 2.708. Das Darlehen war zum Bilanzstichtag fällig. Eine Prolongation des Darlehens konnte bis zum Erstellungszeitpunkt nicht vereinbart werden. Dementsprechend befindet sich das Engagement im Zustand eines schuldrechtlichen Rückabwicklungsverhältnisses. Eine Befriedung der Gläubigerpartei steht insofern in Aussicht, da mit der Deutschen Hypothekenbank AG mit Vertrag vom 27.09.2011 eine weitere finanzierende Bank gefunden wurde.

Die Berichtsgesellschaft bürgt für Darlehen und Kredite aus laufender Rechnung gegenüber der Raiffeisenverband Salzburg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung für die GIEAG Leipheim II GmbH (ehemals: GIEVON GmbH) und der GIEAG Leipheim I GmbH (ehemals: GIEVOF GmbH) in Höhe von insgesamt TEUR 7.650. Die der Bürgschaft zugrunde liegenden Darlehen betragen zum 31.12.2011 bei der GIEAG Leipheim II GmbH TEUR 2.815 sowie bei der GIEAG Leipheim I GmbH TEUR 2.656, denen entsprechende Immobilienwerte gegenüber stehen.

Für Betriebsmittelkredite sowie Kontoinanspruchnahmen der Münchner Beteiligungen Verwaltungs GmbH & Co. KG, München hat die Berichtsgesellschaft eine Grundschuld für das Objekt Emmering i.H.v. Euro 580.000,00 gestellt. Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bestand diese Drittverpflichtung/-sicherheit nicht mehr.

Mit dem 2. Nachtrag zum Kreditvertrag für Kontokorrentkredit der Münchner Beteiligungen Verwaltungs GmbH & Co. KG (18.03.2010) hat die Berichtsgesellschaft am 28.12.2011 Ihr Kontoguthaben # 35734 verpfändet. Das verpfändete Guthaben weist zum 31.12.2011 einen Saldo in Höhe von EUR 1.889.316,56 auf.

Die Berichtsgesellschaft bürgt für Kredite aus laufender Rechnung gegenüber der Merkur Bank KGaA zum einen für die GIEVOE Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungsgesellschaft Objekt Erfurt GmbH in Höhe von insgesamt TEUR 490 sowie zum anderen für die GIVOE Gewerbe Immobilien Verwaltungs AG & Co. Objekt Emmering-Wohnen KG in Höhe von insgesamt TEUR 500. Die der Bürgschaft zugrunde liegenden Darlehen betragen zum 31.12.2011 bei der GIEVOE GmbH TEUR 2.010 und bei der GIVOE KG TEUR 2.401.

VI. Sonstige Pflichtangaben

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

Herr Kourosh Atabaki, Assesor, München (bis 31.12.2011)
Herr Christoph Klotz, Dipl.-Betriebswirt, Geretsried

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Herr Prof. Dr. Alexander Hemmelrath, Steuerberater/Wirtschaftsprüfer, Feldafing (Vorsitzender)
Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, Garching.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf TEUR 169. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 54.

Es wurde mit Vertrag vom 18.08.2008 ein Darlehen an einen Vorstand in Höhe von TEUR 50 ausgegeben. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen Vermögensgegenständen. Das Darlehen wird mit 6 % pro Jahr verzinst und hat eine Laufzeit bis 31.12.2012.

Angaben über Name, Sitz und Rechtsform der Unternehmen, deren unbeschränkt haftender Gesellschafter die GIEAG AG ist:

- Gewerbe Immobilien Entwicklungs AG & Co. Objekt Feldkirchen KG i.L., München
- Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. Feldkirchen II KG, Dietramszell
- Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. Ortszentrum Hedelfingen KG i.L., München
- Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. MK 13 Süd KG, Dietramszell
- GIVOE Gewerbe Immobilien Verwaltungs AG & Co. Objekt Emmering-Wohnen KG, München

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 in %	Jahresergebnis in Euro	Eigenkapital in Euro
GIVE Gewerbe Immobilien Verwaltungs GmbH Oettingenstraße 35 80538 München	100,00	315.113,48	414.281,11
GIESE Gewerbe Immobilien Entwicklungs- und Sanierungs GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	161.452,01	-14.941,09
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-306.927,59	1.594.413,14
GIEVOE Objekt Erfurt GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	687.986,32	-160.099,27
GIEAG Leipheim I GmbH (ehemals: GIEVOF GmbH) Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	108.178,82	63.334,25
GIEAG Leipheim II GmbH (ehemals: GIEVON GmbH) Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-2.826,65	915,30

Firmenname	Anteilshöhe in %	Jahresergebnis in Euro	Eigenkapital in Euro
GIEVOD Objekt Dölzig GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-10.794,03	143.659,49
GIEAG Gaggenau I GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-467.449,90	37.958,34
GIEAG Gaggenau II GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-3.860,90	18.185,43

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer:

Die Gesamtzahl der durchschnittlichen Arbeitnehmer beträgt 6 (Vj. 4).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Berichtsgesellschaft ist mit Eintragung ins Handelsregister zum 20.02.2012 Gesellschafterin der neu gegründeteten GIEAG Erbendorf I GmbH, Sitz: München, HRB 197204 geworden. Das eingetragene Stammkapital beträgt TEUR 25. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, Vermietung und Verpachtung von Immobilien.

Die Berichtsgesellschaft hat mit Anmeldung zur Eintragung ins Handelsregister zum 25.04.12 das Ausscheiden als Komplementärin der Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co Ortszentrum Hedelfingen KG (i.L.) initiert.

Die Berichtsgesellschaft ist mit Eintragung ins Handelsregister zum 02.05.12 als Komplementärin der Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. Feldkirchen KG (i.L.) ausgeschieden.

Die Berichtsgesellschaft ist mit Eintragung ins Handelsregister zum 03.05.12 als Komplementärin der Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs GmbH + Co. Feldkirchen II KG ausgeschieden.

Mit Löschung der Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co MK 13 Süd KG am 10.05.2012 wurde die Komplementärstellung der Berichtsgesellschaft beendet.

München, 16. Mai 2012

Christoph Klotz
Vorstand

LKC.

GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft,
München

EINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK DER ABSCHLUSSPRÜFERIN

An die GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft, München:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs Aktiengesellschaft, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 mit Ausnahme der nachfolgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt:

Das Risiko der Inanspruchnahme in Höhe von T€ 862 für Verbindlichkeiten von Gesellschaften, bei denen die GIEAG persönlich haftende Gesellschafterin ist, konnte nicht abschließend beurteilt werden.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die weitere Entwicklung sowie die künftige Liquiditätslage der Gesellschaft davon abhängen, dass Projekte der Tochtergesellschaften erfolgreich abgeschlossen werden können.

Mit dieser Einschränkung entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Grünwald b. München, den 29. August 2013

LKC TREUBEG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz
Wirtschaftsprüfer

Stefan Czarske
Wirtschaftsprüfer

GIEAG Gewerbe Immobilien Entwicklungs AG
Oettingenstraße 35
D-80538 München
T +49 89 29 0516 0
F +49 89 290 516 11
Website www.gieag.de
Email info@gieag.de