

# GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

<b>Aufsichtsrat</b>	<b>4</b>
<b>Vorstand</b>	<b>4</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>5</b>
Allgemeiner Überblick	5
Ertragslage	6
Vermögenslage	7
Finanzlage	7
Ergebnis aus Beteiligungen	7
Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	7
Ausblick	8
Bericht gemäß § 312 AktG	8
Weitere der Gesellschaft gemeldete Beteiligungen	8
Risikomanagement	9
Risikobetrachtungen	9
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	10
Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB	10
Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB	11
Weitere Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB	11
Erläuternder Bericht des Vorstands der AMIRA Verwaltungs AG gemäß § 176 Abs. 1 AktG zu den Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB	12
Angaben nach § 289 Abs. 5 HGB	13
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>15</b>
<b>Jahresabschluss 2010</b>	<b>18</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2010	18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010	19
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2010 mit Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel</b>	<b>20</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>33</b>

AUFSICHTSRAT

Gerald Hollrotter, München  
Vorsitzender

Ernst Knut Stahl, München  
Stv. Vorsitzender

Maria Theresia von Finck, München

VORSTAND

Gerd Amtstätter, München

Werner Schätzler, München

## LAGEBERICHT 2010 DER AMIRA VERWALTUNGS AG

### Allgemeiner Überblick

München nahm auch im Jahr 2010 im nationalen und internationalen Immobilienmarkt nach wie vor eine prominente Stellung ein. Im aktuellen European Regional Economic Growth Index (E-Regi) 2010 wurde die Landeshauptstadt zwar von London als Spitzenreiterin in Europa auf Platz 2 verdrängt. Hinsichtlich der Einschätzung der Ertragsperspektiven findet sich der Münchner Immobilienmarkt nach wie vor in der europäischen Spitzengruppe, etwa in der von der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC kürzlich herausgegebenen Studie. Ausschlaggebend für die guten Platzierungen waren neben anderen Faktoren die starke und diversifizierte Wirtschaft aus DAX-Konzernen und kleinen Firmen mit einer starken Fokussierung auf Innovationen.

Der Flächenumsatz bei Bürovermietungen in München betrug in 2010 ca. 578.400 m<sup>2</sup> (Anstieg um ca. 9,3 % gegenüber 2009). Die Spitzenmieten sind im Vergleich zu 2009 im Laufe des Jahres erst um 1,5 €/m<sup>2</sup> auf ca. 28 €/m<sup>2</sup> zurückgegangen und erst im Schlussquartal wieder leicht angestiegen.

Für 2011 erwarten wir für den Münchner Markt für Gewerbeimmobilien einen Flächenumsatz leicht über dem des Vorjahres. Die Leerstandsquote wird sich voraussichtlich nicht weiter erhöhen, da sich der Gesamtbüroflächenbestand in München und Umland zwar um ca. 177.000 m<sup>2</sup> ausweiten wird, der größte Teil hiervon bereits vorvermietet oder zur Eigennutzung bestimmt ist. Bei einem Flächenumsatz leicht über dem Vorjahr wird daher die Leerstandsquote im Jahr 2011 voraussichtlich leicht zurück gehen.

Wir sind zuversichtlich, dass München auch weiterhin seine Spitzenstellung innerhalb Deutschlands behalten wird. Nach wie vor liegt die Landeshauptstadt wegen der gut diversifizierten Branchen im Ranking ganz vorne.

Daher gehen wir davon aus, dass unsere zur Verfügung stehenden Büroflächen in zentraler Innenstadtlage auch zukünftig gut vermietbar bleiben.

## Ertragslage

Die Mietumsätze der Gesellschaft sanken im Geschäftsjahr 2010 um insgesamt TEUR 1.448 oder 32,4% auf TEUR 3.027. Dieser Rückgang ist auf die Veräußerung des Objekts Ridlerstraße zurückzuführen.

Im Einzelnen entwickelten sich die Mieten in den Objekten der Gesellschaft wie folgt:

Amiraplatz	8.269 m <sup>2</sup>	TEUR 2.691	(im Vorjahr TEUR 2.554)
Ridlerstraße	17.047 m <sup>2</sup>	TEUR 0	(im Vorjahr TEUR 1.592)
Kardinal-Faulhaber-Straße	1.155 m <sup>2</sup>	TEUR 336	(im Vorjahr TEUR 329)

Die sonstigen betrieblichen Erträge ermäßigten sich auf TEUR 153 (im Vorjahr TEUR 15.081). Der Vorjahresbetrag war beeinflusst vom Gewinn, der durch den Verkauf des Objekts Ridlerstraße erzielt wurde.

Die im Materialaufwand enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen sind um TEUR 156 auf TEUR 141 gesunken. Ursache waren die Objekte Amiraplatz (TEUR 90; im Vorjahr TEUR 159) sowie Ridlerstraße (TEUR 2; im Vorjahr TEUR 134). Im Objekt Kardinal-Faulhaber-Straße erhöhte sich der Aufwand auf TEUR 49 (im Vorjahr TEUR 4).

Der Personalaufwand sank im Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 450 (im Vorjahr TEUR 883). Die Pensionszahlungen an ehemalige leitende Mitarbeiter betrugen TEUR 161. Die Ursachen des geringeren Personalaufwands sind, neben einer Minderung bei den Gehaltsaufwendungen durch die Zusammensetzung des Vorstandes in 2010, auch eine geringere Zuführung zur Pensionsrückstellung sowie eine geringere Zuwendung in das Vermögen der Unterstützungskasse.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen im Geschäftsjahr 2010 sanken um TEUR 730 auf TEUR 767, bedingt durch den Verkauf des Objekts Ridlerstraße.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken von TEUR 15.195 im Vorjahr auf TEUR 585, bedingt durch die in der Vorjahreszahl enthaltene Einstellung des Veräußerungsgewinns aus dem Objekt Ridlerstraße in den Sonderposten mit Rücklageanteil.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 119 auf TEUR 895. Ursächlich hierfür waren die gesunkenen Instandhaltungskosten sowie gesunkene Abschreibungen, was zusammen mit einem auch durch die Erträge aus den im Geschäftsjahr erworbenen Anleihen verbesserten Zinsergebnis die gesunkenen Umsatzerlöse überkompensieren konnte. Das außerordentliche Ergebnis enthält Effekte aus der Bilanzierung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG), aus der Anpassung bei den Pensionsrückstellungen sowie der erstmaligen Bildung von latenten Steuern. Nach Steuern von TEUR 275 verbleibt ein Jahresüberschuss von TEUR 605.

### **Vermögenslage**

Das bilanzielle Eigenkapital stieg von TEUR 8.459 auf TEUR 8.793. Die Eigenkapitalquote stieg leicht auf 21,6 % (im Vorjahr 19,8 %).

Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2010 TEUR 34.017 (im Vorjahr TEUR 18.310). Der Anstieg ist insbesondere auf die im Geschäftsjahr erworbenen Anleihen zurückzuführen. Auf die Sachanlagen wurden 2010 TEUR 767 (im Vorjahr TEUR 1.497) und auf die Finanzanlagen TEUR 57 (im Vorjahr TEUR 0) abgeschrieben.

Unsere langfristigen Darlehen wurden um TEUR 2.404 auf TEUR 12.960 (im Vorjahr TEUR 15.364) getilgt. Die vereinbarten Laufzeiten für unsere Darlehen sind langfristig.

### **Finanzlage**

Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft nahm um TEUR 728 auf TEUR 1.132 ab. Die reguläre Tilgung unserer langfristigen Darlehen erfolgte weitgehend aus dem operativen Cash Flow.

Unsere in der Vergangenheit und auch im Geschäftsjahr 2010 konsequent vorgenommenen Regel- und Sondertilgungen auf die langfristigen Darlehen erbringen hohe freie Grundschuldanteile. Dies führt zu neuen Valutierungsmöglichkeiten, da der jeweilige Beleihungsauslauf der Grundpfandrechte gering ist. Das im Jahr 2004 erworbene Anwesen Kardinal-Faulhaber-Straße ist vollständig unbelastet.

### **Ergebnis aus Beteiligungen**

Die DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitz Verwaltungs GmbH hat auch im Geschäftsjahr 2010 keine Geschäfte getätigt.

Die Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH verfügt zum 31.12.2010 über ein Kassenvermögen von TEUR 921. Sie erhielt im Jahr 2010 eine Zuwendung von TEUR 55. Diese Dotierung entspricht dem höchsten im Berichtsjahr steuerlich abzugsfähigen Zuwendungsbetrag. Von der Unterstützungseinrichtung wurden im Jahr 2010 TEUR 123 (im Vorjahr 120) an 190 (im Vorjahr 187) berechnete Ruhestandler ausbezahlt.

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

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von €3.087.538,77 an die Aktionäre eine Dividende von €6,00 je Stückaktie, das sind €478.800,00, auf das mit €79.800,00 gezeichnete Kapital auszuschütten und €2.608.738,77 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **Ausblick**

Unsere in der Innenstadt gelegenen Objekte sind vollständig vermietet. Der Schwerpunkt liegt gegenwärtig auf der Suche nach einer geeigneten Reinvestition. Einen Teil unserer liquiden Mittel haben wir in ausgewählte Anleihen investiert.

Wir erwarten auch im Geschäftsjahr 2011 ein positives Ergebnis etwa in Höhe des Ergebnisses des Jahres 2010.

## **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 Herrn August von Finck für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 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 2010 nicht getroffen oder unterlassen.

## **Weitere der Gesellschaft gemeldete Beteiligungen**

Die Curtinella SA, Zuoz, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 5. März 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 11,29 % (9.010 Stimmrechte) beträgt.

Herr Christoph Stahl, München, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 5. März 2010 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 11,29 % (9.010 Stimmrechte) beträgt. Alle Stimmrechte sind Herrn Christoph Stahl über die von ihm kontrollierte Curtinella SA, Zuoz, Schweiz, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Stahl GmbH, München, Deutschland, hat uns für die Stahl Vermögens-GbR gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 5. März 2010 die Schwellen von 10 % und 5 % unterschritten hat und zur Zeit 0 % beträgt.

Die Curtinella SA, Zuoz, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 30. Juni 2010 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und nunmehr 0 % beträgt.

Herr Christoph Stahl, Deutschland, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 30. Juni 2010 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und nunmehr 0 % beträgt. Alle Stimmrechte waren Herrn Christoph Stahl über die von ihm kontrollierte Curtinella SA, Zuoz, Schweiz, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

### **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.

### **Risikobetrachtungen**

Folgende Kernaussagen zu den Risiken und der künftigen Entwicklung der Gesellschaft sind angebracht:

#### **1. Vermietrisiko**

Unsere bestehenden Mietverträge laufen weitgehend mittelfristig. Die gute Bonität unserer Mieter lässt Ausfälle nicht erwarten. Nach dem Verkauf des Objekts Ridlerstraße ergibt sich bei den verbleibenden Objekten eine Vollvermietung.

#### **2. Zinsänderungsrisiko**

Unsere gesamten Immobilien-Kredite sind langfristig zu festen Konditionen finanziert. Wir haben uns dabei Sondertilgungsmöglichkeiten offen gehalten.

#### **3. Liquiditätsrisiko**

Die Liquidität der Gesellschaft ist aufgrund der bestehenden flüssigen Mittel und der hohen freien Grundschuldanteile sowie der unbelasteten Vermögenswerte gesichert.

## **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.

## **Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

### **1. Erklärung gemäß § 161 AktG (§ 289a Abs. 2 Nr. 1 HGB)**

Aufsichtsrat und Vorstand der AMIRA Verwaltungs AG erklären gemäß § 161 AktG, dass die im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 und vom 26. Mai 2010 im laufenden Geschäftsjahr nicht zur Anwendung kommen und ihnen auch weiterhin nicht entsprochen wird.

Aufsichtsrat und Vorstand der AMIRA Verwaltungs AG sind der Überzeugung, dass die Leitung und die Überwachung ihrer Gesellschaft – wie vom Aktiengesetz vorgeschrieben – einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung entsprechen. Aufsichtsrat und Vorstand erachten daher eine Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex für nicht erforderlich.

### **2. Angaben zu Unternehmensführungspraktiken (§ 289a Abs. 2 Nr. 2 HGB)**

Unternehmensführungspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, werden nicht angewandt.

### **3. Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat (§ 289a Abs. 2 Nr. 3 HGB)**

#### **a) Arbeitsweise des Vorstands**

Der Vorstand leitet die Geschäfte der Gesellschaft in gemeinschaftlicher Verantwortung aller seiner Mitglieder. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die grundsätzliche strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik und die Unternehmensorganisation. Entscheidungen werden in Beschlussform getroffen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig in schriftlichen und mündlichen Berichten insbesondere über die Entwicklung der Gesellschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle sowie die Ertrags- und Liquiditätssituation. Im letzten Quartal eines jeden Geschäftsjahres legt der Vorstand dem Aufsichtsrat einen Investitions- und Finanzplan für das neue Geschäftsjahr vor.

Der Aufsichtsrat steht auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in regelmäßigem Kontakt mit den Mitgliedern des Vorstands und wird über alle relevanten Geschäftsvorfälle informiert.

Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden diesem rechtzeitig, verbunden mit einer detaillierten Darstellung ihrer künftigen Auswirkungen, vorgelegt.

#### **b) Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Geschäfte. In regelmäßigen Sitzungen berät der Aufsichtsrat über die Entwicklung und die Lage der Gesellschaft anhand ausführlicher Berichte des Vorstands. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat zeitnah und unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss gemäß § 172 AktG auf der Grundlage des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers.

Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit einfacher Stimmenmehrheit der an der Beschlussfassung teilnehmenden Mitglieder gefasst; bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

#### **Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB**

Die Mitglieder des Vorstands erhalten ein fixes Gehalt sowie übliche Nebenleistungen.

#### **Weitere Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB**

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von € 79.800,00 ist in 79.800 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien aufgeteilt. Gemäß § 16 Abs. 1 der Satzung gewährt in der Hauptversammlung eine Stückaktie eine Stimme. Die weiteren Rechte und Pflichten der Inhaber-Stammaktien ergeben sich aus den entsprechenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

Satzungsänderungen bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 16 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 179 Abs. 2 AktG). Gemäß § 13 der Satzung ist der Aufsichtsrat zur Änderung und Ergänzung der Satzung befugt, soweit sie nur deren Fassung betreffen (vgl. § 179 Abs. 1 Satz 2 AktG). Weitergehende diesbezügliche Satzungsbestimmungen bestehen nicht.

Für die Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sowie für die Änderung der Satzung sind die allgemeinen Regelungen des Aktiengesetzes (§§ 84, 85 bzw. §§ 179 ff AktG) maßgebend. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat bestimmt.

Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands für den Fall eines Übernahmeangebots sind nicht getroffen.

**Erläuternder Bericht des Vorstands der AMIRA Verwaltungs AG gemäß § 176 Abs. 1 AktG zu den Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB**

Der Vorstand gibt zu den Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB im Lagebericht der AMIRA Verwaltungs AG folgende Erläuterungen:

Für die AMIRA Verwaltungs AG haben wir bei unseren Angaben die Verhältnisse zugrunde gelegt, wie sie im Geschäftsjahr 2010 nach Durchführung des Tagesordnungspunktes 2 der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juli 2010 bestanden haben. Es handelt sich hierbei um Informationen zum gezeichneten Kapital und den daraus resultierenden Rechten, zu Beteiligungen am Kapital, die zehn Prozent der Stimmrechte überschreiten, zu den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung sowie zu Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern über Entschädigungen für den Fall eines Kontrollwechsels.

Die Einteilung des gezeichneten Kapitals in nennwertlose Inhaber-Stammaktien und die damit verbundenen Rechte ergeben sich aus der Satzung der Gesellschaft.

Beschränkungen des Stimmrechts der Aktien können sich aus den Vorschriften des Aktiengesetzes, also gegebenenfalls aus § 136 AktG oder § 71 b AktG ergeben. Dem Vorstand der Gesellschaft sind keine vertraglichen Beschränkungen im Hinblick auf Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien bekannt.

Die Angaben gem. § 289 Abs. 4 Nr. 3 AktG (Beteiligungen am Kapital, die 10 vom Hundert der Stimmrechte überschreiten) sind im Lagebericht vollständig im Wortlaut wiedergegeben.

Die Gesellschaft hält keine eigenen Aktien. Es wurden keine Aktien begeben, die Kontrollbefugnisse irgendwelcher Art gewähren.

Die Angelegenheiten, die den Vorstand der Gesellschaft betreffen, sind in den §§ 6 bis 8 der Satzung der AMIRA Verwaltungs AG geregelt. Soweit diese Bestimmungen keine Regelungen enthalten, werden Vorstandsmitglieder gem. §§ 84, 85 AktG bestellt oder abberufen. Der Vorstand besteht gemäß § 6 der Satzung aus einer oder mehreren Personen; grundsätzlich bestimmt der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder. In § 7 der Satzung wird geregelt, dass die Gesellschaft, sofern der Vorstand aus mehreren Personen besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten wird. Eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sieht die Satzung nicht vor.

Die Satzung der AMIRA Verwaltungs AG kann auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen geändert werden. Ein dazu erforderlicher Beschluss bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 16 Abs. 2 der Satzung in Verbindung mit § 179 Abs. 2 Satz 2 I. Alternative AktG).

Ausnahmsweise ist gemäß § 13 der Satzung der Aufsichtsrat zu Satzungsänderungen berechtigt, soweit sie nur die Fassung betreffen, § 179 Abs. 1 Satz 2 AktG.

Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands für den Fall eines Übernahmeangebots existieren nicht.

Die übrigen nach § 289 Abs. 4 HGB geforderten Angaben betreffen solche, die bei der AMIRA Verwaltungs AG nicht vorliegen, so dass sich eine entsprechende Erläuterung erübrigt.

### **Angaben nach § 289 Abs. 5 HGB**

Der Vorstand hat den Umfang und die Ausrichtung der eingerichteten Systeme (Risikomanagementsystem, internes Kontrollsystem) in eigener Verantwortung anhand der unternehmensspezifischen Anforderungen ausgestaltet. Gleichwohl können auch angemessen und funktionsfähig eingerichtete Systeme keine absolute Sicherheit zur Identifikation und Steuerung der Risiken gewähren. Zur Steuerung der Risiken stellt das interne Kontrollsystem einen integralen Bestandteil des Risikomanagementsystems dar. Deshalb erfolgt eine zusammengefasste Darstellung.

Die Zielsetzung des internen Kontrollsystems des Rechnungslegungsprozesses ist es, durch die Implementierung von Kontrollen hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Abschluss erstellt wird. Demgegenüber ist das Risikomanagementsystem auf die Identifizierung und Bewertung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Abschlusses entgegenstehen könnten sowie auf die Begrenzung und Überprüfung der erkannten Risiken ausgerichtet.

Auf Grund der wenig komplexen organisatorischen Strukturen der Gesellschaft und ihrer transparenten Geschäftstätigkeit erfolgt die Überwachung bzw. Steuerung der Systeme direkt durch die Vorstände. Wesentliche Sachverhalte und Risiken werden darüber hinaus regelmäßig zwischen Aufsichtsrat und Vorstand diskutiert.

Eine Überwachung der Buchhaltung erfolgt direkt durch den Vorstand. Für wesentliche Bewertungsthemen, z. B. Pensionsrückstellungen, werden Gutachten von externen Sachverständigen eingeholt.

Die fortlaufende Überwachung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems gehört zu den Aufgaben des Vorstands. Auf neue Risiken bzw. auf Hinweise, die auf mögliche Kontrollschwächen schließen lassen, wird zeitnah durch die Anpassung der Prozesse reagiert.

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

München, 29. März 2011

AMIRA Verwaltungs AG

Der Vorstand

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der AMIRA Verwaltungs AG hat im Geschäftsjahr 2010 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 2010 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.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Vermietsituation und die Mieterlöse in Quartalsberichten unterrichtet, so dass ein jederzeitiger Überblick über alle sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilien gewährleistet war. Der Aufsichtsrat hat sich daneben anhand externer Unterlagen davon überzeugt, dass bei allen Mietverhältnissen marktgerechte Mieten erzielt werden.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses hat der Aufsichtsrat dem Vorhaben des Vorstands zugestimmt, die flüssigen Mittel der Gesellschaft teilweise in Unternehmensanleihen anzulegen.

Schließlich hat der Aufsichtsrat unter dem Gesichtspunkt einer risikominimierenden Diversifizierungsstrategie dem Erwerb eines Feingoldbestandes zugestimmt.

Der Erwerb weiterer Immobilien in Münchner Innenstadtlage im Hinblick auf eine laufende Reinvestitionsfrist war wiederholt Gegenstand der Beratungen im Aufsichtsrat.

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.

Zusätzlich haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats im Rahmen von Einzelgesprächen mit den Mitgliedern des Vorstands über Einzelfragen informieren lassen, hierüber mit dem Vorstand beraten und dem Aufsichtsrat berichtet.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Die vom Vorstand der Gesellschaft im Lagebericht getroffenen Angaben gem. § 289 Abs. 4 HGB entsprechen den gesetzlichen Regelungen im Aktiengesetz oder ergeben sich unmittelbar aus der Satzung der Gesellschaft in der Fassung vom 16. Juli 2010.

Die Buchführung, der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 wurden auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 16. Juli 2010 von der KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis waren keine Beanstandungen zu verzeichnen; der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 und der Prüfungsbericht der zum Abschlussprüfer gewählten KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft sind dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht worden. Der Abschlussprüfer hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 14. April 2011 teilgenommen. Er hat in der Bilanzsitzung über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und dabei insbesondere auch eine Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems vorgenommen sowie seinen risiko- und systemorientierten Prüfungsansatz erläutert. Er hat keine wesentlichen Schwächen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems festgestellt. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer bestätigt, dass keine Umstände vorliegen, die seine Befangenheit besorgen lassen. Der Aufsichtsrat stimmt nach eingehender Erläuterung des Jahresabschlusses durch den Vorstand und den Abschlussprüfer sowie eigener Prüfung des vorgelegten Jahresabschlusses dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu.

Einwendungen waren nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Abschluss 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 2010 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und diesen dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft 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 spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus.

München, 14. April 2011

Der Aufsichtsrat

Gerald Hollrotter  
Aufsichtsratsvorsitzender

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA	31.12.2010		31.12.2009	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Sachanlagen		20.691.978,14		18.242
II. Finanzanlagen		<u>13.324.687,29</u>		<u>68</u>
		<u>34.016.665,43</u>		<u>18.310</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		40	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>939.874,93</u>	939.874,93	<u>2.504</u>	2.544
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>5.660.472,70</u>		<u>21.782</u>
		<u>6.600.347,63</u>		<u>24.326</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		13.277,00		15
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		<u>43.807,12</u>		<u>0</u>
		<u>40.674.097,18</u>		<u>42.651</u>
<b>PASSIVA</b>				
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	79.800,00		80	
II. Kapitalrücklage	327.760,55		328	
III. Gewinnrücklagen	5.298.148,20		5.250	
IV. Bilanzgewinn	<u>3.087.538,77</u>	8.793.247,52	<u>2.802</u>	8.460
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 273 HGB</b>		14.719.897,66		14.720
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.899.221,27		1.924	
2. Steuerrückstellungen	166.046,00		18	
3. Sonstige Rückstellungen	<u>386.855,29</u>	2.452.122,56	<u>546</u>	2.488
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193.663,90		62	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	973.321,69		1.002	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.534.828,80</u>	14.701.814,39	<u>15.918</u>	16.982
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>7.015,05</u>		<u>1</u>
		<u>40.674.097,18</u>		<u>42.651</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

	EUR	2010 EUR	TEUR	2009 TEUR
1. Umsatzerlöse		3.026.924,06		4.475
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>153.065,50</u>		<u>15.081</u>
		3.179.989,56		19.556
3. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-338.478,15		-460
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-359.610,51		-486	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-90.853,76</u>	-450.464,27	<u>-398</u>	-884
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		-767.143,55		-1.497
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-585.395,41		-15.195
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		575.035,90		0
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	358.550,53		136	
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-57.232,92		0	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.020.010,64</u>	<u>-718.693,03</u>	<u>-880</u>	<u>-744</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		894.851,05		776
12. Außerordentlicher Ertrag	2.739,82		0	
13. Außerordentlicher Aufwand	<u>-17.313,27</u>	-14.573,45	<u>0</u>	0
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-273.454,98		-170
15. Sonstige Steuern		<u>-1.929,00</u>		<u>-41</u>
16. Jahresüberschuss		604.893,62		565
17. Gewinnvortrag		<u>2.482.645,15</u>		<u>2.237</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>3.087.538,77</u></u>		<u><u>2.802</u></u>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften für Kapitalgesellschaften i.S.d. § 264 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 weicht in Ansatz und Gliederung bis auf die Anpassungen aus dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz von dem Vorjahresabschluss ab. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

### 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 Jahre. Auf die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden die Abschreibungen zeitanteilig ermittelt. Geringwertige Anlagegüter werden als Sammelposten über fünf Jahre planmäßig abgeschrieben.

Innerhalb des Finanzanlagevermögens erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei voraussichtlich dauernder Wertminderung. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Nominalwert der Wertpapiere des Anlagevermögens wird über die Restlaufzeit zeitanteilig abgeschrieben.

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

Die Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend der Projected Unit Credit Method unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,15 % (i.Vj. 3,0 %) und einen Rententrend von 2,0 % und der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Die Gesellschaft wendet die durch das BilMoG geänderten Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB gemäß Art. 66 Abs. 3 S. 1 EGHGB erstmalig im Berichtsjahr an. Die Anpassung der Wertansätze erfolgt unter Beachtung der Übergangsvorschriften zum 1. Januar 2010. Im Rahmen der Umstellung wurden Umstellungswahlrechte, die die Beibehaltung oder Fortführung von Vorjahreswerten betreffen, ausgeübt. Beträge aus der Anpassung von Vorjahreswerten wurden – soweit gesetzlich zulässig – ergebnisneutral durch Einstellungen in die Gewinnrücklagen erfasst. Die übrigen Aufwendungen und Erträge aus der Anpassung der Wertansätze wurden erfolgswirksam erfasst, im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesen und im Anhang entsprechend § 277 Abs. 4 HGB erläutert. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden gemäß Art. 67 Abs. 8 S. 2 EGHGB nicht an die geänderten Ansatz- und Bewertungsmethoden angepasst.

Erstmalig in der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 wurde das Ansatzwahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB ausgeübt.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

## ANGABEN ZUR BILANZ

## Anlagevermögen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	01.01.2010	Zugänge	31.12.2010
Entwicklung des Anlagevermögens	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und Bauten	29.021.090,92	31.420,10	29.052.511,02
2. Technische Anlagen und Maschinen	13.800,61	0,00	13.800,61
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.115,41	3.185.436,88	3.321.552,29
	29.171.006,94	3.216.856,98	32.387.863,92
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	67.895,21	0,00	67.895,21
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	13.314.025,00	13.314.025,00
	67.895,21	13.314.025,00	13.381.920,21
	29.238.902,15	16.530.881,98	45.769.784,13

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

	Anteil am Gesellschaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2010 TEUR	Ergebnis 2010 TEUR
DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitzverwaltung GmbH, München	100,0	53	-1
Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München	100,0	921	-28

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.

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
01.01.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
10.794.652,21	760.811,10	11.555.463,31	17.497.047,71	18.226.438,71
11.281,61	785,00	12.066,61	1.734,00	2.519,00
122.808,41	5.547,45	128.355,86	3.193.196,43	13.307,00
10.928.742,23	767.143,55	11.695.885,78	20.691.978,14	18.242.264,71
0,00	0,00	0,00	67.895,21	67.895,21
0,00	57.232,92	57.232,92	13.256.792,08	0,00
0,00	57.232,92	57.232,92	13.324.687,29	67.895,21
10.928.742,23	824.376,47	11.753.118,70	34.016.665,43	18.310.159,92

### Umlaufvermögen

Die Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### Aktive latente Steuern

Überwiegend beruhen die aktiven latenten Steuern auf der für steuerliche Zwecke niedrigeren Bewertung der Pensionsrückstellung. Hinzu kommt ein zukünftiger Entlastungsbetrag aus der für steuerliche Zwecke höheren Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens. Der Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,825 % zugrunde gelegt.

## Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt unverändert € 79.800 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. Die Erhöhung der anderen Gewinnrücklagen um TEUR 48 resultiert aus der nach Art. 67 Abs. 6 EGHGB erfolgsneutralen Aktivierung latenter Steuern aus der Anpassung der Pensionsrückstellung zum 1. Januar 2010 auf Grund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG).

Die Kapitalrücklage bleibt im Geschäftsjahr 2010 unverändert.

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
1. Januar 2010	2.802
Dividendenausschüttung 2009	-319
Vortrag auf neue Rechnung	<u>2.483</u>
Jahresüberschuss 2010	<u>605</u>
 Bilanzgewinn	 <u><u>3.088</u></u>

## Sonderposten mit Rücklageanteil

Der im Vorjahr gemäß § 6b Abs. 3 EStG gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil wurde nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB unverändert beibehalten. Wäre das Wahlrecht nicht ausgeübt worden, so hätten sich die anderen Gewinnrücklagen um diesen Betrag erhöht.

## Rückstellungen

Aufgrund der geänderten Bewertung der laufenden Pensionen oder Anwartschaften auf Pensionen ist zum 1. Januar 2010 eine Zuführung zu den Pensionsrückstellungen erforderlich. Diese beträgt insgesamt TEUR 260. Die Gesellschaft hat entschieden, den Betrag entsprechend Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB bis spätestens zum 31. Dezember 2024 in jedem Geschäftsjahr zu mindestens einem Fünfzehntel anzusammeln. Im Geschäftsjahr wird ein Betrag in Höhe von TEUR 17 zugeführt. Die nicht gebildete Rückstellung beträgt somit TEUR 243.

## Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München. Durch gegebene Versorgungszusagen und gemäß versicherungsmathematischen Gutachten nach den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Berücksichtigung eines Zinsfußes von 5,15 % (i. Vj. 6,0 %) beträgt die Ver-

pflichtung gegenüber der Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH TEUR 1.354 (i. Vj. TEUR 1.127). Die vorgenommenen Zuweisungen an die Unterstützungs-Einrichtung betragen TEUR 921 (i. Vj. TEUR 949). Von diesem Betrag wurden im Berichtsjahr TEUR 55 (i. Vj. TEUR 95) neu zugewiesen. Dies entsprach der steuerlich höchstmöglichen Zuführung. Der entsprechende Aufwand ist innerhalb des Personalaufwands in der Position Aufwendungen für Altersversorgung erfasst. Gegenüber der nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Verpflichtung besteht ein Fehlbetrag von TEUR 443 (i. Vj. TEUR 178). Eine weitere Zuweisung des rechnerischen Fehlbetrages wäre im Berichtsjahr steuerlich nicht abzugsfähig; daher wurde von einer weiteren Dotierung Abstand genommen.

Die Restlaufzeiten der sonstigen Verbindlichkeiten betragen:

	2010	2009
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bis 1 Jahr	2.280	2.958
1 bis 5 Jahre	11.255	10.220
Über 5 Jahre	<u>0</u>	<u>2.740</u>
	<u>13.535</u>	<u>15.918</u>

Alle übrigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 12.960 (i. Vj. TEUR 15.427) durch Grundpfandrechte gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 31 (i. Vj. TEUR 39).

## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

	2010	2009
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Miet- und Pächterträge		
Amiraplatz	2.691	2.554
Ridlerstraße (bis zur Veräußerung)	0	1.592
Kardinal-Faulhaber-Straße	<u>336</u>	<u>329</u>
	<u>3.027</u>	<u>4.475</u>

Die Umsatzerlöse enthalten in Summe TEUR -9 (i. Vj. TEUR -3) Erlöse und Erlösschmälerungen aus Vorjahren.

**Sonstige betriebliche Erträge**

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	0	12.133
Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten	0	2.862
Periodenfremde Erträge	86	52
	86	15.047
Sonstige laufende Erträge	67	34
	153	15.081

**Materialaufwand**

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	141	297
Betriebsaufwendungen	197	163
	338	460

**Personalaufwand**

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen im Geschäftsjahr 2010 TEUR 75 (i. Vj. TEUR 372). Im Jahresdurchschnitt war eine kaufmännische Angestellte beschäftigt (i. Vj. zwei).

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Verwaltungsaufwendungen	537	469
Periodenfremde und neutrale Aufwendungen	48	14.726
	585	15.195

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

In den Zinserträgen sind keine Zinsen von verbundenen Unternehmen enthalten.

**Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Nominalwert der Wertpapiere des Anlagevermögens wird über die Restlaufzeit zeitanteilig abgeschrieben.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Verbundene Unternehmen	41	41
Sonstige	979	839
	<u>1.020</u>	<u>880</u>

Die sonstigen Zinsen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 105 sowie Stückzinsen aus dem Erwerb von Anleihen in Höhe von TEUR 170.

**Außerordentliche Erträge und Aufwendungen aus der Umstellung auf BilMoG (Art. 67 Abs. 7 EGHGB)**

Die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind durch die Anwendung des Art. 66 EGHGB sowie der Absätze 1 bis 5 des Art. 67 EGHGB bedingt. Die außerordentlichen Erträge in Höhe von TEUR 3 resultieren aus der Bildung aktiver latenter Steuern. Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 17 betreffen die Zuführung zur Pensionsrückstellung anlässlich der Neubewertung zum 1. Januar 2010.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Steueraufwand des Berichtsjahres	235	168
Steueraufwand für frühere Jahre	31	2
Aufwand aus latenten Steuern	7	0
	<u>273</u>	<u>170</u>

**Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten keine Aufwendungen für Vorjahre (i. Vj. TEUR 37).

## IV. SONSTIGE ANGABEN

### Aufsichtsrat

Gerald Hollrotter, München, Vorsitzender  
Direktor i.R. der Hochtief AG, München

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

Maria Theresia von Finck, München  
Bankkauffrau

Gerald Hollrotter ist Mitglied des Aufsichtsrats der Nymphenburg Immobilien AG, München. Ernst Knut Stahl ist Mitglied des Aufsichtsrats der Custodia Holding AG, München, der Nymphenburg Immobilien AG, München, der Oppmann Immobilien AG, Würzburg, der Staatl. Mineralbrunnen AG Bad Brückenau, Bad Brückenau, sowie Verwaltungsrat der Mövenpick Holding AG, Cham/Schweiz, der Welinvest AG, Basel/Schweiz, der Clair Finanz Holding AG, Cham/Schweiz, und der Sonotel Ouchy SA, Lausanne/Schweiz.

### Vorstand

Gerd Amtstätter, Kaufmann, München

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

Gerd Amtstätter ist Aufsichtsratsvorsitzender der Custodia Holding AG, München, der Oppmann Immobilien AG, Würzburg, sowie der Staatl. Mineralbrunnen AG Bad Brückenau, Bad Brückenau, und Mitglied des Aufsichtsrats der Sektkellerei J. Oppmann AG, Würzburg, sowie Verwaltungsrat der von Roll AG, Gerlafingen/Schweiz.

### Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat beträgt für das Geschäftsjahr 2010 TEUR 30 (i. Vj. TEUR 30). Die Gesamtvergütung an den Vorstand beträgt für das Geschäftsjahr 2010 TEUR 274 (i. Vj. TEUR 338). Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juli 2010 unterbleibt die individualisierte Offenlegung der Vorstandsbezüge.

Gegenüber dem derzeitigen Vorstand besteht keine Pensionszusage. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen sind insgesamt TEUR 1.899 (i. Vj. TEUR 1.923) zurückgestellt. Es besteht ein Fehlbetrag in Höhe von TEUR 243 (i. Vj. TEUR 0). Die Pensionszahlungen an diesen Personenkreis betragen TEUR 161 (i. Vj. TEUR 91).

### Erklärung nach § 161 AktG

Die unveränderte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 3. November 2010 auf der eigenen Internetseite veröffentlicht und somit den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

### Honorare des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft AG im Geschäftsjahr 2010 angefallenen Honorare betragen:

	<u>TEUR</u>
Abschlussprüfung (einschließlich Auslagen)	30
Steuerberatungsleistungen	<u>0</u>
	<u><u>30</u></u>

### Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 und § 22 WpHG

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.

Die Curtinella SA, Zuoz, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 5. März 2010 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 11,29 % (9.010 Stimmrechte) beträgt.

Herr Christoph Stahl, München, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 5. März 2010 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 11,29 % (9.010 Stimmrechte) beträgt. Alle Stimmrechte sind Herrn Christoph Stahl über die von ihm kontrollierte Curtinella SA, Zuoz, Schweiz, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Stahl GmbH, München, Deutschland, hat uns für die Stahl Vermögens-GbR gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 5. März 2010 die Schwellen von 10 % und 5 % unterschritten hat und zur Zeit 0 % beträgt.

Die Curtinella SA, Zuoz, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 30. Juni 2010 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und nunmehr 0 % beträgt.

Herr Christoph Stahl, Deutschland, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der AMIRA Verwaltungs AG am 30. Juni 2010 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und nunmehr 0 % beträgt. Alle Stimmrechte waren Herrn Christoph Stahl über die von ihm kontrollierte Curtinella SA, Zuoz, Schweiz, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

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

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn in Höhe von €3.087.538,77 €6,00 pro Aktie auszuschütten und den Rest in Höhe von €2.608.738,77 auf neue Rechnung vorzutragen.

München, 29. März 2011

AMIRA Verwaltungs AG

Gerd Amtstätter    Werner Schätzler

**Kapitalflussrechnung**

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	605	565
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	824	1.497
Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungsposten für Geh- und Fahrtrecht	0	-2.862
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	4	14.720
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Rückstellungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Unterstützungseinrichtung	-64	299
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-12.133
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-393	246
Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	156	-472
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.132	1.860
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	23.946
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.217	-88
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13.314	0
Einzahlungen aus der Tilgung kurzfristiger Ausleihungen	2.000	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-14.531	23.858
Auszahlung auf Grund der Kapitalherabsetzung	0	-718
Auszahlungen für Dividende des Vorjahres	-319	-319
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-2.404	-3.229
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.723	-4.266
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-16.122	21.452
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	21.782	330
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.660	21.782

**Eigenkapitalspiegel**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Gesamt
Stand 1. Januar 2009	79.800,00	327.760,55	5.250.000,00	2.555.952,93	8.213.513,48
Jahresergebnis 2009	0,00	0,00	0,00	565.092,22	565.092,22
Ausschüttung Dividende	0,00	0,00	0,00	-319.200,00	-319.200,00
Stand 31. Dezember 2009	79.800,00	327.760,55	5.250.000,00	2.801.845,15	8.459.405,70
Anpassung Bilanzrechts- modernisierungsgesetz	0,00	0,00	48.148,20	0,00	48.148,20
Stand 1. Januar 2010	79.800,00	327.760,55	5.298.148,20	2.801.845,15	8.507.553,90
Jahresergebnis 2010	0,00	0,00	0,00	604.893,62	604.893,62
Ausschüttung Dividende	0,00	0,00	0,00	-319.200,00	-319.200,00
Stand 31. Dezember 2010	79.800,00	327.760,55	5.298.148,20	3.087.538,77	8.793.247,52

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht 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 und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 29. März 2011

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Grottel  
Wirtschaftsprüfer

Duschl  
Wirtschaftsprüfer





