

GESCHÄFTSBERICHT 2013

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

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München: HRB 41170

INHALTSVERZEICHNIS

Aufsichtsrat	4
Vorstand	4
Lagebericht	5
Allgemeiner Überblick	5
Ertragslage	6
Vermögenslage	7
Finanzlage	7
Ergebnis aus Beteiligungen	7
Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	8
Ausblick	8
Bericht gemäß § 312 AktG	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	12
Weitere Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB	12
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
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	14
Bericht des Aufsichtsrats	15
Jahresabschluss 2013	18
Bilanz zum 31. Dezember 2013	18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013	19
Anhang für das Geschäftsjahr 2013	21
Kapitalflussrechnung	30
Eigenkapitalspiegel	31
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	33

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 3 D E R A M I R A V E R W A L T U N G S A G

Allgemeiner Überblick

München ist nach einer aktuellen Umfrage des Urban Land Institute, die in Zusammenarbeit mit der Prüfungsgesellschaft Price Waterhouse Coopers bei Entscheidern in der Immobilienbranche durchgeführt wurde, der attraktivste Standort für Bestandsimmobilien in Europa.

Die Umfrage hebt die sehr niedrige Arbeitslosenquote in München hervor, ebenso die starke, dienstleistungsorientierte Wirtschaft sowie eine junge, wachsende Bevölkerung. Diese Faktoren machen – zusammen mit einem überschaubaren Angebot an hochwertigen Bürohäusern – die Anziehungskraft des Immobilienstandortes aus.

Bei der Einschätzung über die künftigen Entwicklungschancen des Immobilienmarktes belegte in dieser Umfrage München nach London den zweiten Platz. Lediglich bei den Aussichten für Neuinvestitionen konnte München seine Spitzenposition nicht verteidigen.

Der Flächenumsatz bei Bürovermietungen in München zeigte in 2013 mit 594.700 m² (Rückgang um ca. 15 % gegenüber 2012) ein zufriedenstellendes Ergebnis, wenngleich es schon der zweite Rückgang in Folge war. Insbesondere das dritte Quartal 2013 verlief sehr ruhig. Als Gründe für den Rückgang wird der nachlassende Expansionsdruck der Unternehmen genannt. Die während des Jahres 2013 wieder angestiegenen Stimmungsindikatoren werden sich vermutlich erst zeitverzögert in einer anziehenden Flächennachfrage niederschlagen.

Die Spitzenmieten sind erneut angestiegen, sie sind für kleinteilige und hochwertige Büroflächen in repräsentativer Lage von 30,60 EUR/m² auf 32,70 EUR/m² geklettert. Die Durchschnittsmiete hat sich während des Jahres 2013 ebenfalls erhöht, sie liegt nun bei 15,28 EUR/m² im Vergleich zu 14,59 EUR/m² im Vorjahr.

Für 2014 erwarten wir für den Münchner Markt bei Gewerbeimmobilien erneut einen leichten Rückgang des Flächenumsatzes auf ca. 550.000 m². Unterstellt ist hierbei, dass es ab Mitte 2014 zu einer Belebung des Marktes aufgrund der positiven Konjunkturindikatoren kommen wird. Die Leerstandsquote blieb in 2013 trotz des zurückgegangenen Flächenumsatzes stabil.

Wir sind zuversichtlich, dass München auch in Zukunft seine hervorgehobene Stellung innerhalb Deutschlands behalten wird. Die Landeshauptstadt bleibt wegen ihres Branchen-Mixes, der überdurchschnittlichen Kaufkraft und des hohen Ausbildungsstands der Arbeitnehmer ein begehrter Standort.

Daher gehen wir davon aus, dass die Büroflächen unserer Gesellschaft in zentraler Innenstadtlage auch zukünftig gut vermietbar bleiben.

Ertragslage

Die Mietumsätze der Gesellschaft stiegen im Geschäftsjahr 2013 um insgesamt TEUR 114 oder 3,6 % auf TEUR 3.286.

Im Einzelnen entwickelten sich die Mieterlöse der Gesellschaft wie folgt:

Amiraplatz/Briener Straße	TEUR 2.913	(im Vorjahr TEUR 2.805)
Kardinal-Faulhaber-Straße	TEUR 373	(im Vorjahr TEUR 367)

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 14.817 enthalten fast ausschließlich den Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens § 6b EStG.

Der Materialaufwand ist von TEUR 513 auf TEUR 661 angestiegen. Ursache waren höhere Instandhaltungsaufwendungen für die Objekte der Gesellschaft. Vom Gesamtaufwand entfallen TEUR 283 auf die Dotierung der Instandhaltungsrücklage.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 524 (im Vorjahr TEUR 495). Die Pensionszahlungen an ehemalige leitende Mitarbeiter betragen TEUR 168. Die Ursache des erhöhten Personalaufwands lag in der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 118 TEUR (im Vorjahr 83 TEUR). Die Gehaltsaufwendungen bleiben mit 340 TEUR (im Vorjahr 342 TEUR) annähernd konstant, ebenso die Zuwendung in das Vermögen der Unterstützungskasse mit TEUR 47 (im Vorjahr TEUR 49).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen im Geschäftsjahr 2013 in Höhe von TEUR 15.387 umfassen neben der planmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 667 auch die außerplanmäßige Abschreibung wegen der Übertragung der Rücklage nach § 6b EStG in Höhe von TEUR 14.720. Durch die korrespondierenden sonstigen betrieblichen Erträge bleibt diese außerplanmäßige Abschreibung ohne Auswirkung auf das Jahresergebnis.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von TEUR 426 im Vorjahr auf TEUR 529, verursacht durch höhere Verwaltungsaufwendungen.

Das Zinsergebnis verbesserte sich um TEUR 77, bedingt durch niedrigere Zinsbelastungen aus den Versicherungsdarlehen sowie eine geringere Abschreibung auf Finanzanlagen. Die im Zinsergebnis enthaltenen Zinserträge aus den Industrieanleihen blieben mit TEUR 811 annähernd konstant (im Vorjahr TEUR 814).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 125 auf TEUR 1.241. Der Anstieg beim Materialaufwand sowie bei den sonstigen Aufwendungen konnte durch die Erhöhung der Mieterlöse nicht vollständig ausgeglichen werden.

Das außerordentliche Ergebnis enthält im Vorjahr die Anpassung der Pensionsrückstellungen nach dem Bilanzrechts-Modernisierungsgesetz (BilMoG). Im Berichtsjahr fielen keine außerordentlichen Aufwendungen an.

Nach Steuern von TEUR 353 ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 888 gegenüber TEUR 810 im Vorjahr.

Vermögenslage

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres eine Immobilie in der Perusastraße, München, erworben. Das Gebäude liegt in einer der begehrten Geschäftslagen der Landeshauptstadt und wird langfristig zur Stärkung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft beitragen. Mit dem Erwerb konnte zugleich die fristgerechte Verwendung der Rücklage nach § 6b EStG erreicht werden.

Das bilanzielle Eigenkapital stieg von TEUR 9.317 auf TEUR 9.726. Die Eigenkapitalquote verminderte sich auf 12,4 % (im Vorjahr 24,6 %). Ursache ist die Ausweitung der Bilanzsumme durch den Erwerb des Objekts Perusastraße.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2013 TEUR 74.028 (im Vorjahr TEUR 33.503). Der Anstieg ist auch hier zurückzuführen auf die getätigte Investition der Gesellschaft. Auf die Sachanlagen wurden 2013 TEUR 666 (im Vorjahr TEUR 655) und auf die Finanzanlagen TEUR 57 (im Vorjahr TEUR 62) abgeschrieben. Die Goldposition der Gesellschaft beträgt unverändert 125 kg.

Unsere langfristigen Darlehen wurden planmäßig um TEUR 1.267 getilgt und belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 8.309 (im Vorjahr TEUR 9.576).

Finanzlage

Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft nahm um TEUR 212 auf TEUR 1.740 ab. Die reguläre Tilgung unserer langfristigen Darlehen erfolgte aus dem operativen Cash Flow.

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 2013 keine Geschäfte getätigt.

Die Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH verfügt zum 31. Dezember 2013 über ein Kassenvermögen von TEUR 819. Sie erhielt im Jahr 2013 eine Zuwendung von TEUR 47. Diese Dotierung entspricht dem höchsten im Berichtsjahr steuerlich abzugsfähigen Zuwendungsbetrag. Von der Unterstützungseinrichtung wurden im Jahr 2013 TEUR 111 (im Vorjahr 115) an 173 (im Vorjahr 182) berechnete Ruheständler ausbezahlt.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.020.326,06 an die Aktionäre eine Dividende von EUR 6,00 je Stückaktie, das sind EUR 478.800,00, auf das mit EUR 79.800,00 gezeichnete Kapital auszuschütten und EUR 3.541.526,06 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ausblick

Unsere nunmehr drei in der Innenstadt von München belegenen Objekte sind vollständig vermietet. Der Schwerpunkt nach erfolgreicher Investition liegt in der sorgfältigen Evaluierung und anschließenden Hebung des in dem Objekt Perusastraße liegenden Potentials.

Die noch vorhandenen Versicherungsdarlehen werden wir bei Auslaufen der Zinsbindung ablösen.

Wir erwarten auch für das laufende und das folgende Geschäftsjahr jeweils ein positives Ergebnis, das sich jedoch jeweils unterhalb des Ergebnisses des Jahres 2013 bewegen wird.

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 2013 einen Bericht nach § 312 AktG erstellt. Der Vorstand erklärt, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die ihm im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.

Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse von Herrn August von Finck oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht getroffen oder unterlassen.

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 Mitteln, 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 Vorstandes 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.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Amira Verwaltungs AG erklären gemäß § 161 AktG, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ nicht entsprochen wurde und auch künftig nicht entsprochen wird.

Vorstand und Aufsichtsrat der Amira Verwaltungs AG sind der Überzeugung, dass Leitung und Überwachung des Unternehmens – wie vom Aktiengesetz vorgeschrieben – einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung entsprechen.

Vorstand und Aufsichtsrat sind der Ansicht, dass der Kodex auf große Publikums-Aktiengesellschaften mit komplexen Strukturen zugeschnitten ist. Das Einhalten sich fortlaufend ändernder Empfehlungen würde für ein Unternehmen in der Größenordnung und der Gesellschafterstruktur der Amira Verwaltungs AG einen völlig unangemessenen Arbeits- und Kostenaufwand ohne jeden messbaren Mehrnutzen für die Gesellschaft darstellen.

Vorstand und Aufsichtsrat gelangen daher übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass eine ordnungsgemäße Unternehmensführung bereits durch die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere durch das deutsche Aktiengesetz, sichergestellt ist und damit eine Implementierung der Kodex-Empfehlungen bei der Gesellschaft nicht erforderlich ist.

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 EUR 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 2013 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 HGB (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 1. 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 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, 15. März 2014

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Der Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der AMIRA Verwaltungs AG hat im Geschäftsjahr 2013 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 2013 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 unverändert der geplante Erwerb von Immobilien in innerstädtischen Premiumlagen der Landeshauptstadt München, insbesondere auch im Hinblick auf eine laufende Reinvestitionsfrist. Im Berichtsjahr konnte mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Immobilie Perusastraße 7 in München erworben werden. Es handelt sich hierbei um eine der attraktivsten Geschäftslagen der Landeshauptstadt München und rundet das Liegenschaftsportfolio in der Münchner Innenstadt ab. Aufgrund der eingehenden Analyse des Objekts gelangten Vorstand und Aufsichtsrat übereinstimmend zu der Auffassung, dass die Immobilie nachhaltig zur Stärkung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft beitragen wird.

Im Hinblick auf die Bestandsimmobilien ließ sich der Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich Bericht erstatten, so dass ein umfassendes Bild über den Ergebnisbeitrag eines jeden Objekts für die Gesellschaft gewährleistet war.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 13. Dezember 2013 hat der Vorstand die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2014 präsentiert und dabei insbesondere nochmals die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen des Erwerbs des Anwesens Perusastraße 7 sowie dessen Finanzierung in den Vordergrund gestellt. 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.

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 2013 wurden auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 17. Juni 2013 von der Dr. Kleeberg & Partner GmbH 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 2013 und der Prüfungsbericht der zum Abschlussprüfer gewählten Dr. Kleeberg & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft sind dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht worden. Der Abschlussprüfer hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 29. April 2014 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 2013 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und diesen dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Dr. Kleeberg & Partner GmbH 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, 29. April 2014

Der Aufsichtsrat

Gerald Hollrotter
Aufsichtsratsvorsitzender

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	60.934.530,74	20.353
II. Finanzanlagen	<u>13.093.052,68</u>	<u>13.150</u>
	<u>74.027.583,42</u>	<u>33.503</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.701,21	1
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>751.202,54</u>	<u>712</u>
	847.903,75	713
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>3.418.126,29</u>	<u>3.536</u>
	<u>4.266.030,04</u>	<u>4.249</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>10.963,98</u>	<u>13</u>
D. Aktive latente Steuern	<u>89.431,60</u>	<u>95</u>
	<u>78.394.009,04</u>	<u>37.860</u>
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	79.800,00	80
II. Kapitalrücklage	327.760,55	328
III. Gewinnrücklagen	5.298.148,20	5.298
IV. Bilanzgewinn	<u>4.020.326,06</u>	<u>3.611</u>
	<u>9.726.034,81</u>	<u>9.317</u>
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	<u>0,00</u>	<u>14.720</u>
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.148.390,00	2.098
2. Steuerrückstellungen	50,00	48
3. Sonstige Rückstellungen	<u>850.080,00</u>	<u>578</u>
	<u>2.998.520,00</u>	<u>2.724</u>
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.255,97	64
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	869.761,54	900
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>64.741.436,72</u>	<u>10.135</u>
	<u>65.669.454,23</u>	<u>11.099</u>
	<u>78.394.009,04</u>	<u>37.860</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

	2013 EUR	2012 TEUR
	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse	3.285.789,88	3.172
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>14.817.208,45</u>	<u>120</u>
3. Gesamtleistung	<u>18.102.998,33</u>	<u>3.292</u>
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-660.983,14	-513
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-339.868,85	-342
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-183.803,55</u>	<u>-154</u>
	-523.672,40	-496
6. Abschreibungen	-15.386.518,44	-655
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-529.402,39	-426
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	811.250,00	814
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.679,68	42
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-56.860,85	-62
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-541.236,66</u>	<u>-630</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.241.254,13	1.366
13. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-225
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-351.343,81	-329
15. Sonstige Steuern	<u>-1.698,00</u>	<u>-2</u>
16. Jahresüberschuss	888.212,32	810
17. Gewinnvortrag	<u>3.132.113,74</u>	<u>2.801</u>
18. Bilanzgewinn	<u><u>4.020.326,06</u></u>	<u><u>3.611</u></u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZU INHALT UND GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der Jahresabschluss ist zum 31. Dezember 2013 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 Jahre. 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 4,88 % (i. Vj. 5,04 %) und einen 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			31.12.2013 EUR
	01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	29.052.511,02	55.967.721,20	0,00	85.020.232,22
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	457,84	457,84	4.322.773,98
	33.389.085,61	55.968.179,04	457,84	89.356.806,81
II. Finanzanlagen				
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	0,00	13.216.612,50
	13.284.507,71	0,00	0,00	13.284.507,71
	46.673.593,32	55.968.179,04	457,84	102.641.314,52

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

	Anteil am Gesellschaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2013 TEUR	Ergebnis 2013 TEUR
DeWe Deutsche Werkstätten Grundbesitzverwaltung GmbH, München	100,0	51	-2,3
Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH, München	100,0	819	-28,3

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.

01.01.2013 EUR	Aufgelaufene Abschreibungen		31.12.2013 EUR	Nettobuchwerte	
	Zuführungen EUR	Auflösung EUR		31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
12.881.598,31	15.380.004,60	0,00	28.261.602,91	56.758.629,31	16.170.912,71
12.972,61	453,00	0,00	13.425,61	375,00	828,00
141.644,55	6.060,84	457,84	147.247,55	4.175.526,43	4.181.129,43
13.036.215,47	15.386.518,44	457,84	28.422.276,07	60.934.530,74	20.352.870,14
0,00	0,00	0,00	0,00	67.895,21	67.895,21
134.594,18	56.860,85	0,00	191.455,03	13.025.157,47	13.082.018,32
134.594,18	56.860,85	0,00	191.455,03	13.093.052,68	13.149.913,53
13.170.809,65	15.443.379,29	457,84	28.613.731,10	74.027.583,42	33.502.783,67

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).

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 % zu Grunde gelegt.

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 2013 unverändert.

Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
1. Januar 2013	3.611
Dividendenausschüttung 2012	<u>-479</u>
Vortrag auf neue Rechnung	3.132
Jahresüberschuss 2013	<u>888</u>
 Bilanzgewinn	 <u><u>4.020</u></u>

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 2009 gemäß § 6b Abs. 3 EStG gebildete und nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB bislang unverändert beibehaltene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde auf die im Berichtsjahr neu erworbene Immobilie Perusastraße übertragen.

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 4,88 % (i. Vj. 5,04 %) beträgt die Verpflichtung gegenüber der Unterstützungs-Einrichtung der Vereinigte Werkstätten für Kunst im Handwerk München-Bremen GmbH TEUR 1.182 (i. Vj. TEUR 1.228). Die vorgenommenen Zuweisungen an die Unterstützungs-Einrichtung betragen TEUR 819 (i. Vj. TEUR 847).

Von diesem Betrag wurden im Berichtsjahr TEUR 47 (i. Vj. TEUR 49) 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 363 (i. Vj. TEUR 381). 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:

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Bis 1 Jahr	64.741	1.268
1 bis 5 Jahre	0	8.867
Über 5 Jahre	0	0
	<u>64.741</u>	<u>10.135</u>

Alle übrigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 8.309 (i. Vj. TEUR 9.576) durch Grundpfandrechte gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 22 (i. Vj. TEUR 40). Außerdem ist ein Darlehen von einem Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 54.001 (i. Vj. TEUR 0) enthalten.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Miet- und Pachterträge		
Amiraplatz/Brienner Straße	2.913	2.805
Kardinal-Faulhaber-Straße	373	367
	<u>3.286</u>	<u>3.172</u>

Sonstige betriebliche Erträge

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Periodenfremde Erträge	94	118
Erträge aus Auflösung des Sonderpostens § 6b EStG	14.720	0
Sonstige laufende Erträge	3	2
	<u>14.817</u>	<u>120</u>

Materialaufwand

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	412	274
Betriebsaufwendungen	249	239
	<u>661</u>	<u>513</u>

Personalaufwand

Die Aufwendungen für Altersversorgung betragen im Geschäftsjahr 2013 TEUR 171 (i. Vj. TEUR 141). Im Jahresdurchschnitt war wie im Vorjahr eine kaufmännische Angestellte beschäftigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Verwaltungsaufwendungen	525	418
Periodenfremde und neutrale Aufwendungen	4	8
	<u>529</u>	<u>426</u>

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

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Verbundene Unternehmen	36	38
Sonstige	505	592
	<u>541</u>	<u>630</u>

Die sonstigen Zinsen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 100 (i. Vj. TEUR 101).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Steueraufwand des Berichtsjahres	343	371
Steueraufwand (i. Vj. Ertrag) für frühere Jahre	3	-17
Aufwand (i. Vj. Ertrag) aus latenten Steuern	5	-25
	<u>351</u>	<u>329</u>

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 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 Staatl. Mineralbrunnen AG Bad Brückenau, Bad Brückenau, der Oppmann Immobilien AG, Würzburg und der Pacelli SE, München, Verwaltungsrat der von Roll Holding AG, Au/Wädenswil/Schweiz sowie Mitglied des Beirats der Fides Secur Versicherungs- und Wirtschaftsdienst Versicherungsmakler GmbH, München.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Gesamtvergütung an den Aufsichtsrat beträgt für das Geschäftsjahr 2013 TEUR 39 (i. Vj. TEUR 39). Die Gesamtvergütung an den Vorstand beträgt für das Geschäftsjahr 2013 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 2.148 (i. Vj. TEUR 2.098) zurückgestellt. Die Pensionszahlungen an diesen Personenkreis betragen TEUR 168 (i. Vj. TEUR 165).

Erklärung nach § 161 AktG

Die unveränderte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 8. November 2013 auf der eigenen Internetseite veröffentlicht und somit den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Honorare des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Dr. Kleeberg & Partner GmbH im Geschäftsjahr 2013 angefallenen Honorare betragen:

	TEUR
Abschlussprüfung (einschließlich Auslagen)	15
Steuerberatungsleistungen	6
	<u>21</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.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, von dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.020.326,06 EUR 6,00 pro Aktie auszuschütten und den Rest in Höhe von EUR 3.541.526,06 auf neue Rechnung vorzutragen.

München, 15. März 2014

AMIRA Verwaltungs Aktiengesellschaft

Gerd Amtstätter Werner Schätzler

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2013**Finanzlage**

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt es folgende nach DRS 2 erstellte Kapitalflussrechnung Aufschluss:

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis vor außerordentlichen Posten und Ertragsteuern und Zinsaufwendungen	1.781	1.994
Abschreibungen/vor Sonderabschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	723	717
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	274	278
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-127	161
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-130	-14
Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	-225
Zinszahlungen	-541	-630
Ertragsteuerzahlungen	-351	-329
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.629	1.952
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-54.001	-3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	2.500
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-2.510
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-54.001	-13
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-479	-479
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	54.001	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.268	-1.679
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	52.254	-2.158
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-118	-219
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	3.536	3.755
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	3.418	3.536
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands am Ende des Geschäftsjahrs		
Zahlungsmittel	3.418	3.536
	3.418	3.536

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die flüssigen Mittel der Gesellschaft.

Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Gewinn- rücklage €	Bilanz- gewinn €	Gesamt €
Stand 1. Januar 2011	79.800,00	327.760,55	5.298.148,20	3.279.616,39	8.985.325,14
Jahresergebnis 2012	0,00	0,00	0,00	810.097,35	810.097,35
Ausschüttung Dividende 2011	0,00	0,00	0,00	-478.800,00	-478.800,00
Stand 31. Dezember 2012	79.800,00	327.760,55	5.298.148,20	3.610.913,74	9.316.622,49
Jahresergebnis 2013	0,00	0,00	0,00	888.212,32	888.212,32
Ausschüttung Dividende 2012	0,00	0,00	0,00	-478.800,00	-478.800,00
Stand 31. Dezember 2013	79.800,00	327.760,55	5.298.148,20	4.020.326,06	9.726.034,81

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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 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 der gesetzlichen Vertreter 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 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. 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, den 15. März 2014

Dr. Kleeberg & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Petersen
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

