

# GESCHÄFTSBERICHT 2014

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>Lagebericht</b>	<b>5</b>
Allgemeiner Überblick	5
Ertragslage	6
Vermögenslage	7
Finanzlage	7
Ergebnis aus Beteiligungen	7
Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	8
Ausblick	8
Risikomanagement	8
Risikobetrachtungen	9
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres	10
Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB	10
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>11</b>
<b>Jahresabschluss 2014</b>	<b>14</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2014	14
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014	15
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>17</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>25</b>

**AUFSICHTSRAT**

Gerald Hollrotter, München  
Vorsitzender

Ernst Knut Stahl, München  
stv. Vorsitzender

Maria Theresia von Finck, München

**VORSTAND**

Gerd Amtstätter, München

Werner Schätzler, München

## L A G E B E R I C H T 2 0 1 4 D E R A M I R A V E R W A L T U N G S A G

### Allgemeiner Überblick

München bleibt in der Einschätzung von Beobachtern des Büroimmobilienmarkts trotz eines hohen Preisniveaus ein bevorzugter deutscher Standort, der eine Kombination aus Rendite und Liquidität bei überschaubarem Risiko bietet.

In einem vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) durchgeführten Vergleich deutscher Großstädte belegte München die erste Position. Die Untersuchung hob die hervorragende Wirtschaftsstruktur mit starken und innovativen Unternehmen ebenso hervor wie die Lebensqualität sowie den Immobilienmarkt der Landeshauptstadt.

Mit 620.900 m<sup>2</sup> vermieteter Bürofläche im Jahr 2014 lag der Flächenumsatz in München um rund 4 % über dem Vorjahr. Mehr als ein Drittel hiervon wurde im Schlussquartal neu vermietet, was auf einige Großvermietungen zurück zu führen ist. Der Anstieg war nach dem schwachen Jahr 2013 erwartet worden. Auch für 2015 erwarten wir eine Stabilisierung auf dem gegenwärtigen Niveau.

Der Leerstand bei den Büroimmobilien in der Landeshauptstadt ist im Laufe des Jahres von 6,1 % auf 5,1 % zurückgegangen. Zurückzuführen ist dies weniger auf die genannten Neuvermietungen, sondern eher auf das abnehmende Volumen an Flächen, die neu auf den Markt kommen. Im Segment innerhalb des Mittleren Rings betrug die Leerstandsquote 3,1 %, was 297.400 m<sup>2</sup> entspricht.

Die Durchschnittsmiete ist während des Jahres 2014 annähernd konstant geblieben, sie lag bei 14,91 EUR/m<sup>2</sup> im Vergleich zu 15,28 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Die Spitzenmieten sind im Vergleich zu 2013 nochmals angestiegen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmendaten sind wir zuversichtlich, dass München auch in Zukunft seine prominente Stellung innerhalb Deutschlands behaupten kann. Die Landeshauptstadt bleibt aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft, des hohen Ausbildungsstands der Arbeitnehmer sowie aufgrund der gesunden Mischung aus Industrie und Dienstleistung ein begehrter Standort.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Büroflächen unserer Gesellschaft in zentraler Innenstadtlage auch künftig attraktiv und gut vermietbar bleiben.

## Ertragslage

Die Mietumsätze der Gesellschaft beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 auf insgesamt TEUR 4.497. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.211 ist auf das im Vorjahr erworbene Objekt Perusastraße 7 zurück zu führen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 320 enthalten fast ausschließlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Im Vorjahr war die Position beeinflusst durch die Auflösung des Sonderpostens nach § 6b EStG.

Der Materialaufwand ist von TEUR 661 auf TEUR 601 zurückgegangen. Ursache waren leicht gesunkene Instandhaltungsaufwendungen für die Objekte der Gesellschaft. Vom Gesamtaufwand entfallen TEUR 92 auf die Dotierung der Instandhaltungsrücklage.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 459 nach TEUR 524 im Vorjahr. Die hierin enthaltenen Gehaltsaufwendungen gingen aufgrund des Ausscheidens eines Mitarbeiters von TEUR 340 auf TEUR 273 zurück, wogegen die Aufwendungen für Altersversorgung mit TEUR 186 annähernd konstant blieben.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen im Geschäftsjahr 2014 in Höhe von TEUR 900 umfassen nun auch die ganzjährige Abschreibung auf das im Vorjahr erworbene Objekt in der Perusastraße. In der Vorjahreszahl war die außerplanmäßige Abschreibung wegen der Übertragung der Rücklage nach § 6b EStG enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von TEUR 529 im Vorjahr auf TEUR 1.246, verursacht durch die Vorsorge in einem noch anhängigen Rechtsstreit.

Das Zinsergebnis verschlechterte sich um TEUR 685, hauptsächlich bedingt durch die Zinsbelastung aus der Finanzierung der Immobilie in der Perusastraße. Die Erträge aus den Industriebanleihen gingen aufgrund der planmäßigen Rückzahlungen von TEUR 811 auf TEUR 685 zurück.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 203 auf TEUR 1.038. Hauptursache ist der beschriebene Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Nach Berücksichtigung des Steueraufwands von TEUR 393 ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 645 gegenüber TEUR 888 im Vorjahr.

## Vermögenslage

Das bilanzielle Eigenkapital stieg von TEUR 9.726 auf TEUR 9.892, wodurch sich die Eigenkapitalquote auf 14,5 % erhöhte (im Vorjahr 12,4 %). Ursache ist die Verkürzung der Bilanzsumme durch die planmäßige Rückzahlung eines Teils der Industriefinanzierungen und die damit verbundene Tilgung der Versicherungsdarlehen.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2014 TEUR 65.657 (im Vorjahr TEUR 74.028). Ursachen sind auch hier die oben beschriebene Rückzahlung von Industriefinanzierungen in Höhe von nominal TEUR 7.500 sowie die laufende Abschreibung auf die Sachanlagen. Die Goldposition der Gesellschaft beträgt unverändert 125 kg.

Unsere langfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten wurden planmäßig um TEUR 926 getilgt und belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 53.074. Die im Vorjahr ausgewiesenen Versicherungsdarlehen in Höhe von EUR 8.309 wurden im Berichtsjahr komplett zurückgeführt.

## Finanzlage

Die Finanzierung des Objekts Perusastraße erfolgt durch Hypothekendarlehen, die durch Grundschulden auf den Objekten Perusastraße sowie Amiraplatz besichert wurden. Das im Jahr 2004 erworbene Anwesen Kardinal-Faulhaber-Straße ist nach wie vor vollständig unbelastet.

## Ergebnis aus Beteiligungen

Die DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitz Verwaltungs GmbH hat auch im Geschäftsjahr 2014 keine Geschäfte getätigt.

Die Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH verfügt zum 31. Dezember 2014 über ein Kassenvermögen von TEUR 784. Sie erhielt im Jahr 2014 eine Zuwendung von TEUR 42. Diese Dotierung entspricht dem höchsten im Berichtsjahr steuerlich abzugsfähigen Zuwendungsbetrag. Von der Unterstützungseinrichtung wurden im Jahr 2014 wie im Vorjahr TEUR 111 an 171 (im Vorjahr 173) berechnete Ruhestandler ausbezahlt.

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

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.186.326,50 an die Aktionäre eine Dividende von EUR 7,00 je Stückaktie, das sind EUR 558.600,00, auf das mit EUR 79.800,00 gezeichnete Kapital auszuschütten und EUR 3.627.726,50 auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Ausblick**

Unsere nunmehr drei in der Innenstadt von München belegenen Objekte sind vollständig vermietet. Wir erwarten auch für das laufende und das folgende Geschäftsjahr jeweils ein positives Ergebnis in etwa gleicher Höhe wie 2014.

### **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 sowie die ausgewogene Mischung unserer Mieter lässt Ausfälle nicht erwarten. Die Objekte der Gesellschaft sind vollständig vermietet. Die Mietflächen werden laufend instand gehalten, so dass auch ein Mietminderungsrisiko nicht ersichtlich ist.

### **2. Zinsänderungsrisiko**

Unsere Immobilien-Kredite sind überwiegend mittel- bis langfristig zu festen Konditionen finanziert. Ein kleinerer Teil der Kredite verfügt über eine variable Zinsbindung. Wir unterziehen den Kapitalmarkt und dessen prognostizierte Entwicklung einer fortlaufenden Beobachtung.

### **3. Liquiditätsrisiko**

Die Liquidität der Gesellschaft ist aufgrund der bestehenden flüssigen Mittel, der zur Verfügung stehenden freien Linien sowie der unbelasteten Vermögenswerte gesichert.

### **4. Investitionsrisiko**

Die Bestlagen der Immobilien in München, die ausgewogene Mieterstruktur, die Anforderungen an die Bonität der Mieter sowie Mietanpassungsklauseln in den Mietverträgen minimieren nach der Überzeugung des Vorstands das Risiko eines Wertverlustes bei den Immobilien. Hinsichtlich neuer Investitionen werden im Vorfeld sorgfältige Analysen angestellt, um das Investitionsrisiko zu minimieren. Das Preisänderungsrisiko, etwa durch Marktveränderungen, kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Investition der Gesellschaft in Gold.

**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.

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

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

München, 16. Februar 2015

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der AMIRA Verwaltungs AG hat im Geschäftsjahr 2014 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 2014 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 bildeten im Berichtsjahr die Bestandsimmobilien der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand anhand mündlicher und schriftlicher Berichte über die gesamte Vermietungssituation auf dem Laufenden gehalten sowie über anstehende Investitionen in den einzelnen Immobilien und damit einhergehenden Mieterhöhungspotenzialen unterrichtet. Alle anstehenden Investitionen wurden im Hinblick auf ihre betriebswirtschaftlichen Auswirkungen zusammen mit dem Vorstand umfassend erörtert und übereinstimmend befürwortet.

Die im Vorjahr erworbene Immobilie Perusastraße 7 in München wurde im Hinblick auf ihren Beitrag zur Ergebnissituation der Gesellschaft nochmals eingehend im Aufsichtsratsgremium behandelt. Vorstand und Aufsichtsrat sind unverändert übereinstimmend der Auffassung, dass die Immobilie nachhaltig zur Stärkung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft beitragen wird.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 5. Dezember 2014 hat der Vorstand die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2015 präsentiert; der Aufsichtsrat hat die Unternehmensplanung positiv 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.

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.

Auf Antrag des Vorstands der Gesellschaft hat die Börse Hamburg und die Börse Berlin die Zulassung der Stammaktien der Gesellschaft zum regulierten Markt widerrufen und die Preisfeststellung eingestellt.

Die Börse München hat auf Antrag der Gesellschaft die Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum regulierten Markt widerrufen; eine Preisfeststellung erfolgt damit künftig im Freiverkehr der Börse München. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat diesem Vorgehen seine Zustimmung erteilt. Die Verkehrsfähigkeit der Aktien bleibt in einem voll funktionsfähigen Markt in vollem Umfang gewährleistet.

Die Buchführung und der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – wurden auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 14. Juli 2014 von der kleeberg audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis waren keine Beanstandungen zu verzeichnen; der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 und der Prüfungsbericht der zum Abschlussprüfer gewählten kleeberg audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht worden. Der Abschlussprüfer hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 21. April 2015 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. Einwendungen gegen die Ausführungen des Vorstands im Lagebericht für das Berichtsjahr 2014 waren ebenfalls nicht veranlasst.

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und diesen dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die kleeberg audit 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, 21. April 2015

Der Aufsichtsrat

Gerald Hollrotter  
Aufsichtsratsvorsitzender

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA	31.12.2014 EUR	31.12.2013 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen	60.105.687,24	60.935
II. Finanzanlagen	5.551.011,87	13.093
	65.656.699,11	74.028
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.608,76	97
2. Sonstige Vermögensgegenstände	833.204,50	751
	839.813,26	848
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.405.754,19	3.418
	2.245.567,45	4.266
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8.222,80	11
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	96.543,99	89
	68.007.033,35	78.394
 <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	5.298
IV. Bilanzgewinn	4.186.326,50	4.020
	9.892.035,25	9.726
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.211.569,00	2.149
2. Steuerrückstellungen	23.596,00	0
3. Sonstige Rückstellungen	1.398.303,00	850
	3.633.468,00	2.999
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.073.500,64	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.039,53	58
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	833.285,43	870
4. Sonstige Verbindlichkeiten	532.704,50	64.741
	54.481.530,10	65.669
	68.007.033,35	78.394

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	2014 EUR	2013 TEUR
1. Umsatzerlöse	4.496.740,84	3.286
2. Sonstige betriebliche Erträge	320.398,76	14.817
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>4.817.139,60</b>	<b>18.103</b>
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 600.915,10	- 661
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 273.443,66	- 340
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 186.051,79	- 184
	- 459.495,45	- 524
6. Abschreibungen	- 900.397,98	- 15.387
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.246.479,72	- 529
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	684.718,75	811
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.182,11	26
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	- 42.040,81	- 57
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.219.939,87	- 541
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.037.771,53</b>	<b>1.241</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 211.273,09	- 351
14. Sonstige Steuern	- 181.698,00	- 2
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>644.800,44</b>	<b>888</b>
16. Gewinnvortrag	3.541.526,06	3.132
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>4.186.326,50</b>	<b>4.020</b>





## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 ist nach den Vorschriften des dritten Buchs des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

### 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.

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 4,53 % (i. Vj. 4,88 %) und einem Rententrend von 2,5 % 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 Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Es wurde vom Ansatzwahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

## ANGABEN ZUR BILANZ

## Anlagevermögen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2014 EUR
	01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	70.300.334,56	33.649,50	0,00	70.333.984,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	13.800,61	0,00	0,00	13.800,61
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.322.773,98	2.166,23	3.030,47	4.321.909,74
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	35.738,75	0,00	35.738,75
	74.636.909,15	71.554,48	3.030,47	74.705.433,16
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	67.895,21	0,00	0,00	67.895,21
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.216.612,50	0,00	7.724.100,00	5.492.512,50
	13.284.507,71	0,00	7.724.100,00	5.560.407,71
	87.921.416,86	71.554,48	7.727.130,47	80.265.840,87

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

	Anteil am Gesellschaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2014 TEUR	Ergebnis 2014 TEUR
DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitzverwaltung GmbH, München	100,0	49	-1,3
Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München	100,0	784	-34,9

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.

01.01.2014 EUR	Aufgelaufene Abschreibungen		31.12.2014 EUR	Nettobuchwerte	
	Zuführungen EUR	Auflösung EUR		31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
13.541.705,25	894.840,75	0,00	14.436.546,00	55.897.438,06	56.758.629,31
13.425,61	375,00	0,00	13.800,61	0,00	375,00
147.247,55	5.182,23	3.030,47	149.399,31	4.172.510,43	4.175.526,43
0,00	0,00	0,00	0,00	35.738,75	0,00
13.702.378,41	900.397,98	3.030,47	14.599.745,92	60.105.687,24	60.934.530,74
0,00	0,00	0,00	0,00	67.895,21	67.895,21
191.455,03	42.040,81	224.100,00	9.395,84	5.483.116,66	13.025.157,47
191.455,03	42.040,81	224.100,00	9.395,84	5.551.011,87	13.093.052,68
13.893.833,44	942.438,79	227.130,47	14.609.141,76	65.656.699,11	74.027.583,42

### Umlaufvermögen

Die Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie Zinsabgrenzungen. Sie haben kurzfristigen Charakter (Laufzeit unter einem Jahr). Von den Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Betrag von TEUR 588 verpfändet.

### 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.

## 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 2014 unverändert.

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
1. Januar 2014	4.020
Dividendenausschüttung 2013	-479
Vortrag auf neue Rechnung	<u>3.541</u>
Jahresüberschuss 2014	<u>645</u>
 Bilanzgewinn	 <u><u>4.186</u></u>

## Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen umfassen Pensionsansprüche ausgeschiedener leitender Angestellten. Offene Beträge aus der Anpassung an das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) bestehen nicht mehr.

## 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 4,53 % (i. Vj. 4,88 %) beträgt die Verpflichtung gegenüber der Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH TEUR 1.154 (i. Vj. TEUR 1.182). Die vorgenommenen Zuweisungen an die Unterstützungs-Einrichtung betragen TEUR 784

(i. Vj. TEUR 819). Von diesem Betrag wurden im Berichtsjahr TEUR 42 (i. Vj. TEUR 47) 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 370 (i. Vj. TEUR 363). Eine weitere Zuweisung des rechnerischen Fehlbetrages wäre im Berichtsjahr steuerlich nicht abzugsfähig; daher wurde von einer weiteren Dotierung Abstand genommen.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen:

	2014	2013
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bis 1 Jahr	1.104	0
1 bis 5 Jahre	4.611	0
Über 5 Jahre	<u>47.358</u>	<u>0</u>
	<u>53.073</u>	<u>0</u>

Alle übrigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundpfandrechte gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 44 (i. Vj. TEUR 22).

## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Personalaufwand

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 185 (i. Vj. TEUR 171). Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2014 keine (i. Vj. eine) Angestellte.

**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**

	2014	2013
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Verbundene Unternehmen	35	36
Sonstige	<u>1.185</u>	<u>505</u>
	<u>1.220</u>	<u>541</u>

Die sonstigen Zinsen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 96 (i. Vj. TEUR 100).

#### 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

##### **Vorstand**

Gerd Amtstätter, Kaufmann, München

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

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

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat beträgt für das Geschäftsjahr 2014 TEUR 39 (i. Vj. TEUR 39).

Die Gesamtvergütung an den Vorstand beträgt für das Geschäftsjahr 2014 TEUR 274 (i. Vj. TEUR 274).

Gegenüber dem derzeitigen Vorstand besteht keine Pensionszusage. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen sind insgesamt TEUR 2.212 (i. Vj. TEUR 2.148) zurückgestellt. Die Pensionszahlungen an diesen Personenkreis betragen TEUR 172 (i. Vj. TEUR 168).

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

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.186.326,50 EUR 7,00 pro Aktie auszuschütten und den Rest in Höhe von EUR 3.627.726,50 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 Herr August von Finck, München, am 1. April 2002 insgesamt 85,42 % der Stimmrechte an unserer Gesellschaft zustehen. Davon sind Herr 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 2014 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 im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung von verbundenen Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht getroffen oder unterlassen.

München, 16. Februar 2015

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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 (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 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 der gesetzlichen Vertreter 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

München, 16. Februar 2015  
kleeberg audit GmbH

Petersen  
Wirtschaftsprüfer

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer



