GIEAG Immobilien AG

Jahresabschluss 2012

– Einzelabschluss –

GIEAG Immobilien AG, München

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	31.12.2012 Euro	31.12.2011 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.890,51	15.360,51
II. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.395,51	59.443,55
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.312.829,67	4.582.829,67
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	4.460,16	5.721,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.156.836,40	1.688.374,16
3. sonstige Vermögensgegenstände	572.575,60	1.589.369,22
	5.733.872,16	3.283.464,99
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.480.008,29	2.225.646,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.869,56	660,00
	13.376.065,70	10.942.605,51

PASSIVA

	31.12.2012 Euro	31.12.2011 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	12.500,00-	0,00
eingefordertes Kapital	4.187.500,00	4.200.000,00
II. Kapitalrücklage	91.257,35	90.000,00
III. Gewinnrücklagen		
gesetzliche Rücklage	148.143,56	148.143,56
IV. Bilanzgewinn	2.004.326,36	2.821.932,45
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	517.776,16
2. sonstige Rückstellungen	1.301.499,33	652.442,56
	1.301.499,33	1.170.218,72
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	860.709,41	473.352,03
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.461,44	314.738,98
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.515.585,73	1.415.233,48
4. sonstige Verbindlichkeiten	2.044.582,52	308.986,29
	5.643.339,10	2.512.310,78
- davon aus Steuern Euro 876.315,43 (Euro 139.659,65)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 1.210,29 (Euro 159,52)		
	13.376.065,70	10.942.605,51

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	1.988.941,75	1.906.236,89
2. sonstige betriebliche Erträge	40.884,77	756.121,49
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	102.539,02	432.223,25
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	781.283,84	609.886,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	58.948,93	48.797,73
	840.232,77	658.684,61
- davon für Altersversorgung Euro 459,24 (Euro 0,00)		
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.451,84	20.846,90
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	789.984,02	550.469,81
7. Erträge aus Beteiligungen	500,00	0,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	284.161,30	541.770,32
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 173.373,11 (Euro 360.706,58)		
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	370.000,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	166.352,02	302.890,39
- davon an verbundene Unternehmen Euro 108.223,65 (Euro 179.110,53)		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16.928,15	1.239.013,74
12. außerordentliche Aufwendungen	890.000,00	0,00
13. außerordentliches Ergebnis	890.000,00-	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	225.734,96-	434.264,10
15. sonstige Steuern	2.269,20	2.531,09-
	223.465,76-	431.733,01
16. Jahresfehlbetrag (Vj.: -überschuss)	649.606,09	807.280,73-
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.821.932,45	2.055.015,76
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
in die gesetzliche Rücklage	0,00	40.364,04
19. Ausschüttung	168.000,00	0,00
20. Bilanzgewinn	2.004.326,36	2.821.932,45

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 2012 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.

II. 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** wurden mit ihren Anschaffungskosten bzw. mit ihrem niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt. Es wurde gem. § 253 Abs. 3 S. 3 HGB im Berichtsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

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:

	x < 1 Jahr in EUR	1 Jahr < x in EUR
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	4.460,16 (Vj.: 5.721,61)	0,00 (Vj.: 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (Vj.: 1.688.374,16)	5.156.836,40 (Vj.: 0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	250.573,18 (Vj.: 1.589.369,22)	322.002,42 (Vj.: 0,00)
Gesamt	255.033,34 (Vj.: 3.283.464,99)	5.478.838,82 (Vj: 0,00)

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** umfassen **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 1.151 sowie **sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 4.006.

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

Die Berichtsgesellschaft hat im Januar 2012 12.500 eigene Anteile zur Gewinnung strategischer Investoren sowie der Finanzierung von Akquisitionen für EUR 11.242,65 erworben (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Der rechnerische Nennwert der erworbene Anteile beträgt EUR 12.500. Der Anteil am Grundkapital beträgt zum Bilanzstichtag 0,3 %.

Der Erwerb der eigenen Aktien führt zu einer Einstellung in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.257,35.

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.

Die **Verbindlichkeiten** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	x < 1 Jahr in EUR	1 Jahr < x < 5 Jahre in EUR	x < 5 Jahre in EUR
Verb. gegenüber Kreditinstituten	848.480,12 (Vj.: 473.352,03)	12.229,29 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	222.461,44 (Vj.: 314.738,98)	0,00 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Verbindlichkeiten Verbundunternehmen	0,00 (Vj.: 1.415.233,48)	2.515.585,73 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.008.030,41 (Vj.: 308.986,29)	1.036.552,11 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj.: 0,00)
Gesamt	2.078.971,97 (Vj.: 2.512.310,78)	3.564.367,13 (Vj.: 0,00)	0,00 (Vj: 0,00)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch eine Sicherungsübereignung von beweglichem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 14 besichert. Der Buchwert beträgt TEUR 13.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** stellen **sonstige Verbindlichkeiten** dar.

IV. Haftungsverhältnisse

I.S.d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von (nicht-)verbundenen Unternehmen Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von gesamthaft TEUR 22.704 (Vj. TEUR 14.640). Den Verbindlichkeiten stehen Buchwerte aus Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen (Anschaffungs- und Herstellungskosten) in Höhe von TEUR 56.241 gegenüber. Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

V. Nachhaftungsrisiko

Zum Bilanzstichtag bestehen Nachhaftungsrisiken gemäß § 160 HGB in Höhe von TEUR 675 aus der Komplementärstellung an der Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co. Ortszentum Hedelfingen KG (i.L.). Die Komplementärstellung liegt zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht mehr vor.

VI. Sonstige Pflichtangaben

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

Herr Christoph Klotz, Dipl.-Betriebswirt, Geretsried
Herr Philipp Pferschy, Vorstand, München (ab Dezember 2012)

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Herr Prof. Dr. Alexander Hemmelrath, Steuerberater/Wirtschaftsprüfer, Feldafing (Vorsitzender) (ausgeschieden zum 07. Februar 2013)
Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf TEUR 243. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 42.

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	174.427,99	588.709,10
GIESE Gewerbe Immobilie Entw.- und Sanierungs GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-146.962,29	-136.903,38
Gewerbe Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-811.344,40	783.068,74
GIEVOE Objekt Erfurt GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	1.108.028,23	947.928,96
GIEAG Leipheim I GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	88.753,67	152.087,92
GIEAG Leipheim II GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-64.117,01	-63.201,71
GIEVOD Objekt Dölzig GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	-28.776,51	114.882,98
GIEAG Gaggenau I GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	39.612,68	77.571,02
GIEAG Gaggenau II GmbH Münchner Straße 7 83623 Dietramszell	100,00	2.675,40	20.860,83
GIEAG Erbendorf I GmbH Oettingenstraße 35 80538 München	100,00	-59.819,62	-34.819,62

München, 24. Februar 2014

Philipp Pferschy Vorstand	Christoph Klotz Vorstand

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 2012 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 abgeschlossen werden können.

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 b. München, den 24. Februar 2014

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
Email info@gieag.de