

G E S C H Ä F T S B E R I C H T 2 0 1 6



NYMPHENBURG IMMOBILIEN AG



Unser Geschäftssitz am Promenadeplatz 12



NYPHENBURG IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

mit Sitz in München,
eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts München
HRB 103055

Promenadeplatz 12
D-80333 München
Telefon 089/29 00 30 73
Telefax 089/29 00 30 79

INHALTSVERZEICHNIS

JAHRESABSCHLUSS 2016

AUFSICHTSRAT 4

VORSTAND 4

DIE NYMPHENBURG IMMOBILIEN AG

IM BERICHTSJAHR 2016 5

Allgemeine wirtschaftliche Lage 5

Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen 6

Geschäftsverlauf 7

Risikomanagement 9

Vorgänge von besonderer Bedeutung
nach dem Schluss des Geschäftsjahres
und Ausblick 10

Weitere Informationen 11

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 12

JAHRESABSCHLUSS 2016 16

Bilanz zum 31. Dezember 2016 16

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 18

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016 19

BESTÄTIGUNGSVERMERK 28



AUF SICHTSRAT

Dipl.-Kfm. Gerhard Bruckmeier

Neubiberg,
Vorsitzender

Dipl.-Betriebswirt Gerd Peskes

Düsseldorf,
stv. Vorsitzender

Maria Theresia von Finck (ab 06. 06. 2016)

München

Maximilian von Finck

Bäch

Dipl.-Ing. Gerald Hollrotter (bis 06. 06. 2016)

München

Rainer Nocon

Freising

Dipl.-Kfm. Ernst Knut Stahl

München

VORSTAND

Gerd Amtstätter

München

Werner Schätzler

München

DIE NYMPHENBURG IMMOBILIEN AG IM BERICHTSJAHR 2016

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist 2016 nach ersten Berechnungen der Deutschen Bundesbank um 1,9% gewachsen (2015: 1,7%). Haupttreiber war nach dieser Untersuchung der private sowie der staatliche Konsum. Auch die Investitionen in den Wohnungsbau sowie in Ausrüstungen trugen zu dem Anstieg bei. Für 2017 rechnet die Bundesbank mit einem Wachstum im Bruttoinlandsprodukt von 1,8%, verursacht durch lebhaftere Binnennachfrage und von steigenden Einkommen privater Haushalte.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung des Euroraums rechnen die Forscher des ifo-Institutes für die ersten beiden Quartale mit Zuwächsen im Bruttoinlandsprodukt von jeweils 0,4%, getragen vom privaten Konsum sowie der Staatsausgaben. Gleichzeitig weisen die Forscher auf die Ungewissheiten hin, die von den wirtschaftspolitischen Maßnahmen der US-Regierung, des weiteren Fortgangs des Brexits sowie auf die anstehenden Wahlen in Frankreich, Deutschland und in den Niederlanden hin. Diese Ereignisse könnten sich negativ insbesondere auf die Investitionsbereitschaft auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist der ifo Geschäftsklimaindex Deutschland im Januar 2017 von 111,0 auf 109,8 Punkte gesunken. Die befragten Unternehmen blicken somit etwas pessimistischer in das Jahr 2017.

Die Inflationsrate in Deutschland war als Folge des Ölpreisanstiegs im Januar mit 1,9% auf den höchsten Stand seit Mitte 2013 geklettert. Experten erwarten jedoch, dass die Inflationsrate im Jahresverlauf wieder sinken wird. Es ist daher zweifelhaft, ob und inwieweit die EZB von ihrer Nullzinspolitik sowie von den massiven Anleihekäufen abrücken wird. Ein höheres Zinsniveau in der Eurozone würde die wirtschaftliche Entwicklung gerade in den Südländern beeinträchtigen und die hoch verschuldeten Staaten in Schwierigkeiten bringen. Experten gehen daher von weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen für Haushalte und Unternehmen aus.

Der Immobilienmarkt bleibt auch weiterhin beeinflusst von den geschilderten Rahmenbedingungen.



Im Jahr 2016 betrug das Transaktionsvolumen im Münchner Investmentmarkt 6,8 Mrd. €, was einen Zuwachs von 15 % darstellt. Die Hälfte des Jahresumsatzes wurde dabei im vierten Quartal 2016 getätigt. Die Bürogebäude blieben mit einem Anteil von 72 % Spitzenreiter unter den Immobilienklassen. Die größte Anlegergruppe waren erneut Immobilienfonds mit rund einem Viertel des Volumens. Etwas zurückgegangen ist der Anteil ausländischer Anleger; in 2016 stammte ca. ein Drittel aus dem Ausland, im Jahr zuvor waren es 44 %. Wir erwarten aufgrund der Rahmenbedingungen auch 2017 für München ein hohes Transaktionsvolumen auf dem Münchner Markt für Gewerbeimmobilien.

Das Angebot an Flächen auf dem Münchner Markt für Bürovermietung verminderte sich auch im Laufe des Jahres 2016 weiter und lag zum Jahresende bei ca. 700.000 m², was einer Leerstandsquote von 3,0 % entspricht.

Der Flächenumsatz stieg in 2016 um 3 % auf 780.300 m². Für das laufende Jahr rechnen wir mit einer stabilen Vermietungsleistung, die wiederum über dem langjährigen Mittel von 700.000 m² liegen dürfte.

RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

Gegenstand unseres Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung, die Verwertung, die Veräußerung und die Vermittlung von Grundstücken und anderen Immobilien einschließlich ihrer Bebauung im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie von sonstigen Vermögenswerten und die Beteiligung an anderen Gesellschaften.

Die Gesellschaft gilt gemäß § 267 Abs. 3 HGB als kleine Kapitalgesellschaft.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Gesellschaft hat im Rahmen ihrer Strategie, den Nutzungsmix im Immobilien-Portfolio weiter zu optimieren, ein Grundstück in der Weinstraße 6 erworben. Derzeit wird auf dem Grundstück ein neues Geschäftshaus errichtet, das den Anforderungen einer Premiumlage entspricht. Mieten aus dem neu errichteten Gebäude werden voraussichtlich ab dem Spätherbst 2017 erzielt werden.

Um den Wegfall der Mieterlöse aus dem Verkauf der Objekte Löwenbräukeller und Prannerstraße 10, der im Vorjahr erfolgt ist, zu kompensieren, und eine optimale Verzinsung der Kapitalressourcen zu sichern, hat die Gesellschaft bereits im Vorjahr begonnen, ein Wertpapierportfolio mit Dividentiteln aufzubauen.

ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse (einschließlich der Erlöse aus Nebenkosten für Vorjahre sowie der mietähnlichen Erträge) sind im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.278 oder 23,5 % auf insgesamt TEUR 7.412 gesunken. Der Rückgang ist hauptsächlich auf den Verkauf

der Objekte Löwenbräukeller und Prannerstraße 10 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 16.607 enthalten den im Berichtsjahr realisierten Gewinn aus der Veräußerung des Löwenbräukellers und den Gewinn aus Veräußerung von Aktien. Daneben sind in der Position noch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Berichtsjahr leicht erhöht, und zwar von TEUR 1.201 auf TEUR 1.487.

Die Erträge des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 2.073 beinhalten die im Geschäftsjahr vereinnahmten Dividenden. Mit diesen Dividenden war es möglich, die durch Immobilienverkäufe wegfallenden Mieten zu kompensieren.

Die Zinsaufwendungen stiegen von TEUR 1.792 auf TEUR 1.890, bedingt durch die im Geschäftsjahr voll bzw. zeitanteilig enthaltenen Darlehenszinsen für die Objekte Weinstraße 6, 7 und 7a.

**KOSTEN**

Der Aufwand für Reparaturen, Instandhaltungen und Projektkosten ist im Berichtsjahr leicht gestiegen von TEUR 1.616 auf TEUR 1.701.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen der Gesellschaft sind von TEUR 1.465 auf TEUR 1.413 gesunken aufgrund des Verkaufs der Objekte Löwenbräukeller und Prannerstraße 10.

Der Personalaufwand ging mit TEUR 472 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 521) um TEUR 49 zurück. Der Rückgang entfällt vollständig auf die Aufwendungen für Altersversorgung.

Der Ertragsteueraufwand ist geprägt durch die latenten Steuern aus dem Veräußerungsgewinn des Löwenbräukellers.

ERGEBNIS

Der Jahresüberschuss beträgt im Berichtsjahr TEUR 15.607 gegenüber TEUR 42.815 im Vorjahr. In 2015 war der Jahresüberschuss durch den Veräußerungsgewinn aus der Prannerstraße 10 geprägt.

Der Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag) wird mit TEUR 65.100 ausgewiesen.

Der Hauptversammlung am 20. Juni 2017 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende in Höhe von EUR 4,00 pro Aktie und einen Bonus von EUR 4,00 pro Aktie auszuschütten.

VERMÖGENSLAGE

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 66.808. Diese Veränderung ergibt sich durch den Jahresüberschuss 2016 in Höhe von TEUR 15.607 einerseits sowie der Ausschüttung für 2015 in Höhe von TEUR 5.620 andererseits.

Die Eigenkapitalquote blieb mit 32,5 % (Vorjahr: 33,6 %) annähernd konstant.

RISIKOMANAGEMENT

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich von TEUR 97.556 auf TEUR 168.018, was vor allem auf den Zugang des im Berichtsjahr neu erworbenen Grundstücks Weinstraße 6 sowie die begonnene Bebauung zurückzuführen ist. Die Gesellschaft verfügt weiterhin über einen Feingoldbestand von 450 kg. Das Wertpapierportfolio der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr um Investitionen in Höhe von TEUR 7.577 erweitert. Das Depot bestand zum Bilanzstichtag aus Titeln der Allianz SE, der Royal Dutch Shell, der Fortum Corporation und der Swiss Re.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen von TEUR 83.190 im Vorjahr auf TEUR 107.195 an, vor allem bedingt durch die Finanzierung des neu erworbenen Grundstücks Weinstraße 6.

Der in den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ enthaltene langfristige Kredit einer Versicherungsgesellschaft reduzierte sich aufgrund planmäßiger Tilgungen von TEUR 13.551 auf TEUR 13.160.

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen stieg von 72,4% im Vorjahr auf nun 93,5% an.

Mit dem am 1. Mai 1998 in Kraft getretenen Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurde die Vorschrift des § 91 Abs. 2 in das Aktiengesetz aufgenommen. Danach hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.

Die Nymphenburg Immobilien AG hat alle bestehenden Risiken vollständig und systematisch erfasst und einer Überprüfung unterzogen.

Bestandgefährdende Risiken waren zu keinem Zeitpunkt des zurückliegenden Geschäftsjahres 2016 erkennbar und sind auch derzeit nicht ersichtlich.

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES UND AUSBLICK

Im Eigentum unserer Gesellschaft befanden sich zum 31. Dezember 2016 insgesamt rd. 6.315 m² Grundvermögen. Eine weitere Liegenschaft mit etwa 19.000 m² wird von unserer Tochtergesellschaft „LB Nymphenburg Grundstücks GmbH“ gehalten.

Das Grundstück Weinstraße 6 befindet sich derzeit im Bau; die Vermietung ist für den Spätherbst 2017 vorgesehen. Bei den anderen Großobjekten im Zentrum Münchens arbeiten wir intensiv an einer Verbesserung der Situation und einer Optimierung der Vermietungspotentiale.

Für das laufende sowie für das kommende Jahr erwarten wir bei gleichbleibender Vermietungs- und Dividendensituation ein stabiles positives operatives Ergebnis.

München, 31. März 2017

Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft

Der Vorstand

WEITERE INFORMATIONEN

IMMOBILIENBESITZ ZUM 31.12.2016

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Nutzung	Grundstücksflächen m ²	Vermietbare Flächen m ²	Erwerb/ Fertigstellung Jahr	Buchwert €
Grundstücke München						
1	Perusastraße 5, Residenzstraße 9	„Zum Franziskaner“/ Büroflächen	942	4.910	1913/2003	8.643.378,00
2	Promenadeplatz 10	Bürohaus	1.115	3.335	2008	933.035,34
3	Promenadeplatz 12	Bürohaus	2.713	9.329	1998	1.064.982,00
4	Prannerstraße 15	Bürohaus	576	2.033	2011	0,00
5	Weinstraße 7	Bürohaus	363	2.359	2014	58.077.824,72
6	Weinstraße 7a	Bürohaus	213	897	2015	16.865.596,66
7	Weinstraße 6	Bürohaus (im Bau)	393	ca. 1.593	2016	60.178.055,91
			6.315	24.456		145.762.872,63
Grundstücke Beteiligungsgesellschaft						
8	Unterhachinger Straße 113	ehem. Gärtnereifläche	19.194	160	1989	1.399.670,00
			25.509	24.616		147.162.542,63

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands sowie in insgesamt vier regelmäßigen Sitzungen während des Geschäftsjahres 2016 laufend über die Entwicklung und die Lage der Gesellschaft informiert und die Geschäftsführung des Vorstands überwacht und beratend begleitet.

Gemeinsam mit dem Vorstand wurden Fragen der Unternehmensplanung und -strategie, der Geschäftspolitik, des Geschäftsverlaufs, der Risikolage und des Risikomanagements besprochen.

Durch die Vorlage vierteljährlich erstellter Zwischenberichte und Finanzkennzahlen sowie eines jeweiligen Vergleichs zu den Planungszielen war die zeitnahe und umfassende Information des Aufsichtsrats über die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft gewährleistet.

Im Berichtsjahr wurde das Grundstück in München, Weinstraße 6, erworben. Dieses in der Münchner Fußgängerzone gelegene Grundstück befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das im Eigentum der Gesellschaft stehende Objekt Weinstraße 7 und liegt damit ebenfalls in einer der begehrtesten Geschäftslagen in der Landeshauptstadt München.

Nach erfolgtem Abbruch des Gebäudes Weinstraße 6 wird derzeit auf diesem Grundstück ein neues, den derzeitigen Anforderungen entsprechendes Gebäude errichtet, das gegen Ende des Kalenderjahres 2017 fertig gestellt sein wird.

Die Gesellschaft besitzt damit in der Fußgängerzone der Landeshauptstadt München mit den drei Objekten Weinstraße 6, Weinstraße 7 und Weinstraße 7a ein zusammenhängendes Immobilienportfolio, das nach übereinstimmender Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat grundlegend neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet und nachhaltig zur Stärkung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft beitragen wird.

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des im Vorjahr veräußerten Großgastronomieobjekts „Löwenbräukeller“ in München ist zu Beginn des Berichtsjahres erfolgt, so dass sich der im Vorjahr beurkundete Veräußerungsvorgang im Berichtsjahr widerspiegelt.

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus vom Vorstand regelmäßig über den Fortgang der Planungen im Hinblick auf eine Optimierung der rechtlich ineinander verflochtenen Grundstücke Perusastraße 5/Residenzstraße 9 bzw. Perusastraße 7 berichten lassen.

Einen Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat bildete im Berichtsjahr die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes der Landeshauptstadt München. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat hierzu regelmäßig mündlich und schriftlich berichtet. Investitionen in Bestandsobjekte, bedeutende Neuvermietungen sowie Neukonfigurierungen von Mietflächen wurden im Aufsichtsratsgremium erläutert und nach Darstellung ihrer Auswirkungen auf die Ergebnissituation der Gesellschaft vom Aufsichtsrat befürwortet.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass das Wertpapierportfolio der Gesellschaft ebenfalls einen positiven Beitrag zur Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft leistet.

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bei der Börse München einen Antrag auf Widerruf der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr an der Börse München gestellt.

Nach Ansicht von Aufsichtsrat und Vorstand rechtfertigt der wirtschaftliche Nutzen der Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr den damit verbundenen Aufwand – insbesondere

unter dem Hintergrund deutlich erhöhter Folgepflichten aufgrund der Marktmissbrauchsverordnung – nicht mehr. Die Börse München hat die Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr mit Ablauf des 30. Juni 2017 widerrufen; die Notierung wird zeitgleich eingestellt werden.

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus mit dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft auseinandergesetzt und sich von deren Effektivität anhand beispielhafter Einzelfälle überzeugt.

Bei allen im Aufsichtsratsgremium erörterten Geschäftsführungsmaßnahmen konnte eine einheitliche Meinungsbildung mit dem Vorstand erreicht werden.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit seiner Überwachungstätigkeit mehrfach von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Auszüge und Darstellungen aus Büchern und Schriften der Gesellschaft einzusehen.

Schließlich haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in einer Vielzahl von Gesprächen mit dem Vorstand beraten und informieren lassen.

Die Buchführung und der vorliegende Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – für das Geschäftsjahr 2016 wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis ergaben sich keine Beanstandungen; der Abschluss wurde mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 und der Prüfungsbericht der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Kenntnis gebracht. Der Abschlussprüfer hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats vom 25. April 2017 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 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. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 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.

Herr Gerald Hollrotter hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung vom 6. Juni 2016 niedergelegt.

Herr Hollrotter hat als langjähriges Mitglied des Aufsichtsrats die Entwicklung der Gesellschaft über viele Jahre begleitet, wichtige Impulse gegeben und damit die Entwicklung der Gesellschaft maßgeblich bestimmt.

Der gesamte Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Hollrotter für die erfolgreiche Tätigkeit zum Wohle der Gesellschaft.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 6. Juni 2016 hat Frau Maria Theresia von Finck als Nachfolgerin von Herrn Gerald Hollrotter gewählt.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus.

München, 25. April 2017

Der Aufsichtsrat

Gerhard Bruckmeier
Aufsichtsratsvorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2016

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.762.872,63	87.892.984,72
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.403.119,79	9.404.401,80
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	12.852.264,67	258.405,66
	168.018.257,09	
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.600.000,00	1.600.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	22.429.731,67	23.059.960,50
	24.029.731,67	
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	143.472,84	279.757,16
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.699.524,62	1.421.946,94
	1.842.997,46	
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
	11.353.633,98	44.933.750,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	2.355,73	666,25
D. Aktive latente Steuern		
	72.767,65	79.356,23
	205.319.743,58	168.931.229,48

PASSIVA

	31. 12. 2016		31. 12. 2015
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	561.960,00		561.960,00
II. Kapitalrücklage	1.053.164,74		1.053.164,74
III. Gewinnrücklagen, andere Gewinnrücklagen	92.355,54		92.355,54
IV. Bilanzgewinn	<u>65.100.372,52</u>	66.807.852,80	55.112.853,24
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.303.052,00		1.363.367,00
2. Steuerrückstellungen	1.361.107,00		1.047.797,00
3. sonstige Rückstellungen	<u>1.779.697,46</u>	4.443.856,46	1.499.881,96
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 11.162.942,15 (Vorjahr: € 35.903.664,08)	107.194.722,53		83.190.135,77
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 710.907,48 (Vorjahr: € 202.707,81)	726.566,65		218.710,31
3. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 11.788,76 (Vj.: € 167.415,66) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.970.265,66 (Vorjahr: € 2.366.847,96)	<u>14.720.151,66</u>	122.641.440,84	15.526.421,45
D. Rechnungsabgrenzungsposten		32.650,17	40.789,30
E. Passive latente Steuern		11.393.943,31	9.223.793,17
		<u>205.319.743,58</u>	<u>168.931.229,48</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2016 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

	2016	2016	2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		7.412.446,34	9.690.598,59
2. sonstige betriebliche Erträge		16.607.028,53	47.565.405,51
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-1.880.922,20	-1.717.613,49
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-456.490,68		-453.174,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 13.561,56 (Vorjahr: € 66.111,48)	-15.591,74	-472.082,42	-68.132,36
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.413.282,45	-1.464.567,84
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.486.928,31	-1.201.466,19
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.073.256,00	623.463,50
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.614,23	4.814,34
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-6.288,42
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 53.035,00 (Vorjahr: € 59.996,00)		-1.890.195,75	-1.791.903,62
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern € 7.346.614,46 (Vorjahr: € 7.346.614,46)		-3.232.756,18	-8.150.714,45
12. Ergebnis nach Steuern		15.718.177,79	43.030.420,67
13. sonstige Steuern		-111.058,51	-214.964,83
14. Jahresüberschuss		15.607.119,28	42.815.455,84
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		49.493.253,24	12.297.397,40
16. Bilanzgewinn		65.100.372,52	55.112.853,24

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss der Nymphenburg Immobilien AG zum 31. Dezember 2016 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

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt.

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, wurden über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben. Bei 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 Anlagegüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die im Bestand befindlichen nicht abnutzbaren Anlagegüter werden außerplanmäßig abgeschrieben, falls eine dauerhafte Wertminderung eintritt.

Die **Finanzanlagen** sind mit den Anschaffungskosten bewertet, die Bewertung 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 4,01 % (i. Vj. 3,89 %) sowie der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Die **Steuer- und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen mit dem Betrag ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive und passive latente Steuern werden nach § 274 Abs. 1 Satz 3 HGB unverrechnet angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 2016 ist in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Der Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2016 stellt sich wie folgt dar:

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis TEUR
Verbundene Unternehmen			
LB Nymphenburg Grundstücks GmbH, München	100,0	1.602	-23

AKTIVE LATENTE STEUERN

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Wert 31.12.2016 €
	Wert 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	209.750.875,37	61.116.886,06	7.494.840,83	0,00	263.372.920,60
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.707.908,54	530,30	96.232,74	0,00	9.612.206,10
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	258.405,66	12.593.859,01	0,00	0,00	12.852.264,67
	219.717.189,57	73.711.275,37	7.591.073,57	0,00	285.837.391,37
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00	1.600.000,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	23.059.960,50	7.576.631,17	8.206.860,00	0,00	22.429.731,67
	24.659.960,50	7.576.631,17	8.206.860,00	0,00	24.029.731,67
Anlagevermögen	244.377.150,07	81.287.906,54	15.797.933,57	0,00	309.867.123,04



Abschreibungen			Restbuchwert		
Stand 01.01.2016 €	Zuführung €	Abgänge €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2016 €
121.857.890,65	1.411.470,15	5.659.312,83	117.610.047,97	87.892.984,72	145.762.872,63
303.506,74	1.812,30	96.232,73	209.086,31	9.404.401,80	9.403.119,79
0,00	0,00	0,00	0,00	258.405,66	12.852.264,67
122.161.397,39	1.413.282,45	5.755.545,56	117.819.134,28	97.555.792,18	168.018.257,09
0,00	0,00	0,00	0,00	1.600.000,00	1.600.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	23.059.960,50	22.429.731,67
0,00	0,00	0,00	0,00	24.659.960,50	24.029.731,67
122.161.397,39	1.413.282,45	5.755.545,56	117.819.134,28	122.215.752,68	192.047.988,76



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 2016 unverändert.

Bei den Gewinnrücklagen handelt es sich um andere Gewinnrücklagen.

Der **BILANZGEWINN** setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Vortrag zum 1. Januar 2016	55.113
Ausschüttung	-5.620
Jahresüberschuss 2016	<u>15.607</u>
Bilanzgewinn am 31. Dezember 2016	<u>65.100</u>

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 11.394 (i. Vj TEUR 9.224) übersteigen deutlich die bilanzierten aktiven latenten Steuern von TEUR 73 (i. Vj TEUR 79), so dass kein Teil des grundsätzlich frei verfügbaren Eigenkapitals unter der Ausschüttungssperre des § 268 Abs. 8 HGB steht.

Der Unterschiedsbetrag bei den Pensionsrückstellungen gemäß § 253 Abs. 6 HGB beläuft sich zum 31. 12. 2016 auf TEUR 104.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	31. 12. 2016			31. 12. 2015		
	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.163	6.173	89.859	35.904	37.202	10.084
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	710	16	0	203	16	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.970	1.845	10.905	2.367	1.760	11.399
	13.843	8.034	100.764	38.474	38.978	21.483

Zum 31. Dezember 2016 sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 107.195 (i. Vj. TEUR 83.190) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.160 (i. Vj. TEUR 13.551) durch Grundpfandrechte dinglich besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 12 (i. Vj. TEUR 167).

PASSIVE LATENTE STEUERN

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Im Geschäftsjahr 2016 wurden, wie im Vorjahr, keine Zinserträge von verbundenen Unternehmen vereinnahmt.

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Im Geschäftsjahr 2016 wurden, wie im Vorjahr, keine Zinsen an verbundenen Unternehmen geleistet.

SONSTIGE PFLICHTANGABEN

AUFSICHTSRAT

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

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

Maria Theresia von Finck,
München, Bankkauffrau (ab dem 06. 06. 2016)

Maximilian von Finck,
Bäch, Schweiz, Kaufmann

Dipl.-Ing. Gerald Hollrotter,
München, Direktor der Hochtief AG i.R.
(bis zum 06. 06. 2016)

Rainer Nocon,
Freising, Bankkaufmann

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2016 TEUR 79 (i. Vj. TEUR 78).

VORSTAND

Gerd Amtstätter, Kaufmann, München
Werner Schätzler, Dipl.-Betriebswirt (FH), München

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 2016 TEUR 456 (i. Vj. TEUR 453).

MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 keine (i. Vj. keine) Angestellte.

MITTEILUNG GEMÄSS § 20 ABS. 4 AKTG UND BERICHT GEMÄSS § 312 AKTG

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

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 2016 bis zum 31. Dezember 2016 einen Bericht nach § 312 AktG erstellt. Der Vorstand erklärt, dass die Gesell-



schaft 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 Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 nicht getroffen oder unterlassen.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2016 EUR 4,00 pro Aktie und einen Bonus von EUR 4,00 pro Aktie auszuschütten und den Rest des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 60.604.692,52 auf neue Rechnung vorzutragen.

München, den 31. März 2017

Nymphenburg Immobilien 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 Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 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 Nymphenburg Immobilien Aktiengesellschaft, München, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buch-

führung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Düsseldorf, den 31. März 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Braun	Ring
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



