

# GESCHÄFTSBERICHT 2018

AMIRA Verwaltungs AG  
Brienner Straße 9, 80333 München  
Telefon: 0 89 / 29 00 54-0  
Telefax: 0 89 / 29 00 54-59

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München: HRB 41170

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Aufsichtsrat</b>	<b>4</b>
<b>Vorstand</b>	<b>4</b>
<b>Die Amira Verwaltungs AG im Berichtsjahr 2018</b>	<b>5</b>
Allgemeiner Überblick	5
Ertragslage	5
Vermögenslage	6
Finanzlage	7
Ergebnis aus Beteiligungen	7
Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	7
Ausblick	7
Risikomanagement	8
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	8
Weitere Informationen	9
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>11</b>
<b>Jahresabschluss 2018</b>	<b>14</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2018	14
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018	15
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2018</b>	<b>16</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>26</b>

**AUFSICHTSRAT**

Gerhard Bruckmeier, Neubiberg  
Vorsitzender

Ernst Knut Stahl, München  
stv. Vorsitzender

Maria Theresia von Finck, München

**VORSTAND**

Gerd Amtstätter, München

Wolfgang Lazik, Kirchheim  
(seit dem 1. Mai 2018)

Werner Schätzler, München

## DIE AMIRA VERWALTUNGS AG IM BERICHTSJAHR 2018

### Allgemeiner Überblick

In einer in 2018 veröffentlichten Erhebung des britischen Magazins „Monocle“ wurde die Landeshauptstadt München zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt. Als Kriterien wurden neben der klassischen Lebensqualität – Gesundheitsversorgung, Kriminalitätsrate, Nahverkehr – auch das Geschäftsklima herangezogen.

Dieses Ranking belegt einmal mehr, dass München auch als Wirtschaftsstandort äußerst attraktiv bleibt, was sich auch auf dem lokalen Immobilienmarkt zeigt.

Die im Jahr 2018 vermietete Bürofläche lag mit 979.300 m<sup>2</sup> auf dem Niveau des Vorjahres. Der Anteil an großvolumigen (ab 5.000 m<sup>2</sup>) Vermietungen stieg von 28 % auf 40 % an.

Der Leerstand bei den Büroimmobilien in der Landeshauptstadt ist auch im Laufe des Jahres 2018 weiter gefallen, und zwar auf 1,8 % (2017: 2,4 %). Aktuell befinden sich ca. 800.000 m<sup>2</sup> bestandserhöhende Büroflächen im Bau, von denen 76 % bereits belegt sind; der Großteil der noch verfügbaren Flächen wird jedoch erst 2020 oder später fertig gestellt.

Die Durchschnittsmiete auf dem Münchner Markt für Büroflächen lag in 2018 mit 19,00 EUR/m<sup>2</sup> nach ca. 17,30 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Dies lag vor allem an einer kräftigen Steigerung des Mietniveaus im Münchner Umland.

Für die bestehenden Flächen unserer Gesellschaft in zentraler Innenstadtlage gehen wir daher auch künftig davon aus, dass diese für bestehende und auch potentielle Mieter attraktiv bleiben. Zudem sehen wir in den beiden Objekten der Gesellschaft weiteres Entwicklungspotential.

### Ertragslage

Die Miet- und Pachtumsätze der Gesellschaft im Jahr 2018 sind von TEUR 4.075 auf TEUR 4.187 angestiegen. Die Mieten aus dem Objekt Perusastraße 7 konnten gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden. Der Einnahmerückgang aus dem unterjährigen Verkauf des Objektes Amiraplatz 1 konnte im Jahr 2018 durch die erstmalig ganzjährig enthaltenen Erlöse aus dem Objekt Perusastraße 5/Residenzstraße 9 ausgeglichen werden.

Um den künftigen Rückgang im Bereich der Mieten auszugleichen, der sich aus dem Abgang des Amiraplatzes 1 im Vergleich zu den Mieten aus dem Objekt Perusastraße 5/Residenzstraße 9 ergibt, hat die Gesellschaft im Jahr 2018 begonnen, ein Wertpapierportfolio

aufzubauen. Hieraus konnten im Jahr 2018 Dividenden in Höhe von TEUR 788 vereinnahmt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 127.367 entfallen fast ausschließlich auf den Gewinn aus der Veräußerung des Objekts Amiraplatz 1.

Der Materialaufwand ist von TEUR 353 leicht auf TEUR 450 angestiegen. Vom Gesamtaufwand entfallen TEUR 129 auf die Dotierung der Instandhaltungsrücklage.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 969 nach TEUR 369 im Vorjahr. Der überwiegende Teil des Anstiegs rührt aus der nicht zahlungswirksamen Anpassung der Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber der Unterstützungseinrichtung (TEUR 406).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen im Geschäftsjahr 2018 von TEUR 803 auf TEUR 1.098 an. Auch hier spiegelt sich der unterjährige Verkauf des Objekts Amiraplatz 1 sowie die erstmalig ganzjährige Abschreibung für das Objekt Perusastraße 5/Residenzstraße 9 wieder.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit TEUR 503 leicht über dem Niveau des Vorjahrs (TEUR 479).

Nach Berücksichtigung des Steueraufwands von TEUR 20.792 ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 107.450 gegenüber TEUR 1.252 im Vorjahr.

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag ist latenter Steueraufwand in Höhe von TEUR 19.964 enthalten, der fast ausschließlich aus dem Veräußerungsgewinn des Objekts Amiraplatz 1 stammt.

## **Vermögenslage**

Das bilanzielle Eigenkapital stieg von TEUR 19.562 im Vorjahr auf TEUR 126.373, bedingt durch den Veräußerungsgewinn aus dem Objekt Amiraplatz 1. Hierdurch stieg auch die Eigenkapitalquote von 12,3 % auf 50,2 %.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2018 TEUR 173.930 (im Vorjahr TEUR 153.113). Ursache hierfür war der Aufbau des Wertpapierportfolios der Gesellschaft. Hierfür hat die Gesellschaft zum Stichtag TEUR 29.586 aufgewendet.

Die langfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich wegen der Aufnahme eines Hypothekendarlehens in Höhe von EUR 50 Mio. zur Finanzierung der Perusastraße 5/Residenzstraße 9. Zum Stichtag beliefen sich die Darlehen auf TEUR 98.699.

## **Finanzlage**

Das Gesellschafterdarlehen aus dem Erwerb des Objekt Perusastraße 5/Residenzstraße 9 wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt; neu aufgenommen wurde das oben erwähnte Hypothekendarlehen in Höhe von EUR 50 Mio.

## **Ergebnis aus Beteiligungen**

Die DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitz Verwaltungs GmbH hat auch im Geschäftsjahr 2018 keine Geschäfte getätigt.

Die Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH verfügt zum 31. Dezember 2018 über ein Kassenvermögen von TEUR 645. Sie erhielt im Jahr 2018 eine Zuwendung von TEUR 53. Diese Dotierung entspricht dem höchsten im Berichtsjahr steuerlich abzugsfähigen Zuwendungsbetrag. Von der Unterstützungseinrichtung wurden im Jahr 2018 TEUR 100 (Vorjahr TEUR 100) an 151 (im Vorjahr 153) berechnigte Ruheständler ausbezahlt.

## **Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 120.667.544,21 an die Aktionäre eine Dividende von EUR 8,00 sowie einen Bonus von EUR 492,00 je Stückaktie, das sind insgesamt EUR 39.900.000,00, auf das mit EUR 79.800,00 gezeichnete Kapital auszuschütten und EUR 80.767.544,21 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **Ausblick**

Die Gesellschaft wird im Rahmen ihrer Strategie die Aufwertung der beiden benachbarten Grundstücke München, Perusastraße 5/Residenzstraße 9 und Perusastraße 7 vorantreiben.

Wir erwarten auch für das laufende und das folgende Geschäftsjahr jeweils ein positives operatives Ergebnis aus Vermietungen und Dividendenerträgen in etwa gleicher Höhe wie 2018.

## **Risikomanagement**

Die AMIRA Verwaltungs AG hat alle bestehenden Risiken vollständig und systematisch erfasst und einer Überprüfung unterzogen. Insbesondere ist es erforderlich,

- einzelne Risikofelder, geordnet nach möglichen Auswirkungen auf das Unternehmen sowie die Wahrscheinlichkeit/Häufigkeit des Auftretens zu dokumentieren und zu qualifizieren,
- die Verantwortungsbereiche für erkannte Risiken aufzuzeigen.

Der kontrollierte Umgang mit Gefahren soll darüber hinaus dazu führen, bestehende Chancen konsequent zu nutzen und dadurch den Unternehmenswert zu steigern. Das Risikomanagement gewährleistet zusätzlich die frühzeitige Erkennung und Bewertung neuer Risiken sowie die Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen.

Bestandsgefährdende Risiken waren zu keinem Zeitpunkt des zurückliegenden Geschäftsjahres 2018 erkennbar und sind auch derzeit nicht ersichtlich.

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich wären, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

München, 29. 03. 2019

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand



**Weitere Informationen**

Immobilienbesitz zum 31. 12. 2018

Lfd. Nr. Bezeichnung	Nutzung	Grundstücks- flächen m <sup>2</sup>	Vermietbare Flächen m <sup>2</sup>	Erwerb/ Fertigstellung Jahr	Buchwert €
<b>Grundstücke München</b>					
1 Perusastraße 7	Bürohaus	677	2.200	2013	39.965.101,35
2 Perusastraße 5/ Residenzstraße 9	"Zum Franziskaner"/ Büroflächen	942	4.770	2017	99.890.272,94
		1.619	6.970		139.855.374,29



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der AMIRA Verwaltungs AG hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat sich durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands sowie in insgesamt vier regelmäßigen Sitzungen während des Geschäftsjahres 2018 laufend über die Entwicklung und die Lage der Gesellschaft informiert, den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat über wesentliche Fragen der Unternehmensplanung, die Liquiditäts- und Finanzplanung, die Lage des Unternehmens und den Gang der Geschäfte.

Einen Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat bildete im Berichtsjahr die Immobilie Perusastraße 5/Residenzstraße 9 (Gaststätte "Zum Franziskaner"), die im Geschäftsjahr 2017 von der Nymphenburg Immobilien AG erworben wurde. In enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat wurden vom Vorstand umfangreiche Planungsvarianten ausgearbeitet, um das Wertsteigerungspotenzial des Gesamtareals Perusastraße 5, Perusastraße 7 und Residenzstraße 9, dessen Alleineigentümerin die AMIRA Verwaltungs AG ist, bestmöglich fortzuentwickeln und zu realisieren.

Nachdem Aufsichtsrat und Vorstand der Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert der Ansicht waren, die im Eigentum der Gesellschaft stehende Immobilie in München, Amiraplatz 1/ Brienner Straße 9 zu veräußern, fand der Eigentumsübergang am 31. Mai 2018 statt.

Einen weiteren Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat bildete die Vermietungssituation im Gesamtareal Perusastraße und Residenzstraße. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat hierzu regelmäßig mündlich und schriftlich berichtet und Neukonfigurierungen von Mietflächen mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus dem Vorhaben des Vorstands zugestimmt, unter Diversifizierungsgesichtspunkten ein Wertpapierportfolio aufzubauen, das einen nachhaltig positiven Vermögens- und Ergebnisbeitrag leisten wird.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 17. September 2018 hat der Vorstand die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2019 und die Folgejahre präsentiert; der Aufsichtsrat hat die Planungsgrundlagen zusammen mit dem Vorstand diskutiert und die Unternehmensplanung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus mit dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft beschäftigt und sich von deren Wirksamkeit anhand beispielhafter Einzelfälle überzeugt.

Die Buchführung und der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – wurden auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 13. Juni 2018 von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis waren keine Beanstandungen zu verzeichnen; der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 und der Prüfungsbericht der zum Abschlussprüfer gewählten Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht worden. Der Abschlussprüfer hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 13. Mai 2019 teilgenommen. Er hat in der Bilanzsitzung über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer bestätigt, dass keine Umstände vorliegen, die seine Befangenheit besorgen lassen. Der Aufsichtsrat stimmt aufgrund eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu. Einwendungen waren nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt; dieser ist damit nach § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und diesen dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Bericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat erklärt nach eigener Prüfung, dass Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nicht zu erheben sind. Im Übrigen schließt er sich der Beurteilung des Abschlussprüfers an, wie dieser sie in seinem Bestätigungsvermerk niedergelegt hat.

Der Aufsichtsrat hat Herrn Wolfgang Lazik mit Wirkung zum 1. Mai 2018 zum Mitglied des Vorstands der AMIRA Verwaltung AG bestellt. Der Aufsichtsrat ist der Überzeugung mit Herrn Lazik eine Persönlichkeit bestellt zu haben, die die weitere erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft sicherstellt.

Herr Gerd Amtstätter hat sein Amt als Mitglied des Vorstands der AMIRA Verwaltungs AG mit Wirkung zum 31. März 2019 niedergelegt. Herr Amtstätter hat als langjähriges Mitglied des Vorstands die Entwicklung der Gesellschaft über mehr als zwanzig Jahre begleitet, wichtige Impulse gegeben und damit die Entwicklung der Gesellschaft maßgeblich bestimmt.

Der gesamte Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Amtstätter für die erfolgreiche Tätigkeit zum Wohle der AMIRA Verwaltungs AG.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Herr Gerhard Bruckmeier, wird sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der AMIRA Verwaltungs AG mit Ablauf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 26. Juni 2019 niederlegen und aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Der gesamte Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Bruckmeier für die erfolgreiche Tätigkeit zum Wohle der AMIRA Verwaltungs AG.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus.

München, 13. Mai 2019

Der Aufsichtsrat

Gerhard Bruckmeier  
Aufsichtsratsvorsitzender

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen	144.275.824,94	153.044.803,33
II. Finanzanlagen	29.654.226,41	67.895,21
	173.930.051,35	153.112.698,54
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	194.967,93	7.928,26
2. Sonstige Vermögensgegenstände	398.239,49	512.045,50
	593.207,42	519.973,76
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	76.786.046,88	5.401.386,13
	77.379.254,30	5.921.359,89
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5.578,71	8.770,11
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	546.178,92	485.717,61
	251.861.063,28	159.528.546,15
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	79.800,00	79.800,00
II. Kapitalrücklage	327.760,55	327.760,55
III. Gewinnrücklagen	5.298.148,20	5.298.148,20
IV. Bilanzgewinn	120.667.544,21	13.856.277,09
	126.373.252,96	19.561.985,84
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.506.023,85	2.044.388,00
2. Steuerrückstellungen	918.222,00	956.500,00
3. Sonstige Rückstellungen	611.680,88	841.570,00
	4.035.926,73	3.842.458,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.699.043,21	49.703.038,79
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.636,99	3.465.151,34
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	688.442,03	709.843,80
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	80.001.200,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	249.805,62	538.093,23
	99.716.927,85	134.417.327,16
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.732,78	0,00
<b>E. Passive latente Steuern</b>	21.731.222,96	1.706.775,15
	251.861.063,28	159.528.546,15

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	4.187.116,82	4.074.720,30
2. Sonstige betriebliche Erträge	127.366.570,48	278.252,69
3. Materialaufwand	-450.365,85	-352.736,94
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-353.387,59	-273.448,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-616.047,93	-96.030,24
5. Abschreibungen	-1.097.580,71	-802.843,85
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-503.414,68	-479.303,91
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	787.940,00	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.371,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.142.272,18	-853.620,94
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.792.251,95	-229.629,18
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>107.397.677,41</b>	<b>1.265.359,37</b>
12. Sonstige Steuern	51.989,71	-13.105,22
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>107.449.667,12</b>	<b>1.252.254,15</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	13.217.877,09	12.604.022,94
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>120.667.544,21</b>	<b>13.856.277,09</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

### I. ALLGEMEINE ANGABEN ZU INHALT UND GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist nach den Vorschriften des dritten Buchs des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Gesellschaft ist unter der Nummer 41170 im Handelsregister B des Amtsgerichts München eingetragen.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde teilweise Gebrauch gemacht.

### II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Das Sachanlagevermögen ist mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt bei Gebäuden 40 bis 50 Jahre. Mietereinbauten werden über die Laufzeit des zu Grunde liegenden Mietverhältnisses abgeschrieben. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt die Nutzungsdauer zwischen drei und zehn Jahren. Auf die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden die Abschreibungen zeitanteilig ermittelt. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die im Bestand befindlichen nicht abnutzbaren Anlagegüter werden außerplanmäßig abgeschrieben, falls eine dauerhafte Wertminderung eintritt.

Innerhalb des Finanzanlagevermögens erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei voraussichtlich dauernder Wertminderung.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel sind mit dem Nominalbetrag unter Berücksichtigung erforderlicher Wertberichtigungen angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen werden für ausgeschiedene leitende Angestellten nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend der Projected Unit Credit Method unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,21 % (i. Vj. 3,71 %) und einem Rententrend von 2,5 % und der Richttafeln 2018 G (i. Vj. 2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet. Die Pensionsrückstellung der ehemaligen Mitarbeiter der Vereinigte Werkstätten



werden nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,21 % (i. Vj. 3,68 %) und einem Rententrend von 2,0 % und der Richttafeln 2018 G (i. Vj. 2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet.

Die übrigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden nach § 274 Abs. 1 Satz 3 HGB unverrechnet angesetzt.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

## ANGABEN ZUR BILANZ

## Anlagevermögen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Wert 31.12.2018 EUR
	Wert 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	178.336.985,34	47.060,50	21.848.443,62	156.535.602,22
2. Technische Anlagen und Maschinen	9.943,50	0,00	9.943,50	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.282.406,17	9.724,07	3.780,38	4.288.349,86
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	134.249,25	117.513,97	0,00	251.763,22
	182.763.584,26	174.298,54	21.862.167,50	161.075.715,30
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	67.895,21	0,00	0,00	67.895,21
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	29.586.331,20	0,00	29.586.331,20
	67.895,21	29.586.331,20	0,00	29.654.226,41
	182.831.479,47	29.760.629,74	21.862.167,50	190.729.941,71

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Anhang dargestellt. Der Anteilsbesitz stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	Anteil am Gesellschaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2018 TEUR	Ergebnis 2018 TEUR
DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitzverwaltung GmbH, München	100,0	41	-4
Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München	100,0	645	-19

Stand 01.01.2018 EUR	Abschreibungen		Stand 31.12.2018 EUR	Restbuchwerte	
	Zuführungen EUR	Abgänge EUR		Stand 31.12.2017 EUR	Stand 31.12.2018 EUR
29.594.686,69	1.090.597,64	14.005.056,40	16.680.227,93	148.742.298,65	139.855.374,29
9.943,50	0,00	9.943,50	0,00	0,00	0,00
114.150,74	6.983,07	1.471,38	119.662,43	4.168.255,43	4.168.687,43
0,00	0,00	0,00	0,00	134.249,25	251.763,22
29.718.780,93	1.097.580,71	14.016.471,28	16.799.890,36	153.044.803,33	144.275.824,94
0,00	0,00	0,00	0,00	67.895,21	67.895,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.586.331,20
0,00	0,00	0,00	0,00	67.895,21	29.654.226,41
29.718.780,93	1.097.580,71	14.016.471,28	16.799.890,36	153.112.698,54	173.930.051,35

Das Vermögen der Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München, ist zweckgebunden. Die DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitzverwaltung GmbH, München, hat ihre Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen.

**Umlaufvermögen**

Die Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie haben wie im Vorjahr kurzfristigen Charakter (Laufzeit bis zu einem Jahr).

**Aktive latente Steuern**

Die aktiven latenten Steuern beruhen auf steuerlichen Differenzen bei den Pensionsrückstellungen sowie beim Grundstück Perusastraße 7.

**Eigenkapital**

Das Grundkapital beträgt unverändert EUR 79.800,00 und ist in 79.800 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich um andere Gewinnrücklagen. Diese bleiben unverändert zum Vorjahr.

Die Kapitalrücklage bleibt im Geschäftsjahr 2018 unverändert.

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
1. Januar 2018	13.856
Dividendenausschüttung 2017	<u>-638</u>
Vortrag auf neue Rechnung	13.218
Jahresüberschuss 2018	<u>107.450</u>
 Bilanzgewinn	 <u><u>120.668</u></u>

## Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen umfassen Pensionsansprüche ausgeschiedener leitender Angestellten sowie ehemaliger Mitarbeiter der Vereinigte Werkstätten.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 169.003 (i. Vj. EUR 163.856).

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	31. 12. 2018			31. 12. 2017		
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon über fünf Jahre	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon über fünf Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.124	97.575	92.996	1.162	48.541	43.688
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	0	0	3.465	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	688	0	0	710	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	80.001	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	250	0	0	538	0	0
	<u>2.142</u>	<u>97.575</u>	<u>92.996</u>	<u>85.876</u>	<u>48.541</u>	<u>43.688</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 80.000 (i. Vj. vollständig) durch Grundpfandrechte gesichert.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit TEUR 645 (i. Vj. TEUR 664) das Kassenvermögen der Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München. Durch gegebene Versorgungszusagen und gemäß versicherungsmathematischen Gutachten nach den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck (i. Vj. 2005 G) unter Berücksichtigung eines Zinsfußes von 3,21 % (i. Vj. 3,68 %) beträgt die Verpflichtung gegenüber der Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH TEUR 1.051 (i. Vj. TEUR 962). Der Differenzbetrag zum Kassenvermögen in Höhe von TEUR 406 wird unter den Pensionsrückstellungen ausgewiesen.

Die vorgenommenen Zuweisungen (Kassenvermögen) an die Unterstützungs-Einrichtung betragen TEUR 645 (i. Vj. TEUR 664). Von diesem Betrag wurden im Berichtsjahr TEUR 53 (i. Vj. TEUR 27) neu zugewiesen. Dies entsprach der steuerlich höchstmöglichen Zuführung. Der entsprechende Aufwand ist innerhalb des Personalaufwands in der Position Aufwendungen für Altersversorgung erfasst.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 15 (i. Vj. TEUR 32).

### **Passive latente Steuern**

Die passiven latenten Steuern resultieren aus der in der Steuerbilanz gebildeten § 6b-Rücklage aufgrund der Veräußerung des Objekts Amiraplatz 1/Briennerstraße 9 sowie aus dem Objekt Perusastr. 5/Residenzstr. 9.

## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

**Personalaufwand**

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen, nach der Anpassung der Rückstellung für die Altersversorgung in Höhe von TEUR 406 im Geschäftsjahr 2018 TEUR 616 (i. Vj. TEUR 96). Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 neben den Vorständen keine (i. Vj. keine) Arbeitnehmer.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

	2018	2017
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Verbundene Unternehmen	95	30
Sonstige	1.047	824
	<u>1.142</u>	<u>854</u>

Die sonstigen Zinsen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 65 (i. Vj. TEUR 73).

**Steuern**

In den Steuern ist ein Aufwand aus latenten Steuern i.H.v. TEUR 19.964 (i. Vj. Ertrag von TEUR 3) enthalten.

#### IV. SONSTIGE ANGABEN

##### **Aufsichtsrat**

Gerhard Bruckmeier, Neubiberg, Vorsitzender  
Geschäftsführer der Dr. Kleeberg und Partner GmbH, München

Ernst Knut Stahl, München, stellvertretender Vorsitzender  
Geschäftsführer der Lenbach Holding GmbH, München

Maria Theresia von Finck, Bankkauffrau, München

##### **Vorstand**

Gerd Amtstätter, Kaufmann, München

Wolfgang Lazik, Jurist, Kirchheim (seit dem 1. Mai 2018)

Werner Schätzler, Dipl.-Betriebsw. (FH), München

##### **Gesamtbzüge des Aufsichtsrats und des Vorstands**

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat beträgt für das Geschäftsjahr 2018 TEUR 50 (i. Vj. TEUR 49).

Die Gesamtvergütung an den Vorstand beträgt für das Geschäftsjahr 2018 TEUR 353 (i. Vj. TEUR 273).

Gegenüber dem derzeitigen Vorstand besteht keine Pensionszusage. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen sind insgesamt TEUR 2.100 (i. Vj. TEUR 2.044) zurückgestellt. Die Pensionszahlungen an diesen Personenkreis betragen TEUR 161 (i. Vj. TEUR 159).



### **Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2018 von dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 120.667.544,21 pro Aktie EUR 8,00 sowie einen Bonus von EUR 492,00 auszuschütten und den Rest des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 80.767.544,21 auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Bericht gemäß § 312 AktG**

Die von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH, München, hat uns am 21. Juni 2002 gemäß § 41 Abs. 2 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr am 1. April 2002 insgesamt 46,37 % der Stimmrechte an unserer Gesellschaft zustehen. Die von Finck'sche Hauptverwaltung, München, hat uns am 21. Juni 2002 gemäß § 41 Abs. 2 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass Herrn August von Finck, München, am 1. April 2002 insgesamt 85,42 % der Stimmrechte an unserer Gesellschaft zustehen. Davon sind Herrn August von Finck 46,37 % der Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Wir haben deshalb über die Beziehungen unserer Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 einen Bericht nach § 312 AktG erstellt. Der Vorstand erklärt, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die ihm im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse von Herrn August von Finck oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht getroffen oder unterlassen.

München, 29. März 2019

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Gerd Amtstätter      Wolfgang Lazik      Werner Schätzler

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss der AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

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 und des Aufsichtsrats 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

### **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

- 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 dieses Systems 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 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.

Düsseldorf, den 29. März 2019

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ulrich Braun  
Wirtschaftsprüfer

Michael Ring  
Wirtschaftsprüfer







