

GESCHÄFTSBERICHT 2019

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

Aufsichtsrat	4
Vorstand	4
Die Amira Verwaltungs AG im Berichtsjahr 2019	5
Allgemeiner Überblick	5
Ertragslage	6
Vermögens- und Finanzlage	7
Ergebnis aus Beteiligungen	7
Jahresüberschuss und Bilanzgewinn	8
Risikomanagement	8
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres und Ausblick	9
Weitere Informationen	9
Bericht des Aufsichtsrats	11
Jahresabschluss 2019	14
Bilanz zum 31. Dezember 2019	14
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019	15
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	16
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	26

AUFSICHTSRAT

Gerd Amtstätter, München
Vorsitzender
(ab 26. Juni 2019)

Gerhard Bruckmeier, Neubiberg
Vorsitzender
(bis 26. Juni 2019)

Ernst Knut Stahl, München
stv. Vorsitzender

Maria Theresia von Finck, München

VORSTAND

Gerd Amtstätter, München
(bis 31. März 2019)

Wolfgang Lazik, Kirchheim

Werner Schätzler, München

DIE AMIRA VERWALTUNGS AG IM BERICHTSJAHR 2019

Allgemeiner Überblick

Im aktuellen Städteranking des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) belegt München in den Bereichen Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Immobilienmarkt und Lebensqualität den Spitzenplatz unter den 71 untersuchten Großstädten.

Auch bei der Forschungsstärke, bei den Zukunftsindustrien sowie im Bereich der kreativen Dienstleistungen belegte die Landeshauptstadt in dieser Untersuchung Spitzenplätze.

Die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes München zeigt sich auch auf dem lokalen Immobilienmarkt, wenngleich auch München als Immobilienstandort von der gegenwärtigen konjunkturellen Schwächephase in Deutschland nicht verschont bleibt.

So ging die im Jahr 2019 vermietete Bürofläche im Vergleich zum Vorjahr um 34 % auf 627.200 m² zurück, wobei der Flächenumsatz jedoch noch über dem 10-Jahres-Durchschnitt lag. Der Rückgang betraf alle Größensegmente, besonders jedoch die großvolumigen Vermietungen (ab 5.000 m²).

Der Leerstand bei den Büroimmobilien in der Landeshauptstadt ist nach jahrelangen Rückgängen im Laufe des Jahres 2019 leicht angestiegen, und zwar auf 2,2 % (2018: 1,8 %). Jedoch kann in München nach wie vor von einer generellen Flächenknappheit gesprochen werden. So sind beispielsweise die 2019 neu hinzugekommenen Büroflächen fast vollständig absorbiert.

Die Durchschnittsmiete auf dem Münchner Markt für Büroflächen ist in 2019 auf 20,10 EUR/m² angestiegen, nach ca. 19,00 EUR/m² im Vorjahr.

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.

Inzwischen haben sich allerdings die Rahmenbedingungen durch die rasche Ausbreitung des Corona-Virus rasant und dramatisch verändert.

Wir erleben aktuell staatliche Eingriffe in das Wirtschaftsleben, wie es sie in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland noch nie gegeben hat. Der Stillstand der Wirtschaft trifft Deutschland härter als die Weltfinanzkrise der Jahre 2007 bis 2009. Das Virus zwingt die Unternehmen, ihre Prognosen nach unten zu korrigieren. Betroffen sind alle Wirtschafts-

bereiche und natürlich wird das Virus auch an den deutschen Immobilienmärkten und im Mietsektor deutliche Spuren hinterlassen.

Die konkreten Auswirkungen der Corona-Krise auf den Münchner Immobilienmarkt sind derzeit nicht absehbar. Die Höhe und Kontinuität der Mietzinsen sind ein wesentlicher Bestandteil des Verkehrswerts einer Immobilie. Nach dem von der Bundesregierung im März 2020 beschlossenen Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie soll die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete zwar im Grundsatz bestehen bleiben, betroffene Mieter erhalten zunächst bis 30. Juni 2020 und möglicherweise bis 30. September 2020 bei Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Grundlage einen Aufschub und ein Leistungsverweigerungsrecht für alle Zahlungsverpflichtungen. Ob die Mieter danach einen Ausgleich werden leisten können und ob sie überhaupt in der Lage sein werden, ihre Gewerbe fortzuführen, hängt maßgeblich von der Dauer der aktuellen Einschränkungen des Wirtschaftslebens ab und ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt völlig offen.

Ertragslage

Die Miet- und Pachtumsätze der Gesellschaft im Jahr 2019 sind von TEUR 4.187 auf TEUR 2.985 zurückgegangen. Ursache war die im Vorjahr noch zeitanteilig enthaltenen Mieten aus dem Objekt Amiraplatz 1. Die Einnahmen in den Objekten Perusastraße 7 und Perusastraße 5/Residenzstraße 9 konnten gegenüber dem Vorjahr um 6,4 % gesteigert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres in Höhe von TEUR 127.367 entfielen fast ausschließlich auf den Gewinn aus der Veräußerung des Objekts Amiraplatz 1. Im laufenden Jahr umfasst diese Position mit rund TEUR 65 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Aus dem Wertpapierportfolio der Gesellschaft konnten im Jahr 2019 Dividenden in Höhe von TEUR 1.816 vereinnahmt werden, nach TEUR 788 im Vorjahr. Im Ergebnis konnte dadurch der Rückgang der Mieteinnahmen weitgehend kompensiert werden.

Der Materialaufwand blieb mit TEUR 466 annähernd konstant zum Vorjahr (TEUR 450). Vom Gesamtaufwand entfallen TEUR 49 auf die Dotierung der Instandhaltungsrücklage.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 404 nach TEUR 969 im Vorjahr. Im Vorjahresaufwand war ein Einmal-Betrag in Höhe von TEUR 406 aus der Anpassung der Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber der Unterstützungseinrichtung enthalten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen sanken im Geschäftsjahr 2019 von TEUR 1.098 auf TEUR 877. In der Vorjahreszahl ist die zeitanteilige Abschreibung des veräußerten Objekts Amiraplatz 1 verbucht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit TEUR 510 annähernd auf dem Niveau des Vorjahrs (TEUR 503).

Nach Berücksichtigung des Steueraufwands von TEUR 714 ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 1.027 gegenüber TEUR 107.450 im Vorjahr.

Vermögens- und Finanzlage

Das bilanzielle Eigenkapital sank von TEUR 126.373 im Vorjahr auf TEUR 87.500, bedingt durch die Ausschüttung im Jahr 2019 in Höhe von TEUR 39.900. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt bei 41,4 % (Vorjahr: 50,2 %).

Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2019 TEUR 177.808 (im Vorjahr TEUR 173.930). Ursache hierfür war der Aufbau des Wertpapierportfolios der Gesellschaft. Hierfür hat die Gesellschaft zum Stichtag TEUR 34.434 aufgewendet.

Die Finanzierung des in 2013 erworbenen Objekts Perusastraße 7 erfolgt durch Hypothekendarlehen, die durch Grundschulden auf den Objekten Perusastraße 7 sowie Perusastraße 5/ Residenzstraße 9 besichert sind. Diese Darlehen standen zum Bilanzstichtag mit TEUR 97.575 zu Buche (Vorjahr: TEUR 98.699).

Ergebnis aus Beteiligungen

Die DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitz Verwaltungs GmbH hat auch im Geschäftsjahr 2019 keine Geschäfte getätigt.

Die Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH verfügt zum 31. Dezember 2019 über ein Kassenvermögen von TEUR 579. Sie erhielt im Jahr 2019 keine Zuwendung. Von der Unterstützungseinrichtung wurden im Jahr 2019 TEUR 93 (Vorjahr TEUR 100) an 143 (im Vorjahr 151) berechnete Ruheständler ausbezahlt.

Jahresüberschuss und Bilanzgewinn

Der Jahresüberschuss beträgt im Berichtsjahr EUR 1.026.918,89 gegenüber EUR 107.449.667,12 im Vorjahr.

Der Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag) wird mit EUR 81.794.463,10 ausgewiesen.

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 2019 erkennbar und sind auch derzeit nicht ersichtlich. Aktuell erfordern die massiven staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus eine Neubewertung der Risiken von Tag zu Tag.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres und Ausblick

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

Aufgrund der derzeitigen Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Corona-Krise und deren Auswirkungen ist es aus Sicht des Vorstands nicht möglich, zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine hinreichend belastbare Prognose für das Geschäftsjahr 2020 abzugeben.

München, 02. 04. 2020

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Weitere Informationen

Immobilienbesitz zum 31. 12. 2019

Lfd. Nr. Bezeichnung	Nutzung	Grundstücks- flächen m ²	Vermietbare Flächen m ²	Erwerb/ Fertigstellung Jahr	Buchwert €
Grundstücke München					
1 Perusastraße 7	Bürohaus	677	2.200	2013	39.698.731,35
2 Perusastraße 5/ Residenzstraße 9	"Zum Franziskaner"/ Büroflächen	942	4.770	2017	99.286.181,94
		1.619	6.970		138.984.913,29

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der AMIRA Verwaltungs AG hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 unveränderten Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat stellte im Berichtsjahr das Gesamtareal bestehend aus den Grundstücken Perusastraße 5, Perusastraße 7 und Residenzstraße 9 in München dar. In enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat wurden vom Vorstand unter Beiziehung externer Fachberater umfangreiche Planungsvarianten ausgearbeitet, die sowohl im Hinblick auf eine technische Durchführbarkeit als auch im Hinblick auf die künftigen betriebswirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft im Aufsichtsrat ausführlich erörtert wurden. Das Ergebnis aller Planungen muss sein, das Wertsteigerungspotential des Gesamtareals bestmöglich fortzuentwickeln und zu realisieren.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand daneben fortlaufend über die Vermietungssituation in den Objekten Perusastraße 5 und 7 sowie Residenzstraße 9 mündlich und schriftlich berichten. Aufsichtsrat und Vorstand sind dabei übereinstimmend zu der Überzeugung gelangt, dass die Erträge aus Vermietungen und Verpachtungen einen nachhaltig positiven Ergebnisbeitrag für die Gesellschaft sicherstellen.

Aufsichtsrat und Vorstand sind schließlich übereinstimmend zu der Auffassung gelangt, dass auch das Wertpapierportfolio unverändert einen nachhaltig positiven Ergebnisbeitrag leisten wird.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 17. September 2019 hat der Vorstand die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2020 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 2019 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – wurden auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 26. Juni 2019 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 2019 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 23. April 2020 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.

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 12. Dezember 2019 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.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats vom 26. Juni 2019 wurde Herr Gerd Amtstätter zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt, nachdem Herr Gerhard Bruckmeier sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Ablauf der Hauptversammlung am 26. Juni 2019 niedergelegt hat und aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist.

Zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Herr Ernst Knut Stahl gewählt.

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, 23. April 2020

Der Aufsichtsrat

Gerd Amtstätter
Aufsichtsratsvorsitzender

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	143.306.444,37	144.275.824,94
II. Finanzanlagen	34.501.952,63	29.654.226,41
	177.808.397,00	173.930.051,35
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	209.459,23	194.967,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	542.991,60	398.239,49
	752.450,83	593.207,42
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	32.755.994,11	76.786.046,88
	33.508.444,94	77.379.254,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.142,11	5.578,71
D. Aktive latente Steuern	179.807,07	546.178,92
	211.501.791,12	251.861.063,28
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
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	81.794.463,10	120.667.544,21
	87.500.171,85	126.373.252,96
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.493.791,59	2.506.023,85
2. Steuerrückstellungen	970.070,00	918.222,00
3. Sonstige Rückstellungen	640.300,00	611.680,88
	4.104.161,59	4.035.926,73
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.575.428,82	98.699.043,21
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.605,84	79.636,99
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	619.796,75	688.442,03
4. Sonstige Verbindlichkeiten	363.777,14	249.805,62
	98.620.608,55	99.716.927,85
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.963,59	3.732,78
E. Passive latente Steuern	21.272.885,54	21.731.222,96
	211.501.791,12	251.861.063,28

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	2.985.407,62	4.187.116,82
2. Sonstige betriebliche Erträge	65.268,01	127.366.570,48
3. Materialaufwand	-466.450,34	-450.365,85
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-301.355,03	-353.387,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-102.481,79	-616.047,93
5. Abschreibungen	-876.893,55	-1.097.580,71
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-509.956,31	-503.414,68
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.816.056,50	787.940,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	11.371,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-868.919,07	-1.142.272,18
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-711.638,35	-20.792.251,95
11. Ergebnis nach Steuern	1.029.037,69	107.397.677,41
12. Sonstige Steuern	-2.118,80	51.989,71
13. Jahresüberschuss	1.026.918,89	107.449.667,12
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	80.767.544,21	13.217.877,09
15. Bilanzgewinn	81.794.463,10	120.667.544,21

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZU INHALT UND GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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.

Die Bewertung der Beteiligungen sowie der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgt zum gemilderten Niederstwertprinzip.

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 2,75 % (i. Vj. 3,21 %) und einem Rententrend von 2,5 % und der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet. Hierbei wurde vom Wahlrecht des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht. Es erfolgt eine pau-

schale Abzinsung mit einem geschätzten durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich aus den vergangenen zehn Jahren ergibt.

Die Pensionsrückstellungen der ehemaligen Mitarbeiter der Vereinigte Werkstätten werden nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 2,71 % (i. Vj. 3,21 %) und einem Rententrend von 2,0 % und der Richttafeln 2018 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 31.12.2019 EUR
	Wert 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	156.535.602,22	0,00	0,00	156.535.602,22
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.288.349,86	3.816,55	0,00	4.292.166,41
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	251.763,22	81.636,48	177.940,05	155.459,65
	161.075.715,30	85.453,03	177.940,05	160.983.228,28
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	67.895,21	0,00	0,00	67.895,21
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.586.331,20	4.847.726,22	0,00	34.434.057,42
	29.654.226,41	4.847.726,22	0,00	34.501.952,63
	190.729.941,71	4.933.179,25	177.940,05	195.485.180,91

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

	Anteil am Gesellschaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2019 TEUR	Ergebnis 2019 TEUR
DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitzverwaltung GmbH, München	100,0	39	-2
Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München	100,0	579	-66

Stand 01.01.2019 EUR	Abschreibungen		Stand 31.12.2019 EUR	Restbuchwerte	
	Zuführungen EUR	Abgänge EUR		Stand 31.12.2018 EUR	Stand 31.12.2019 EUR
16.680.227,93	870.461,00	0,00	17.550.688,93	139.855.374,29	138.984.913,29
119.662,43	6.432,55	0,00	126.094,98	4.168.687,43	4.166.071,43
0,00	0,00	0,00	0,00	251.763,22	155.459,65
16.799.890,36	876.893,55	0,00	17.676.783,91	144.275.824,94	143.306.444,37
0,00	0,00	0,00	0,00	67.895,21	67.895,21
0,00	0,00	0,00	0,00	29.586.331,20	34.434.057,42
0,00	0,00	0,00	0,00	29.654.226,41	34.501.952,63
16.799.890,36	876.893,55	0,00	17.676.783,91	173.930.051,35	177.808.397,00

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 den sonstigen Rückstellungen.

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 2019 unverändert.

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
1. Januar 2019	120.667
Dividendenausschüttung 2018	<u>-39.900</u>
Vortrag auf neue Rechnung	80.767
Jahresüberschuss 2019	<u>1.027</u>
 Bilanzgewinn	 <u><u>81.794</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 2019 auf EUR 137.396,00 (i. Vj. EUR 169.003,00).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	31. 12. 2019			31. 12. 2018		
	bis zu	davon		bis zu	davon	
	einem	mehr als	über fünf	einem	mehr als	über fünf
Jahr	ein Jahr	Jahre	Jahr	ein Jahr	Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.132	96.443	91.829	1.124	97.575	92.996
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62	0	0	80	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	620	0	0	688	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	364	0	0	250	0	0
	<u>2.178</u>	<u>96.443</u>	<u>91.829</u>	<u>2.142</u>	<u>97.575</u>	<u>92.996</u>

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

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit TEUR 579 (i. Vj. TEUR 645) 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 unter Berücksichtigung eines Zinsfußes von 2,71 % (i. Vj. 3,21 %) beträgt die Verpflichtung gegenüber der Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH TEUR 996 (i. Vj. TEUR 1.051). Der Differenzbetrag zum Kassenvermögen in Höhe von TEUR 417 (i. Vj. TEUR 406) wird unter den Pensionsrückstellungen ausgewiesen.

Die vorgenommenen Zuweisungen (Kassenvermögen) an die Unterstützungs-Einrichtung betragen TEUR 579 (i. Vj. TEUR 645). Von diesem Betrag wurden im Berichtsjahr TEUR 0 (i. Vj. TEUR 53) neu zugewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 50 (i. Vj. TEUR 15).

Passive latente Steuern

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

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Personalaufwand

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 102 (i. Vj. TEUR 616). Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 neben den Vorständen keine (i. Vj. keine) Arbeitnehmer.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Verbundene Unternehmen	27	28
Sonstige	842	1.114
	<u>869</u>	<u>1.142</u>

Die sonstigen Zinsen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 56 (i. Vj. TEUR 65).

Steuern

In den Steuern ist insgesamt ein Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 92 (i. Vj. Aufwand von TEUR 19.964) enthalten.

IV. SONSTIGE ANGABEN

Aufsichtsrat

Gerd Amtstätter, München, Vorsitzender (ab 26. Juni 2019)
Generalbevollmächtigter der von Finck'sche Hauptverwaltung, München

Gerhard Bruckmeier, Neubiberg, Vorsitzender (bis 26. Juni 2019)
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 (bis 31. März 2019)

Wolfgang Lazik, Jurist, Kirchheim

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat beträgt für das Geschäftsjahr 2019 TEUR 51 (i. Vj. TEUR 50).

Die Gesamtvergütung an den Vorstand beträgt für das Geschäftsjahr 2019 TEUR 301 (i. Vj. TEUR 353).

Gegenüber dem derzeitigen Vorstand besteht keine Pensionszusage. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen sind insgesamt TEUR 2.077 (i. Vj. TEUR 2.100) zurückgestellt. Die Pensionszahlungen an diesen Personenkreis betragen TEUR 163 (i. Vj. TEUR 161).

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2019 von dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 81.794.463,10 pro Aktie EUR 8,00, insgesamt EUR 638.400,00, auszuschütten und den Rest des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 81.156.063,10 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.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2019 hat uns die von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 122479 gemäß § 20 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr weder unmittelbar noch mittelbar Aktien an unserer Gesellschaft mehr gehören. Damit gehört der von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien an unserer Gesellschaft im Sinne von § 20 Abs. 1 AktG.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2019 hat uns Herr August von Finck, München, gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 4 i.V.m. § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihm weder unmittelbar noch mittelbar Aktien an unserer Gesellschaft mehr gehören. Damit gehört ihm nicht länger eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne von § 20 Abs. 4 AktG oder mehr als der vierte Teil der Aktien an unserer Gesellschaft im Sinne von § 20 Abs. 1 AktG.

Wir haben deshalb über die Beziehungen unserer Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 12. Dezember 2019 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 Unternehmens wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht getroffen oder unterlassen.

München, 2. April 2020

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Wolfgang Lazik

Werner Schätzler

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss der AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 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 2. April 2020

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ulrich Braun
Wirtschaftsprüfer

Ulrich Peters
Wirtschaftsprüfer

