

Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

BILANZ

AKTIVA

	Euro	Gesamtjahr/Stand Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen		179.394.394,58		168.154.784,17
II. Finanzanlagen		61.973.538,33		47.459.443,00
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		1.951.044,04		2.156.750,54
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.176.170,86		101.951.814,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.875,35		2.477,59
D. Aktive latente Steuern		83.898,92		76.049,25
Summe Aktiva		257.582.922,08		319.801.318,79

PASSIVA

	Euro	Gesamtjahr/Stand Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		561.960,00		561.960,00
II. Kapitalrücklage		1.053.164,74		1.053.164,74
III. Gewinnrücklagen		92.355,54		92.355,54
IV. Bilanzgewinn		116.598.854,82		132.071.555,92
B. Rückstellungen		7.196.553,62		8.904.658,96
C. Verbindlichkeiten		106.861.771,03		151.786.685,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten		58.243,42		56.957,21
E. Passive latente Steuern		25.160.018,91		25.273.980,43
Summe Passiva		257.582.922,08		319.801.318,79

ANHANG

Allgemeines

Der Jahresabschluss der Nymphenburg Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 ist nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Gesellschaft ist unter der Nummer 103055 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.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen ist mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. Einbringungswerten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt bei Gebäuden 40 bis 50 Jahre. Einzelne Gebäudebestandteile, die einer erhöhten Abnutzung unterliegen, werden über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben. Bei den anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt die Nutzungsdauer zwischen drei und zehn Jahren, sofern diese einer Abnutzung unterliegen. Die Abschreibungen erfolgen grundsätzlich linear. Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden seit dem Geschäftsjahr 2004 im Jahr des Zugangs zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die im Bestand befindlichen nicht abnutzbaren Anlagegüter werden außerplanmäßig abgeschrieben, falls eine dauerhafte Wertminderung eintritt.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zum gemilderten Niederstwertprinzip.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag unter Berücksichtigung erforderlicher Wertberichtigungen angesetzt.

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten, die Abgrenzungen den zeitlich vorgeleisteten Beträgen.

Die Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend der Projected-Unit-Credit-Methode gebildet. Sie wurden unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,21 % (i. Vj. 3,68 %), eines Rententrends von 2,50 % (Vorjahr: 2,50 %) sowie der Richttafeln 2018 G (i. Vj. 2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Hierbei wurde vom Wahlrecht des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht. Es erfolgt eine pauschale Abzinsung mit einem geschätzten durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich aus den vergangenen zehn Jahren ergibt.

Die Steuer- und sonstigen 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. Aktive und passive latente Steuern werden nach § 274 Abs. 1 Satz 3 HGB unverrechnet angesetzt. Der Berechnung liegt wie im Vorjahr ein Steuersatz von 15,825 % zugrunde.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Der Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
	%	TEUR	TEUR
Verbundene Unternehmen			
LB Nymphenburg Grundstücks GmbH, München	100	1.439	-19

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern beruhen auf der für steuerliche Zwecke niedrigeren Bewertung der Pensionsrückstellung sowie der sonstigen Rückstellungen.

Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt unverändert EUR 561.960 und ist in 561.960 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die Kapitalrücklage bleibt im Geschäftsjahr 2018 unverändert.

Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich um andere Gewinnrücklagen.

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt entwickelt:

	TEUR
Vortrag zum 1. Januar 2018	132.072
Ausschüttung	-22.479
Jahresüberschuss 2018	7.006
Bilanzgewinn am 31. Dezember 2018	116.599

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 25.160 (i. Vj TEUR 25.274) übersteigen deutlich die bilanzierten aktiven latenten Steuern von TEUR 84 (i. Vj TEUR 76), so dass kein Teil des grundsätzlich frei verfügbaren Eigenkapitals unter der Ausschüttungssperre des § 268 Abs. 8 HGB steht.

Rückstellungen

Der Unterschiedsbetrag bei den Pensionsrückstellungen gemäß § 253 Abs. 6 HGB beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 119 (i. Vj. TEUR 117).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	31.12.2018 davon über fünf Jahre	bis zu einem Jahr	31.12.2017 mehr als ein Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.637	102.779	95.898	31.614	104.416
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	794	15	0	1.078	10
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46	0	0	61	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.591	0	0	2.287	12.321
	4.068	102.794	95.898	35.040	116.747
					31.12.2017 davon über fünf Jahre
					TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					97.492
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					0
Sonstige Verbindlichkeiten					10.388
					107.880

Zum 31. Dezember 2018 sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 104.416 (i. Vj. TEUR 136.030) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 12.750) durch Grundpfandrechte dinglich besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 15 (i. Vj. TEUR 74).

Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern beruhen auf Bewertungsdifferenzen bei Grundstücken und Gebäuden aufgrund von steuerlichen Sonderabschreibungen nach § 6 b EStG sowie auf dem Sonderposten gemäß § 6 b EStG.

Sonstige Pflichtangaben

Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. Gerhard Bruckmeier, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Geschäftsführer der Dr. Kleeberg & Partner GmbH, Vorsitzender, Neubiberg

Dipl.-Betriebswirt Gerd Peskes, Wirtschaftsprüfer, stellvertretender Vorsitzender, Düsseldorf

Maria Theresia von Finck, Bankkauffrau, München

Maximilian von Finck, Kaufmann, Bäch, Schweiz

Rainer Nocon, Bankkaufmann, Freising

Dipl.-Kfm. Ernst Knut Stahl, Geschäftsführer der Lenbach Holding GmbH, München

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 79 (i. Vj. TEUR 78).

Vorstand

Gerd Amtstätter, Kaufmann, München

Wolfgang Lazik, Jurist, Kirchheim (seit dem 1. Mai 2018)

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 541 (i. Vj. TEUR 456).

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 keine (i. Vj. keine) Arbeitnehmer.

Bericht gemäß § 312 AktG

Die von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH, München, hat uns am 18. Juni 2008 gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung an unserer Gesellschaft besitzt.

Wir haben deshalb über die Beziehungen der Nymphenburg Immobilien AG zur von Finck'sche Hauptverwaltung GmbH, München, und mit ihr verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 nicht getroffen oder unterlassen.

Ergebnisverwendung

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2018 EUR 4,00 pro Aktie und einen Bonus von EUR 4,00 pro Aktie auszuschütten und den Rest des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 112.103.174,82 auf neue Rechnung vorzutragen.

München, den 29. März 2019

Gerd Amtstätter, Wolfgang Lazik, Werner Schätzler

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 24. Juni 2019