

**Siemens Immobilien Chemnitz-  
Voerde GmbH**  
**(nunmehr: Flender GmbH)**

Jahresabschluss  
zum 30. September 2016

Jahresabschluss  
der Siemens Immobilien Chemnitz-Voerde GmbH  
Grünwald

zum 30. September 2016

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Jahresabschluss</b>
A.1	Gewinn- und Verlustrechnung
A.2	Bilanz
A.3	Anhang

# A. Jahresabschluss

## A.1 Gewinn- und Verlustrechnung

Vom 01. Oktober 2015 bis 30. September 2016

(in €)	Anhang	Geschäftsjahr	
		2016	2015
Umsatzerlöse	1	2.260.424,04	2.127.730,98
Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen	2	-789.841,49	-857.759,60
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>		<b>1.470.582,55</b>	<b>1.269.971,38</b>
Allgemeine Verwaltungskosten		-43.662,00	-48.857,99
Sonstige betriebliche Erträge		1.250,00	1.250,00
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>1.428.170,55</b>	<b>1.222.363,39</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	-317,99	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen		(-317,99)	0,00
davon negative Zinsen aus Geldanlage		(-317,99)	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3	-259,51	-6.466,93
davon an verbundene Unternehmen		(-259,51)	(-6.466,93)
davon negative Zinsen aus Geldaufnahme		(2.000,79)	0,00
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.427.593,05</b>	<b>1.215.896,46</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4	-337.189,00	-264.839,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.090.404,05</b>	<b>951.057,46</b>
<b>Ergebnisverwendung</b>			
Jahresüberschuss		1.090.404,05	951.057,46
Bilanzgewinn <sup>(1)</sup>		1.090.404,05	951.057,46

<sup>(1)</sup> davon ausschüttungsfähig: 1.090.404,05 €

## A.2 Bilanz

(in €)	Anhang	30. September	
		2016	2015
<b>Aktiva</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		11.884.839,13	12.429.451,25
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		270.300,00	0,00
		12.155.139,13	12.429.451,25
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.350,00	2.350,00
	5	12.157.489,13	12.431.801,25
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände		9.043,46	0,00
	6	9.043,46	0,00
<b>Summe Aktiva</b>		<b>12.166.532,59</b>	<b>12.431.801,25</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Kapitalrücklage		8.350.000,00	8.350.000,00
Bilanzgewinn		1.090.404,05	951.057,46
	7	9.465.404,05	9.326.057,46
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	8	637.329,47	314.336,00
Sonstige Rückstellungen		913,50	0,00
		638.242,97	314.336,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		48.429,45	90.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.789.391,34	2.487.599,49
Sonstige Verbindlichkeiten		12.965,68	1.394,60
davon aus Steuern		(0,00)	(1.394,60)
	9	1.850.786,47	2.578.994,09
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>32.586,10</b>	<b>37.413,70</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	10	<b>179.513,00</b>	<b>175.000,00</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>12.166.532,59</b>	<b>12.431.801,25</b>

## A.3 Anhang

### A.3.1 Grundlagen des Abschlusses der Siemens Immobilien Chemnitz-Voerde GmbH

Der Jahresabschluss der Siemens Immobilien Chemnitz-Voerde GmbH wird nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und des deutschen Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Der Ausweis erfolgt in Euro (€).

Die Siemens Immobilien Chemnitz-Voerde GmbH weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

### A.3.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Als **Umsatzerlöse** werden Erlöse aus der Vermietung von Gewerbeflächen, der Begebung von Erbbaurechten und der Erbringung von Dienstleistungen ausgewiesen.

Negative Zinsen aus finanziellen Vermögensgegenständen werden in den **Zinserträgen**, positive Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten in den **Zinsaufwendungen** als Abzugsposten ausgewiesen.

**Sachanlagen** werden zu durchschnittlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise zu niedrigeren Tageswerten angesetzt. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens erfolgt grundsätzlich nach der linearen Abschreibungsmethode. In bestimmten Fällen findet die degressive Abschreibungsmethode Anwendung. Auf die lineare Abschreibungsmethode wird in diesen Fällen übergangen, sobald diese zu höheren Abschreibungen führt. Im Zugangsjahr erfolgt die Abschreibung pro rata temporis.

Selbstständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 150 € sofort aufwandswirksam erfasst. Für Zugänge, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 150 €, jedoch nicht mehr als 410 € betragen, erfolgt eine Aktivierung und vollständige Abschreibung im Zugangsjahr.

#### Nutzungsdauer der Sachanlagen

Fabrik- und Geschäftsbauten	40 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre

**Finanzanlagen:** Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderung als voraussichtlich dauerhaft eingestuft wird. Dies ist der Fall, wenn objektive Hinweise, insbesondere Ereignisse oder veränderte Umstände, auf eine signifikante oder länger anhaltende Wertminderung hindeuten.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Latente Steuern:** Auf Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlust- und Zinsvorträgen wird ein Überhang an passiven latenten Steuern angesetzt, wenn insgesamt von einer Steuerbelastung in künftigen Geschäftsjahren auszugehen ist. Soweit die aktiven latenten Steuern den vorhandenen passiven latenten Steuern entsprechen, werden diese insoweit verrechnet dargestellt. Im Falle einer sich insgesamt ergebenden Steuerentlastung wird das Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Nr. 2 HGB nicht in Anspruch genommen.

Die Bewertung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage des geltenden Körperschaftsteuersatzes sowie entsprechend den gewerbesteuerlichen Hebesätzen.

**Abschlussgliederung:** Die Siemens Immobilien Chemnitz-Voerde GmbH fasst einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz zusammen, sofern sie einen Betrag enthalten, der für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds nicht erheblich ist, und durch eine Zusammenfassung die Klarheit der Darstellung vergrößert wird. Diese Posten weist die Siemens Immobilien Chemnitz-Voerde GmbH im Anhang gesondert aus. Der Ausweis von Umsatzsteuerforderungen und -verbindlichkeiten erfolgt saldiert.

### A.3.3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### ZIFFER 1 Umsatzerlöse

Bei den Umsatzerlösen in Höhe von 2.260.424,04 (im Vj. 2.127.730,98) € handelt es sich ausschließlich um Erlöse aus der Vermietung von Gewerbeflächen, der Begebung von Erbbaurechten sowie der Erbringung von Dienstleistungen in Zusammenhang mit der Vermietung.

#### ZIFFER 2 Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen

Die Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen bestehen im Wesentlichen aus Abschreibungen in Höhe von 564.548,45 (im Vj. 564.050,06) € Grundsteueraufwendungen in Höhe von 178.333,52 (im Vj. 156.805,77) € und dem Materialeinsatz in Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung in Höhe von 99.159,62 (im Vj. 136.891,88) €.

#### ZIFFER 3 Zinserträge, Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von – 317,99 (im Vj. 0,00) € stellen Negativzinsen aus Geldanlage dar.

Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 259,51 (im Vj. 6.466,93) € resultieren aus Zinsaufwand aus der Aufnahme liquider Mittel in Höhe von 1.260,16 € sowie Zinsertrag (Negativzinsen) in Höhe von 1.000,67 €.

#### ZIFFER 4 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragssteueraufwendungen werden Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie Gewerbebeitragsteuer in Höhe von 332.676,00 (im Vj. 272.839,00) €, sowie latente Steuern in Höhe von 4.513,00 (im Vj. 8.000,00) € ausgewiesen.

### A.3.4 Erläuterungen zur Bilanz

#### ZIFFER 5 Anlagevermögen

##### | Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten

	30.09.2015	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	30.09.2016	Kumulierte Abschreibungen	Nettowert 30.09.2016	Nettowert 30.09.2015	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahrs	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahrs
<b>Sachanlagen (in Mio €)</b>										
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15,98	0,02	0,00	0,00	16,00	4,12	11,88	12,43	0,00	0,56
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,27	0,00	0,00	0,27	0,00	0,27	0,00	0,00	0,00

Das Sachanlagevermögen besteht aus einem Areal von Grundstücken und Bauten in Voerde. Die Anlagen im Bau beziehen sich auf eine Hallenerweiterung.

##### Finanzanlagen (in Mio €)

Anteile an verbundenen Unternehmen	0,002	0,000	0,000	0,000	0,002	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Unter den Finanzanlagen wird die Beteiligung am Kommanditkapital der VR-LEASING IKANA GmbH & Co. Immobilien KG mit Sitz in Eschborn in Höhe von 94% ausgewiesen.

## ZIFFER 6 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

(in Mio. €)	davon Restlaufzeit		davon Restlaufzeit	
	30. Sep. 2016	mehr als 1 Jahr	30. Sep. 2015	mehr als 1 Jahr
Sonstige Vermögensgegenstände	0,009	0,000	0,000	0,000
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>0,009</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen wird ein Vorsteueranspruch gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen.

## ZIFFER 7 Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital beträgt 25.000,00 (im Vj. 25.000,00) €. Es wird zu 100% von der Siemens Aktiengesellschaft, Berlin und München, gehalten.

Die Kapitalrücklage in Höhe von 8.350.000,00 € ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

## ZIFFER 8 Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen betreffen Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie Gewerbeertragsteuer für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 605.515,00 (im Vj. 272.839,00) €. Daneben beinhaltet der Posten noch offene Grundsteuer in Höhe von 31.814,47 (im Vj. 41.497,00) €.

## ZIFFER 9 Verbindlichkeiten

(in €)	davon Restlaufzeit		davon Restlaufzeit	
	30. Sep. 2016	bis 1 Jahr	30. Sep. 2015	bis 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.395,13	61.395,13	90.000,00	90.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.789.391,34	1.789.391,34	2.487.599,49	2.487.599,49
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	1.394,60	1.394,60
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.850.786,47</b>	<b>1.850.786,47</b>	<b>2.578.994,09</b>	<b>2.578.994,09</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen diverse Kleinrechnungen mit Zahlungsziel im folgenden Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter.

## ZIFFER 10 Passive latente Steuern

Die sich ergebenden passiven latenten Steuern sind auf unterschiedliche Wertansätze des Anlagevermögens in Handels- und Steuerbilanz zurückzuführen. Bei der Bewertung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 31% zugrunde gelegt.

## A.3.5 Sonstige Angaben

### ZIFFER 11 Personalaufwand

Die Gesellschaft hat keine eigenen Mitarbeiter.



## ZIFFER 12 Vorschlag zur Gewinnverwendung

Wir schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn von 1.090.404,05 (im Vj. 951.057,46) € in voller Höhe auszuschütten.

## ZIFFER 13 Mitglieder der Geschäftsführung

Paul Erdmann, Industriekaufmann, Raubling  
Uwe Heßeling, Dipl. Ingenieur, Bad Soden

## ZIFFER 14 Aufstellung des Anteilsbesitzes

(in €)	Ergebnis nach Steuern in €	Eigenkapital in €	Kapitalanteil in %
VR-LEASING IKANA GmbH & Co. Immobilien KG, Eschborn	30.392,50	7.013,69	94

## ZIFFER 15 Konzernzugehörigkeit

Der Jahresabschluss der Siemens Immobilien Chemnitz-Voerde GmbH wird in den Konzernabschluss der Siemens AG, Berlin und München, einbezogen. Die Gesellschaft ist von der Verpflichtung, einen Konzernabschluss aufzustellen, gemäß § 291 Abs. 1 HGB befreit.

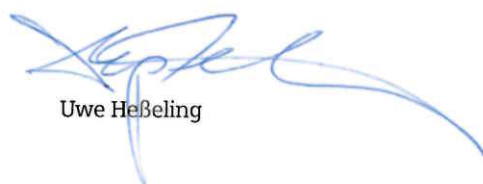
Der Konzernabschluss der Siemens AG wird zum elektronischen Bundesanzeiger zur Offenlegung eingereicht.

Grünwald, den 24. November 2016

Siemens Immobilien Chemnitz-Voerde GmbH

Die Geschäftsführung

  
Paul Erdmann

  
Uwe Heßeling