

# GESCHÄFTSBERICHT 2017

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 2017</b>	<b>5</b>
Allgemeiner Überblick	5
Ertragslage	6
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 2017</b>	<b>14</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2017	14
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017	15
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2017</b>	<b>17</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>25</b>

**AUFSICHTSRAT**

Gerhard Bruckmeier, Neubiberg  
Vorsitzender

Ernst Knut Stahl, München  
stv. Vorsitzender

Maria Theresia von Finck, München

**VORSTAND**

Gerd Amtstätter, München

Werner Schätzler, München

## DIE AMIRA VERWALTUNGS AG IM BERICHTSJAHR 2017

### Allgemeiner Überblick

Die Stadt München ist für Unternehmen und für Arbeitnehmer nach wie vor ein bevorzugter Standort in Bezug auf Wirtschaftskraft, wirtschaftliche Dynamik sowie Zukunftsperspektiven. Diese Kriterien untersuchte das Städteranking 2017 der „WirtschaftsWoche“ bei allen deutschen Städten. Insbesondere bei der Betrachtung des Arbeitsmarktes, der Wirtschaftsstruktur und der Lebensqualität belegt die Landeshauptstadt in dieser Untersuchung den ersten Platz.

Diese Attraktivität der Landeshauptstadt lässt sich auch auf dem Markt für Büroimmobilien ablesen:

Die im Jahr 2017 vermietete Bürofläche in Höhe von 984.200 m<sup>2</sup> lag um 26 % über dem Vorjahreswert und stellte wiederum den höchsten Wert seit dem Jahr 2000 dar. Rund 28 % des Flächenumsatzes entfällt dabei auf das Segment der Großnutzer ab 5.000 m<sup>2</sup>.

Der Leerstand bei den Büroimmobilien in der Landeshauptstadt ist im Laufe des Jahres 2017 weiter gefallen, und zwar auf 2,4 % (2016: 3,0 %). Dies stellt erneut einen vorläufigen Tiefstand dar. Da die Projektpipeline eher schwach gefüllt ist, werden im laufenden Jahr nur wenige Neubaufertigstellungen auf den Mietmarkt kommen, so dass von einer weiterhin geringen Leerstandsquote auszugehen ist.

Die Durchschnittsmiete auf dem Münchner Markt für Büroflächen ist in 2017 leicht von 16,00 EUR/m<sup>2</sup> auf 17,30 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen.

Die zuvor dargestellte wirtschaftliche Anziehungskraft der Landeshauptstadt wird unserer Meinung nach dazu führen, dass München auch in Zukunft ein national und international führender Standort bleiben wird.

Wir gehen daher weiterhin davon aus, dass die Flächen unserer Gesellschaft in zentraler Innenstadtlage auch künftig für bestehende und auch potentielle Mieter attraktiv bleiben.

## **Ertragslage**

Die Mietumsätze der Gesellschaft beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf insgesamt TEUR 4.075. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um TEUR 37 ist auf einen Leerstand zurückzuführen, der zur Optimierung des Entwicklungspotentials der Perusastraße 7 aus strategischen Gründen hingenommen wurde.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 278 enthalten fast ausschließlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der Materialaufwand ist von TEUR 511 auf TEUR 353 zurückgegangen. Ursache waren gesunkene Instandhaltungs- und Betriebsaufwendungen für die Objekte der Gesellschaft. Vom Gesamtaufwand entfallen TEUR 48 auf die Dotierung der Instandhaltungsrücklage.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 369 nach TEUR 303 im Vorjahr. Der Anstieg entfällt vollständig auf die Aufwendungen für Altersversorgung.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen lagen im Geschäftsjahr 2017 mit TEUR 803 wenig verändert zum Vorjahr (TEUR 799).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten mit TEUR 479 annähernd konstant gehalten werden (Vorjahr: TEUR 470).

Nach Berücksichtigung des Steueraufwands von TEUR 230 ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 1.252 gegenüber TEUR 959 im Vorjahr.

## **Vermögenslage**

Zum Ende des Geschäftsjahres erwarb die Gesellschaft das Gebäude Perusastraße 5/Residenzstraße 9 in München zum Kaufpreis von TEUR 97.000 von der Nymphenburg Immobilien AG. Es handelt sich um ein Objekt in zentraler Innenstadtlage, das neben der Gaststätte „Zum Franziskaner“ verschiedene Büroflächen umfasst.

Dieser Erwerb führt zu einem Anstieg des Anlagevermögens der Gesellschaft von TEUR 53.323 im Vorjahr auf nun TEUR 153.113.

Das bilanzielle Eigenkapital stieg von TEUR 18.948 auf TEUR 19.562. Die Eigenkapitalquote sank von 24,5 % auf 12,3 %, bedingt durch die Ausweitung der Bilanzsumme aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Investition.

Unsere langfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten wurden planmäßig um TEUR 1.143 getilgt und belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 49.703.

## **Finanzlage**

Die Finanzierung des in 2013 erworbenen Objekts Perusastraße 7 erfolgt durch Hypothekendarlehen, die durch Grundschulden auf den Objekten Perusastraße 7 sowie Amiraplatz 1 besichert sind. Die Kaufpreiszahlung für das im Berichtsjahr erworbene Objekt Perusastraße 5/Residenzstraße 9 wurde mit eigenen Mitteln sowie mit einem Gesellschafterdarlehen finanziert. Es ist vorgesehen, dieses Darlehen im Laufe des Geschäftsjahres vollständig zurückzuführen.

## **Ergebnis aus Beteiligungen**

Die DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitz Verwaltungs GmbH hat auch im Geschäftsjahr 2017 keine Geschäfte getätigt.

Die Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH verfügt zum 31. Dezember 2017 über ein Kassenvermögen von TEUR 664. Sie erhielt im Jahr 2017 eine Zuwendung von TEUR 27. Diese Dotierung entspricht dem höchsten im Berichtsjahr steuerlich abzugsfähigen Zuwendungsbetrag. Von der Unterstützungseinrichtung wurden im Jahr 2017 TEUR 100 (Vorjahr TEUR 105) an 153 (im Vorjahr 160) berechnete Ruheständige ausbezahlt.

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

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 13.856.277,09 an die Aktionäre eine Dividende von EUR 8,00 je Stückaktie, das sind EUR 638.400,00, auf das mit EUR 79.800,00 gezeichnete Kapital auszuschütten und EUR 13.217.877,09 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **Ausblick**

Die Gesellschaft wird im Rahmen ihrer Strategie die Aufwertung der beiden benachbarten Grundstücke in München, Perusastraße 5/Residenzstraße 9 und Perusastraße 7 vorantreiben. Als Maßnahme zur Finanzierung des Erwerbs des Objekts Perusastraße 5/Residenzstraße 9 wird die Gesellschaft zeitnah das Grundstück München, Amiraplatz 1, gruppenintern veräußern. Ein dabei entstehender Gewinn kann steuerlich weitgehend auf den Kaufpreis für das neu erworbene Objekt Perusastraße 5/Residenzstraße 9 zurückgetragen werden.

Wir erwarten auch für das laufende und das folgende Geschäftsjahr jeweils ein positives operatives Ergebnis in etwa gleicher Höhe wie 2017.

### **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 2017 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, 28. März 2018

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand



**Weitere Informationen**

Immobilienbesitz zum 31. 12. 2017

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 Amiraplatz 1/ Briener Straße 9	Bürohaus	1.813	8.267	vor 1948	8.063.523,71
2 Perusastraße 7	Bürohaus	677	2.200	2013	40.231.471,35
3 Perusastraße 5/ Residenzstraße 9	"Zum Franziskaner"/ Büroflächen	942	4.770	2017	100.447.303,59
		3.432	15.237		148.742.298,65



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der AMIRA Verwaltungs AG hat im Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 das im Eigentum der Gesellschaft stehende Grundstück in München, Perusastraße 7, das unmittelbar an den Grundstückskomplex Perusastraße 5/Residenzstraße 9 anschließt, der sich im Eigentum der Nymphenburg Immobilien AG befindet. Umfangreiche Abklärungen im Hinblick auf vertragliche und baurechtliche Strukturen sowie der daraus resultierenden ökonomischen Folgewirkungen haben Aufsichtsrat und Vorstand zu dem Entschluss gelangen lassen, die Immobilie Perusastraße 5/Residenzstraße 9 von der Nymphenburg Immobilien AG zu erwerben. Der Amira Verwaltungs AG ist es nach Überzeugung von Aufsichtsrat und Vorstand als Alleineigentümerin des Gesamtareals Perusastraße 5, Perusastraße 7 und Residenzstraße 9 damit möglich geworden, die Wertsteigerungspotenziale aller dieser Grundstücke entsprechend fortzuentwickeln und zu realisieren.

Nach übereinstimmender Ansicht von Aufsichtsrat und Vorstand soll die im Eigentum der Gesellschaft stehende Immobilie in München, Amiraplatz 1/Briener Straße 9, zeitnah im Geschäftsjahr 2018 gruppenintern veräußert werden.

Einen weiteren Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat bildete die bestehende Vermietungssituation. Anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstands über die Vermietungssituation wurde der Aufsichtsrat zeitnah und umfassend über den aktuellen Stand sowie über Neuvermietungen von Einzelhandels- und Büroflächen unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat sind dabei übereinstimmend zu der Überzeugung gelangt, dass es erreicht werden konnte, das Mietpreisgefüge langfristig auf hohem Niveau abzusichern und durch eine ausgewogene und attraktive Mieterstruktur die Hochwertigkeit der Mietflächen nochmals deutlich in den Vordergrund zu rücken.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 14. September 2017 hat der Vorstand die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2018 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 2017 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – wurden auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 4. Juli 2017 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 2017 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 17. April 2018 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 2017 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 spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus.

München, 17. April 2018

Der Aufsichtsrat

Gerhard Bruckmeier  
Aufsichtsratsvorsitzender

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen	153.044.803,33	53.255.522,49
II. Finanzanlagen	<u>67.895,21</u>	<u>67.895,21</u>
	<u>153.112.698,54</u>	<u>53.323.417,70</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.928,26	4.774,76
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>512.045,50</u>	<u>624.579,47</u>
	519.973,76	629.354,23
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>5.401.386,13</u>	<u>22.848.644,19</u>
	<u>5.921.359,89</u>	<u>23.477.998,42</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>8.770,11</u>	<u>10.735,48</u>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<u>485.717,61</u>	<u>482.868,95</u>
	<u>159.528.546,15</u>	<u>77.295.020,55</u>
 <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	<u>13.856.277,09</u>	<u>13.242.422,94</u>
	<u>19.561.985,84</u>	<u>18.948.131,69</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.044.388,00	2.067.129,00
2. Steuerrückstellungen	956.500,00	1.266.603,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>841.570,00</u>	<u>1.057.220,00</u>
	<u>3.842.458,00</u>	<u>4.390.952,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.703.038,79	50.845.721,36
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.465.151,34	44.806,18
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	709.843,80	753.386,96
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.001.200,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>538.093,23</u>	<u>604.968,53</u>
	<u>134.417.327,16</u>	<u>52.248.883,03</u>
<b>D. Passive latente Steuern</b>	<u>1.706.775,15</u>	<u>1.707.053,83</u>
	<u>159.528.546,15</u>	<u>77.295.020,55</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	4.074.720,30	4.111.977,52
2. Sonstige betriebliche Erträge	278.252,69	227.403,64
3. Materialaufwand	-352.736,94	-510.928,55
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-273.448,56	-273.443,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-96.030,24	-29.571,13
5. Abschreibungen	-802.843,85	-798.726,43
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-479.303,91	-469.619,52
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-853.620,94	-861.004,99
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-229.629,18	-432.467,72
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.265.359,37</b>	<b>963.618,95</b>
10. Sonstige Steuern	-13.105,22	-4.895,56
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>1.252.254,15</b>	<b>958.723,39</b>
12. Gewinnvortrag	12.604.022,94	12.283.699,55
<b>13. Bilanzgewinn</b>	<b>13.856.277,09</b>	<b>13.242.422,94</b>





## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend der Projected Unit Credit Method unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,71 % (i. Vj. 4,03 %) und einem Rententrend von 2,5 % und der Richttafeln 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.

Es wurde vom Ansatzwahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht. 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	Zugänge	Abgänge	Wert
	01.01.2017 EUR	EUR	EUR	31.12.2017 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	77.885.553,07	100.451.432,27	0,00	178.336.985,34
2. Technische Anlagen und Maschinen	13.800,61	0,00	3.857,11	9.943,50
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.276.573,19	6.443,17	610,19	4.282.406,17
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	134.249,25	0,00	134.249,25
	82.175.926,87	100.592.124,69	4.467,30	182.763.584,26
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	67.895,21	0,00	0,00	67.895,21
	82.243.822,08	100.592.124,69	4.467,30	182.831.479,47

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

	Anteil am Gesellschaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2017 TEUR	Ergebnis 2017 TEUR
DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitzverwaltung GmbH, München	100,0	45	-1
Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München	100,0	664	-43

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.

Stand 01.01.2017 EUR	Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Zuführungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2017 EUR
28.795.685,01	799.001,68	0,00	29.594.686,69	49.089.868,06	148.742.298,65
13.800,61	0,00	3.857,11	9.943,50	0,00	0,00
110.918,76	3.842,17	610,19	114.150,74	4.165.654,43	4.168.255,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.249,25
28.920.404,38	802.843,85	4.467,30	29.718.780,93	53.255.522,49	153.044.803,33
0,00	0,00	0,00	0,00	67.895,21	67.895,21
28.920.404,38	802.843,85	4.467,30	29.718.780,93	53.323.417,70	153.112.698,54

### Umlaufvermögen

Die Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Zinsabgrenzungen. 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 2017 unverändert.

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
1. Januar 2017	13.242
Dividendenausschüttung 2016	<u>-638</u>
Vortrag auf neue Rechnung	12.604
Jahresüberschuss 2017	<u>1.252</u>
Bilanzgewinn	<u><u>13.856</u></u>

## Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen umfassen Pensionsansprüche ausgeschiedener leitender Angestellten.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 163.856 (i. Vj. EUR 143.602).

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	31. 12. 2017			31. 12. 2016		
	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	1.162	48.541	43.688	1.143	49.703	44.933
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.465	0	0	45	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	710	0	0	753	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.001	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	538	0	0	605	0	0
	85.876	48.541	43.688	2.546	49.703	44.933

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr vollständig durch Grundpfandrechte gesichert.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit TEUR 664 (i. Vj. TEUR 707) 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 3,68 % (i. Vj. 4,01 %) beträgt die Verpflichtung gegenüber der Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH TEUR 962 (i. Vj. TEUR 1.086). Die vorgenommenen Zuweisungen an die Unterstützungs-Einrichtung betragen TEUR 664 (i. Vj. TEUR 707). Von diesem Betrag wurden im Berichtsjahr TEUR 27 (i. Vj. TEUR 28) 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 299 (i. Vj. TEUR 379). Eine weitere Zuweisung des rechnerischen Fehlbetrages wäre im Berichtsjahr steuerlich nicht abzugsfähig; daher wurde von einer weiteren Dotierung Abstand genommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betrifft ein Darlehen in Höhe von TEUR 80.001, das bis auf weiteres gewährt wurde.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 32 (i. Vj. TEUR 50).

### Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus der in der Steuerbilanz gebildeten § 6b-Rücklage aufgrund der Veräußerung des Objekts in der Kardinal-Faulhaber-Straße 6.

## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Personalaufwand

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen im Geschäftsjahr 2017 TEUR 96 (i. Vj. TEUR 30). Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 keine (i. Vj. keine) Arbeitnehmer.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Verbundene Unternehmen	30	32
Sonstige	824	829
	<u>854</u>	<u>861</u>

Die sonstigen Zinsen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 73 (i. Vj. TEUR 80).

### Steuern

In den Steuern ist ein Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 3 (i. Vj. Aufwand von TEUR 21) 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

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

##### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands**

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat beträgt für das Geschäftsjahr 2017 TEUR 49 (i. Vj. TEUR 49).

Die Gesamtvergütung an den Vorstand beträgt für das Geschäftsjahr 2017 TEUR 273 (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 2.044 (i. Vj. TEUR 2.067) zurückgestellt. Die Pensionszahlungen an diesen Personenkreis betragen TEUR 159 (i. Vj. TEUR 164).

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

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 13.856.277,09 EUR 8,00 pro Aktie auszuschütten und den Rest in Höhe von EUR 13.217.877,09 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 2017 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 2017 nicht getroffen oder unterlassen.

München, 28. März 2018

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Gerd Amtstätter    Werner Schätzler



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft, München, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Düsseldorf, den 28. März 2018

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Braun  
Wirtschaftsprüfer

Ring  
Wirtschaftsprüfer



