



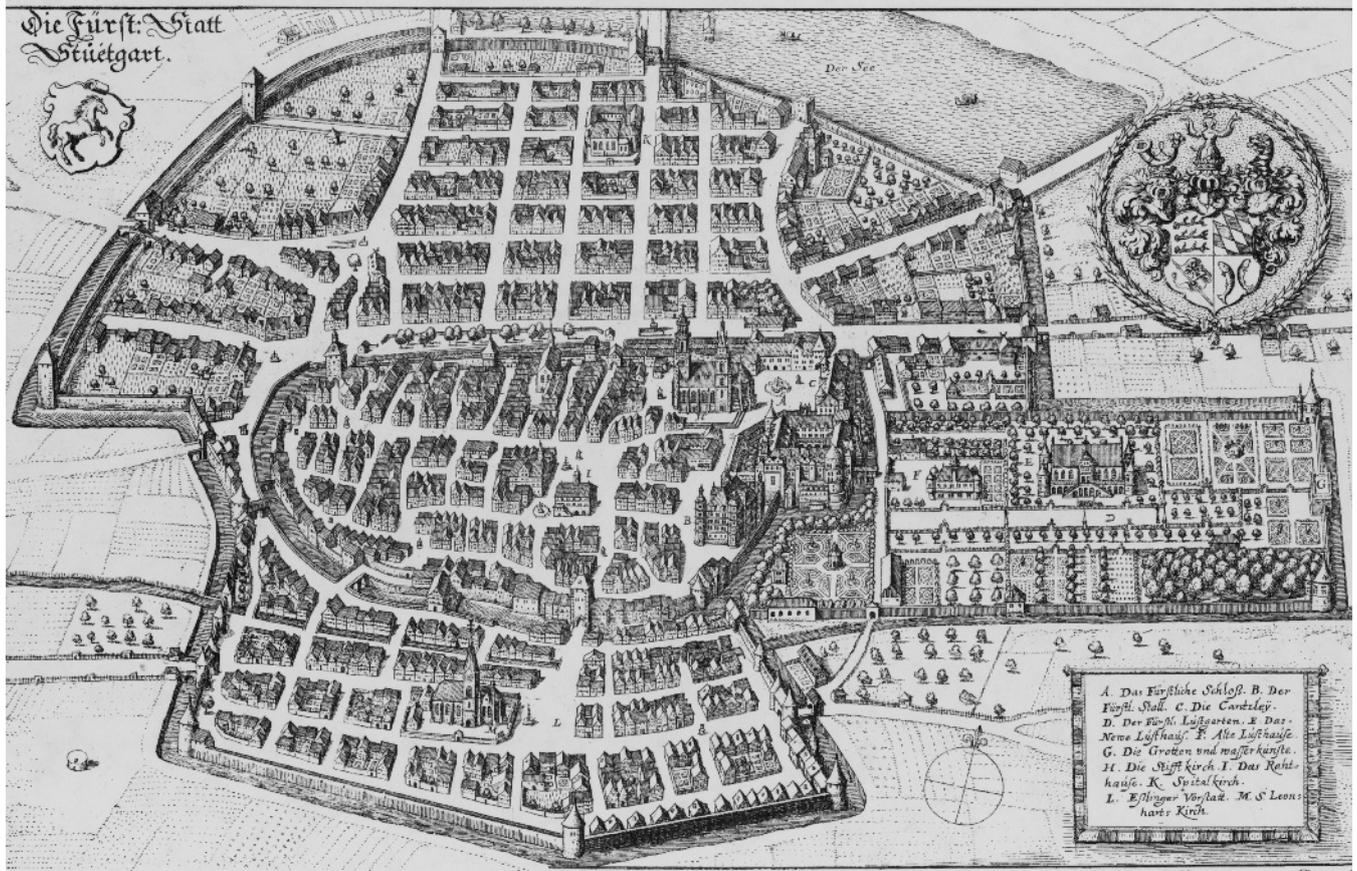
Geschäftsbericht 2008





Tradition ist die Grundlage für Visionen...

Ansicht der Stadt Stuttgart



Die Fürst. Stadt  
Stuttgart.

- A. Das Fürstliche Schloß. B. Der Fürstl. Stall. C. Die Cantzley.
- D. Der Fürstl. Lustgarten. E. Das Neue Lusthaus. F. Alte Lusthaus.
- G. Die Grotten und Wasser künste. H. Die Stift kirch. I. Das Rathhaus.
- K. Spital kirch. L. Erlanger Vorstad. M. S. Leonharts kirch.

Stich von Merian 1634

*Topographische Anstalt Stuttgart*

...die wir aus Unabhängigkeit und Stärke  
erfolgreich realisieren.



# Fünffjahresübersicht

## Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2004	2005	2006	2007	2008
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	67,1*	16,4	23,0*	26,5*	11,2
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	22,2*	11,2	22,2*	14,9*	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	2,43	0,99	1,65	3,05	0,49
Dividende (EUR je Aktie)	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Sonderbonus (EUR je Aktie)	0,48	0,34	0,48	0,34	0,34
Extrabonus (EUR je Aktie)	0,60	0	0,60	0,25	0
Cashflow nach DVFA (Mio. EUR)	47,8	11,4	15,0	46,0	9,6

\*) Außerordentlich beeinflusst durch Sondererlöse.

## Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG – Konzerns

	2004 <sup>1</sup>	2004 <sup>2</sup>	2005 <sup>2</sup>	2006	2007	2008
Umsatz (Mio. EUR)	26,1	41,4	29,6	33,4	35,0	38,4
Eigenkapital (Mio. EUR)	177,9	237,6	231,7	237,0	246,4	234,3
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	52,7	51,8	18,3	15,8	31,8	3,0
Cash Flow nach DVFA (Mio. EUR)	42,0	10,6	11,4	2,5	65,8	9,0
Investitionen (Mio. EUR)	4,0	4,0	69,5	21,8	37,2	56,4
Abschreibungen (Mio. EUR)	3,3	3,3	3,8	6,7	10,5	14,7
Mitarbeiter	77	148	79	87	99	95

1) Der Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ist bis einschließlich des Geschäftsjahres 2004 nach Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt.

2) Der Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ist erstmals ab dem Geschäftsjahr 2005 (zur Darstellung der Vergleichbarkeit auch für das Geschäftsjahr 2004) nach internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt.

<b>Brief an die Aktionäre</b> .....	.2
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	.5
<b>Mitglieder des Vorstands</b> .....	.8
<b>Mitglieder des Aufsichtsrats</b> .....	.9
<b>Konzernlagebericht und Lagebericht</b> .....	.10
Konjunktur und wirtschaftliche Entwicklung .....	.10
Unternehmenspolitik .....	.12
Geschäftsverlauf im Konzern .....	.14
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG .....	.16
Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaften .....	.20
Beziehungen zu verbundenen Unternehmen .....	.27
Risikobericht .....	.28
Ausblick .....	.29
<b>Einzelabschluss</b> .....	.30
Bilanz .....	.30
Gewinn- und Verlustrechnung .....	.31
Entwicklung des Anlagevermögens .....	.32
Anhang .....	.34
Erklärung Corporate Governance Codex .....	.40
Gewinnverwendungsvorschlag .....	.40
Bestätigungsvermerk .....	.41
<b>Teilkonzernabschluss</b> .....	.42
Teilkonzernbilanz .....	.42
Teilkonzern Gewinn- und Verlustrechnung .....	.43
Teilkonzern Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	.44
Teilkonzern Kapitalflussrechnung .....	.45
Teilkonzernanhang .....	.46
Bestätigungsvermerk .....	.75
<b>Anteilsübersicht</b> .....	.76

# Brief an die Aktionäre

## **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,**

das Jahr 2008 steht in der Entwicklung unseres Unternehmens für den Beginn der geplanten Investitionen im Beteiligungsbereich. Nach Prüfung verschiedener Alternativen einer unternehmerischen Investition, haben wir uns für das Engagement im Wachstumsmarkt der erneuerbaren Energien entschieden. Dabei haben wir die Windkraft gewählt, weil diese Technologie den höchsten Reifegrad unter den erneuerbaren Energien hat und deshalb am besten dazu geeignet ist einen bedeutenden Teil des Energiebedarfs, der aus den zu Ende gehenden fossilen Brennstoffen gewonnen wird, in der Zukunft zu ersetzen.

Unserer Investition liegt eine Doppelstrategie zugrunde. Die erste Stufe, unsere Joint Venture-Beteiligung an der „Eurocape New Energy Ltd.“ hat das Ziel, bis zum Jahr 2012 hochrentable Windkraftanlagen zur Stromerzeugung zu errichten. Deren langfristig gesicherte Einnahmen werden die finanzielle Grundlage für nachhaltige Ergebnisse bei der STINAG bilden. Dies soll an Standorten in ganz Europa geschehen, die hohe Windvorkommen mit gesicherten Einspeisetarifen und soliden Stromabnehmern verbinden. Zur Optimierung der Bestandsstruktur und Verbesserung der Eigenkapitalausstattung können einzelne Projekte an Betreiber veräußert werden. Wie in unseren bisherigen Entwicklungsprojekten haben wir uns auch in diesem für uns neuen Geschäftsfeld mit erfahrenen Partnern zusammengeschlossen. Unser Joint Venture-Partner verfügt über langjährige Erfahrungen und nachgewiesene Erfolge in der Windbranche. Die zweite Stufe der Investition dient zur Absicherung und Beschaffung der für diese Projekte notwendigen Windkraftanlagen. Durch die rasante Entwicklung der Technologie und der Nachfrage nach solchen Anlagen ist deren Verfügbarkeit auf die nächsten Jahre hinaus stark eingeschränkt. Dies geht soweit, dass für mittelständische Entwickler durch die Struktur der Anbieter und der Macht der Großkonzerne auf der Nachfrageseite kaum Anlagen in der notwendigen Zahl verfügbar waren und sein werden. Die durch diese Konstellation verursachte Preis- und Kostenentwicklung ist aber für eine solide Planung und Entwicklung schädlich. Aus diesem Grund haben wir uns entschieden eine Beteiligung an der eviag AG, Duisburg, zu erwerben. Diese junge Gesellschaft wird als Lizenznehmerin Windkraftanlagen in einer bewährten Technologie produzieren. Das in dem Geschäft sehr erfahrene Management soll eine Produktionskapazität aufbauen, die in der Zukunft Windkraftanlagen speziell für mittelständische Entwickler produziert und liefert.

Das operative Geschäft der Entwicklung und des Baus von Windparks haben wir mit dem Beteiligungserwerb im August 2008 aufgenommen. Zum Ende des Geschäftsjahres sind eine Vielzahl von Projekten in Frankreich, Polen, Italien, Ukraine und Rumänien unterschiedlicher Reifegrade von annähernd 1.000 MW (Megawatt) in unserem Bestand. Die ersten Baugenehmigungen liegen vor, sodass ab Anfang 2010 mit der Errichtung der ersten Parks begonnen werden kann. Auch in Nordamerika werden derzeit Möglichkeiten geprüft. Die Entwicklungen erfolgen über eigene Teams vor Ort sowie über die Zusammenarbeit mit lokalen Entwicklern. Unsere Investition, in den

Aufbau einer Produktion von Windkraftanlagen verläuft ebenfalls planmäßig. Die ersten Windkraftanlagen sollen noch Ende 2009 ausgeliefert werden. Der aktuell durch die Finanzmarktkrise verursachten Verlangsamung des Wachstums in diesem Markt wird durch eine Streckung des Produktionsstarts für die Großserie begegnet. Nach Herstellung der Produktionsbereitschaft ist deshalb eine Wartephase eingeplant, die den Zeitraum der aktuell erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten bei den Kunden überbrückt. Sobald eine ausreichende Anzahl an Kundenaufträgen von deren Banken finanziert sind, wird die Produktion hochgefahren.

Damit sind auch einige Worte zur Finanzmarktkrise angebracht. Zur gleichen Zeit im vergangenen Jahr war diese bereits sichtbar. Aus unseren Erkenntnissen im Immobiliengeschäft konnten wir uns frühzeitig mit den erkennbaren Auswirkungen beschäftigen. Ohne allerdings das spätere Ausmaß dieser Katastrophe vorhersehen zu können, haben wir mit unserer Anlage- und Investitionsstrategie die richtigen Vorkehrungen, nicht nur zur Schadensvermeidung getroffen, sondern auch die richtigen Ziele und Maßnahmen für eine über diese Krise hinausgehende Unternehmenspolitik angegangen. Die geldnahe, sichere Anlage unserer Verkaufserlöse und die Investition in einen zukunftssicheren Bereich mit stabilen Geldzuflüssen, nämlich der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien, haben uns die Basis weiter gestärkt und die Zukunft unserer Ertragskraft gesichert. Wenn auch die Finanzmarktkrise den Bereich der erneuerbaren Energien nicht ausgelassen hat, so werden wir dort neben normalen Geschäftsrisiken mögliche Verzögerungen erleben. Diese werden aber nicht verhindern, dass wir unsere Ziele erreichen. Wir sind mit einer länderdifferenzierten Risikosteuerung aufgestellt. Die geopolitische Risikostruktur unseres Investments lässt ausreichend Spielraum und Platz für Ausweichmanöver. Unsere finanzielle Ausstattung lässt uns den Atem, Engpässe, die durch schwer zu erlangende langfristige Fremdfinanzierungen erwachsen, zu überstehen. Außerdem haben wir durch unsere Doppelstrategie eine synergetische Risikoabsicherung. Marktabschwächungen im Produktionsbereich von Windkraftanlagen kommen uns auf der Entwicklungs- und Bauseite als Kostenvorteil entgegen. Zieht die Nachfrage nach Anlagen wieder an, was mittelfristig unausweichlich ist, haben wir neben der Absicherung unserer eigenen Baumaßnahmen die Vorteile des Anbieters solcher Anlagen auf der Ertragseite. Im vergangenen Jahr haben wir Ihnen unsere geplante Vorgehensweise anhand unserer Grundsätze erläutert:

Aus Tradition als Grundlage für Visionen, erzeugen wir Realität entsprechend dem Prinzip:

**„Wert und Erfolg aus Unabhängigkeit und Stärke ermöglichen  
die aus einer Krise sich bietenden Chancen zu nutzen.“**

Diesem Grundsatz folgend, haben wir Ihnen eine nachhaltige Entwicklung angekündigt. Dazu stehen wir. Aus Aktionärssicht ist es bei dieser Entwicklung allerdings schon enttäuschend zu sehen, dass unser Börsenkurs diese Erfolgsgeschichte nicht widerspiegelt, sondern von den allgemeinen Auswirkungen der weltweiten

Kapitalmarktkrise völlig überlagert wird. Unsere aktuelle Börsenkapitalisierung bildet nicht einmal den vorsichtig geschätzten Verkehrswert unseres Immobilienbestandes ab. Unser um Reserven bei den Immobilien modifizierter Net Asset Value liegt um einen dreistelligen Millionenbetrag über dem aktuellen Börsenkurs. Besonders wichtig ist unsere langfristig aufgebaute Eigenkapitalausstattung, die uns in dem begonnenen Geschäft eine großartige Ausgangsbasis bietet. Diese Diskrepanz zwischen Börsenbewertung und der Entwicklung des Unternehmensgeschehens folgt aus der kurzfristig orientierten Renditejagd, die zu dieser Kapitalmarktkrise geführt hat. Es wird einige Zeit dauern, bis diese Fehlentwicklungen wieder korrigiert, das hierdurch zerstörte Vertrauen wiederhergestellt und damit wieder sinnvolle Kurse an der Börse möglich werden.

Das Ergebnis des laufenden Jahres liegt nicht auf dem Niveau der Vorjahre. Deren weit überdurchschnittliche Ergebnis- und Ausschüttungsreihe ist mit den Beteiligungsverkäufen der vergangenen Jahre beendet. Das operative Ergebnis und die hieraus mögliche „normale Ausschüttung“ wird wie angekündigt und planmäßig erreicht. Leider ist durch die Abschaffung des HGB-Konzernabschlusses und die Verpflichtung zur Anwendung der angelsächsisch geprägten IFRS-Grundsätze ein sinnvoller Vergleich des Ergebnisses im HGB-Einzelabschluss und im IFRS-Konzernabschluss nicht möglich. Die eingeführten Vorschriften haben trotz des Zwangs zu einer umfangreichen Berichterstattung, nicht zur Verbesserung der Transparenz beigetragen. Die von uns schon in der Vergangenheit in Frage gestellte international ausgerichtete Rechnungslegung und Bilanzierung hat gerade in ihren Ursprungsländern die dort entstandenen Fehlentwicklungen, die zur größten Wirtschafts- und Kapitalmarktkrise der Neuzeit führten, nicht einmal ansatzweise erkennen lassen. Der Verdacht, dass derartige Fehlentwicklungen hierdurch gefördert und verstärkt wurden liegt nahe. Der geradezu verzweifelte Versuch, Bankenverluste durch Änderung von Bewertungsvorschriften nicht ausweisen zu müssen zeigt zumindest, dass die kurzfristige Orientierung bei Bewertung, Ergebnispolitik und Berichterstattung, für sich betrachtet, negative Folgen nicht nur für die Bilanzen hat. Aus diesem Grund haben wir unsere langfristige Bilanzpolitik weiterhin an den Grundsätzen des „guten alten“ Handelsgesetzbuchs ausgerichtet. Daher präsentieren wir Ihnen ein Ergebnis und einen Dividendenvorschlag, der aufgrund unserer soliden Immobilienerträge sich auf der angekündigten Höhe bewegt. Darüber hinaus haben wir ein unternehmerisches Geschäftsmodell in der Zukunftsbranche erneuerbarer Energien geschaffen, das uns nicht in der dritten Reihe eines Investmentfonds mit mittelmäßiger Rendite wiederfinden wird. Wir sind unternehmerisch in diesem Geschäft unterwegs. Dies bietet uns die Chance nach der Investitionsphase von 2 bis 3 Jahren überdurchschnittliche Erträge zu erzielen und gleichzeitig die Möglichkeit, Risiken früh genug zu erkennen um – falls notwendig – gegensteuern zu können. Unsere Unternehmenspolitik, die wir Ihnen vorgelebt haben, zeigt anhand unserer Ergebnisse im vergangenen Jahr, dass wir nicht nur eine solide Grundlage geschaffen haben, sondern diese auch in Wirtschaftskrisen verteidigen und hieraus die Chance für eine sichere Zukunft eröffnen können.

Peter May  
Vorstandsvorsitzender

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2008 die ihm nach dem Gesetz und der Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung durch den Vorstand überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend begleitet.

## **Sitzungen des Aufsichtsrats und Themenschwerpunkte**

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend – sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form – unterrichtet. Wesentliche geschäftspolitische und strategische Entscheidungen für die Gesellschaft hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand ausführlich erörtert.

Im Geschäftsjahr 2008 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen mit dem Vorstand, drei im ersten und zwei im zweiten Kalenderhalbjahr sowie ein Umlaufbeschluss statt. In diesen Sitzungen wurde die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, Investitionsvorhaben, Fragen der Unternehmensplanung, die Geschäftspolitik, die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft, deren Geschäftsfelder und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften umfassend dargelegt und beraten. Der Aufsichtsrat hat sich über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage im Beteiligungs-, Finanz- und Immobiliensegment unterrichten lassen. Die vom Vorstand vorgelegte Bilanz, Ergebnis-, Finanz- und Investitionsplanung wurde genehmigt und Anpassungsmaßnahmen – soweit erforderlich – während des Jahres erläutert. Insbesondere wurde die strategische Ausrichtung des Unternehmens – nach der Beendigung der Finanzbeteiligungen im Getränkesektor und den erfolgreichen Immobilienentwicklungen in den letzten Jahren – sowie die Investitionen in Unternehmensbeteiligungen der Wachstumsbranche Windenergie umfassend erörtert und zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt. Bei diesen Mitte 2008 getätigten Beteiligungsinvestitionen mit einem Gesamtinvestment von rund 50 Millionen Euro handelt es sich zum einen um eine 27,5 %ige Beteiligung an dem Windanlagenhersteller eviag AG in Duisburg, zum anderen um ein Joint Venture (50 % Beteiligung) mit der Eurocape-Gruppe, die auf die Entwicklung und Bau von Windparks in Europa ausgerichtet ist. Diese Engagements erfüllen nach heutigem Kenntnisstand die gesetzten Anforderungen an Investitionen hinsichtlich der Wachstumsperspektive, gute bis sehr gute Ertragsaussichten, passendes Geschäftsmodell sowie ausreichende Risikostreuung.

Zwischen den Sitzungen berichtete der Vorstand über Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde laufend über bedeutende Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet. Soweit satzungsgemäß die Zustimmung des Aufsichtsrates für einzelne Geschäfte erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die entsprechende Beschlussvorlage geprüft, seine Entscheidung getroffen und die Zustimmung erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner auch über das bestehende Risikomanagementsystem und dessen Kontrolle unterrichten lassen. Des Weiteren haben Vorstand und Aufsichtsrat die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex eingehend beraten und die Erklärung gemäß § 161 AktG

gemeinsam ausgearbeitet und erteilt. Darüber hinaus wurde die bestehende Geschäftsordnung des Vorstands so angepasst, dass auch über die Aktivitäten der neuen Beteiligungen ausreichend Transparenz sowie die notwendigen Kontroll- und Einflussmöglichkeiten gesichert sind.

### **Einzel- und Konzernabschlussprüfung**

Der Aufsichtsrat hat entsprechend der gesetzlichen Regelung den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte vereinbart. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Teilkonzernabschluss zum 31. Dezember 2008 sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von der Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss und der Teilkonzernabschluss, der Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht, Risikomanagementbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 23. April 2009 ausführlich beraten. An dieser Sitzung hat auch der Abschlussprüfer teilgenommen. Er berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und gab dazu Auskünfte. Die vom Abschlussprüfer und Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfungen haben keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Teilkonzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2008 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

### **Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Der Aufsichtsrat hat ferner den vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und für in Ordnung befunden. Der Abschlussprüfer hat die nach § 313 Abs. 3 AktG erforderliche Bestätigung erteilt, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und dass bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war. Von diesem Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat ebenfalls zustimmend Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts.

## **Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand**

In der Hauptversammlung am 26. Juni 2008 wurde im Hinblick auf die gesetzliche Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex der Beschluss über Satzungsänderungen zur Aufsichtsratswahl gefasst. Demnach sollen Aufsichtsratsmitglieder der STINAG Stuttgart Invest AG spätestens mit Erreichen des 75. Lebensjahres aus dem Aufsichtsratsgremium ausscheiden.

Im Sinne dieser Regelung haben Herr Dr. Dr. h. c. Walther Zügel (Vorsitzender) und Herr Ernst Alfred Sieglin ihr Mandat zum Ende der Hauptversammlung am 26. Juni 2008 niedergelegt. Herrn Dr. Dr. h. c. Walther Zügel (Aufsichtsratsmitglied seit 1971) und Herrn Ernst Alfred Sieglin (Aufsichtsratsmitglied seit 1978) danken wir für ihr langjähriges und verdienstvolles Mitwirken.

Für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung 2012 wurden in der Hauptversammlung am 26. Juni 2008 Herr Dr. Dieter Hundt, Herr Erwin Griesshammer und Herr Dr. Hans-Christoph Maulbetsch in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat ist im Anschluss an die Hauptversammlung des vergangenen Jahres satzungsgemäß zu einer konstituierenden Sitzung zusammengetreten und hat Herrn Dr. Dieter Hundt zum Vorsitzenden und Herrn Erwin Griesshammer zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der STINAG Stuttgart Invest AG gewählt.

Herr Gisbert Sattler, langjähriges Mitglied des Vorstands der STINAG Stuttgart Invest AG, hat zum 15. Mai 2008 sein Amt niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Gisbert Sattler für die konstruktive und gute Zusammenarbeit.

Stuttgart, den 23. April 2009

DER AUFSICHTSRAT  
Dr. Dieter Hundt  
Vorsitzender

# Mitglieder des Vorstandes

**Peter May**  
MBA Harvard  
Vorsitzender



**Aufsichtsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:**

- Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG, Berlin, Vorsitzender

**Verwaltungsratsmitglied (stellvertretendes) bei folgender Gesellschaft:**

- Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart  
(bis 22. Januar 2009)

**Bernhard A. Rebel**  
Diplomkaufmann  
stellvertretender Vorsitzender



**Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:**

- Sinner AG, Karlsruhe, Vorsitzender
- Brauerei Moninger AG, Karlsruhe, Vorsitzender
- Stuttgarter Hofbräu Verwaltungs AG, Stuttgart, (bis 28. Februar 2009)
- eviag AG, Duisburg (seit 01. September 2008)

**Gisbert Sattler**  
Diplombraumeister/Kaufmann  
(bis 15. Mai 2008)

# Mitglieder des Aufsichtsrates

## **Dr. Dieter Hundt, Uhingen**

Vorsitzender

(seit 26. Juni 2008)

stellvertretender Vorsitzender

(bis 26. Juni 2008)

**Präsident der Bundesvereinigung der  
Deutschen Arbeitgeberverbände, Berlin**

## **Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:**

- Pensions-Sicherungsverein, Köln, Vorsitzender
- Allgaier Werke GmbH, Uhingen, Vorsitzender
- Allgaier Automotive GmbH (seit 17. Dezember 2008)
- EvoBus GmbH, Stuttgart
- VfB Stuttgart 1893 e. V., Stuttgart, Vorsitzender
- Trenkwalder Personalservice GmbH, München, Vorsitzender
- Trenkwalder Personaldienste GmbH, München, Vorsitzender

## **Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:**

Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart

## **Erwin R. Griesshammer, Zürich**

stellvertretender Vorsitzender

(seit 26. Juni 2008)

Rechtsanwalt

## **Dr. Hans-Christoph Maulbetsch, Stuttgart**

(seit 26. Juni 2008)

Rechtsanwalt

## **Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:**

Ferdinand Gröber GmbH & Co. KG, Tübingen, Vorsitzender

## **Dr. Dr. h. c. Walther Zügel, Stuttgart**

Vorsitzender

(bis 26. Juni 2008)

Diplomkaufmann

## **Ernst Alfred Sieglin, Stuttgart**

(bis 26. Juni 2008)

Diplomkaufmann/Vermögensverwalter

# Konzernlagebericht und Lagebericht

## Konjunktur und wirtschaftliche Entwicklung

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

War für Deutschland und den Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2008 noch ein solides Wirtschaftswachstum zu verzeichnen, führte die Zuspitzung der internationalen Finanzmarktkrise mit der Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers zu einer weltweit dramatischen konjunkturellen Talfahrt. Die deutsche Wirtschaft gelangte hierdurch seit Herbst 2008 in eine schwere Rezession, sodass das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland Ende 2008 nur noch bei einem mageren Wachstum von 1,3 % (Vorjahr: 2,5 %) lag. Ursache dieser Finanzmarktkrise waren die irrationalen und renditegetriebenen Ziele der internationalen Börsen- und Bankenwelt, mit ihrem Ursprung in der US-Immobilienkrise (sogenannte Subprimekrise).

Vertrauensverlust durch ungeheure Vermögensverluste führte und führt zu verheerenden Auswirkungen auf die weltweite Realwirtschaft, in einem in der Nachkriegszeit bisher nicht gekannten Ausmaß. Die tragende Säule der deutschen Wirtschaft, die Exportindustrie, musste infolge der Verschlechterung des weltwirtschaftlichen Umfeldes einen Rückgang von 3,9 % verzeichnen, was deutlich negative Spuren in der Investitionstätigkeit nahezu aller Wirtschaftssegmente hinterließ. Als Reaktion auf die erheblichen Auftragsrückgänge im In- und Ausland wurde die Produktion stark gedrosselt. Absatz, Umsatz und Ergebnisse erfuhren dramatische Einbrüche. Aufgrund der hierdurch deutlich verschlechterten Liquidität und Bonität – vor allem mittelständischer Unternehmen – ist die für den operativen Geschäftsbetrieb erforderliche Finanzausstattung durch die zurückhaltenden Kreditfinanzierungen der Banken äußerst angespannt. So ist der Weg in die Schuldenkrise auch von seit Jahrzehnten erfolgreichen und ertragsstarken Unternehmen mit einer soliden Unternehmenspolitik oftmals unausweichlich. Unweigerlich wird es zu negativen Auswirkungen auf die Beschäftigtenzahl kommen, was bislang durch Überstundenabbau und Kurzarbeit verhindert werden konnte, aber ab dem Frühjahr, spätestens Sommer 2009, zu einer Welle von Entlassungen führen wird.

Mit den Ende 2008 und Anfang 2009 beschlossenen Rettungsprogrammen der Bundesregierung soll das Vertrauen der Banken untereinander wieder hergestellt, die Finanzierung des Mittelstandes gewährleistet, Impulse für Investitionen und damit Wachstum und Beschäftigung gesichert werden. Diese Maßnahmen sollen in einem ersten Schritt dazu dienen, die Krise zu bewältigen. Es bleibt allerdings zu befürchten, dass neben den finanz- und ordnungspolitischen Maßnahmen der Regierung die Instrumentarien zur Bewältigung dieser Probleme nicht ausreichen, sondern zu einer dramatisch steigenden Staatsverschuldung führen werden, ohne wesentliche und langfristig messbare konjunkturelle Wirkungen. Zudem wird eine Neuordnung der weltweiten Finanzsysteme erforderlich sein, um dauerhaft Finanz- und Wirtschaftskrisen dieses Ausmaßes zu verhindern.

### Entwicklung des Immobilienmarktes

#### Rahmenbedingungen und Veränderung des deutschen Immobilienmarktes

Die Zuspitzung der Finanzkrise mit einem drohenden Zusammenbruch der amerikanischen und europäischen Bankensysteme hat in der Immobilienbranche weltweit dramatische Spuren hinterlassen. Dies zeigt sich deutlich an dem enorm gesunkenen Transaktionsvolumen im Vergleich zu den Vorjahren. So lag z. B. für Gewerbeimmobilien in Deutschland das Investitionsvolumen um rund 65 % unter dem Vorjahresniveau und damit bei ca. 20,7 Milliarden Euro, in Stuttgart bei 0,5 Milliarden Euro (Vorjahr 1,8 Milliarden Euro).

Diese Veränderung ist Resultat der begonnenen Bereinigung eines in der jüngsten Vergangenheit stark überhitzten Immobilientransaktionsmarktes. In den vergangenen Jahren haben Investoren eine aggressive Expansionsstrategie verfolgt; Immobilien wurden in der Hochpreisphase teuer erworben und nur durch eine hohe Fremdfinanzierung rentabel gerechnet. Durch diese rein finanzwirtschaftlich getriebenen, kurzfristig finanzierten und auf schnelle Weiterveräußerung gerichteten Investitionen erfahren nun die besicherten Immobilien einen erheblichen Werteverfall. Eigentümergesellschaften geraten im Rahmen der Refinanzierung aufgrund der von den Banken geforderten erhöh-

ten Eigenkapitalanforderungen unweigerlich in existentielle Probleme, Notverkäufe von Objekten sind nicht zu vermeiden. Aufgrund der Marktsituation sind die hohen anschaffungsbedingten Buchwerte der Immobilien zumeist nicht realisierbar und führen zu bedrohlichen Verlusten. Diese wiederum schlagen direkt auf den Börsenkurs der Gesellschaften durch und werden infolge eines ohnehin fast zum Erliegen gekommenen Börsenhandels noch dramatisch verstärkt. Der Gedanke, dass Immobilienaktiengesellschaften durch die Unterlegung mit Grundstücken erhöhte Sicherheit für die Aktionäre in Krisenzeiten bieten, wurde durch die finanzmarktorientierte Geschäftspolitik der Marktteilnehmer und deren übertriebenen Renditeerwartungen ins Gegenteil verkehrt. Das wird auch verständlich bei Betrachtung der großen deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften, die Bankschulden in dreifacher Höhe ihrer Börsenkapitalisierung in den Büchern stehen haben. Zur Stabilisierung des Marktes können diese Unternehmen in nächster Zeit nicht beitragen. Umso mehr bietet sich nun solide finanzierten Unternehmen die Chance, zu angemessenen Marktpreisen und langfristig ordentlichen Ertrags-erwartungen das Immobilienportfolio auszubauen. Allerdings ist festzustellen, dass im Moment überwiegend Problemobjekte auf den Markt kommen, deren langfristige Vermietungssituation – der Lage und zunehmend der Rezession geschuldet – sehr schwierig ist. Aus diesen Objekten langfristig solide ausfinanzierte und sichere Ertragsquellen zu machen, bedarf großer Anstrengung und ganz bestimmt noch mehr Leidensdruck auf der Verkäuferseite.

### **Büroimmobilienmarkt**

Wie auch in den vergangenen Jahren zeigte sich 2008 erneut, dass ältere Gebäude mit Renovierungs- und Instandhaltungss-tau trotz niedriger Angebotspreise sehr geringe Vermarktungschancen haben. Insbesondere Randlagen verzeichnen deutliche Nachfrageimpulse. Moderne Neubauf Flächen sind besonders gefragt. Insgesamt konnte der Büroimmobilienmarkt in den deutschen Metropolen im Jahr 2008 trotz der Finanz-krise als stabil bezeichnet werden. Zwar konnten die guten Vermietungsumsätze der vergangenen Jahre – bis auf Stuttgart und Köln – nicht mehr erreicht werden. Dennoch entwickelten sich die Mietpreise weiterhin auf einem positivem Niveau, die Spitzenmieten des Vorjahres wurden ein weiteres Mal übertroffen. Ebenfalls konnten in allen Städten der „Big Seven“ seit dem Jahr 2006 deutliche Rückgänge bei den Leerstands-

quoten verzeichnet werden. Auf dem Stuttgarter Büromarkt setzte sich in 2008 der nachhaltig positive Trend fort. So wurden in 2008 rund 180.000 m<sup>2</sup> Büroflächen – trotz zurückgehender Nachfrage – vermietet, was einer Steigerung von 6% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Ebenfalls positiv entwickelten sich die Mietpreise; die Spitzenmieten in der City und den Innenstadtlagen stiegen bis auf 18 Euro je m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmieten konnten mit 14,50 EUR je m<sup>2</sup> größtenteils stabil gehalten werden. Die Leerstandsquote der Büroflächen in Stuttgart ging von 6,4% im Vorjahr auf 6,2% zurück.

### **Einzelhandelsimmobilienmarkt**

Der Expansionsdrang des filialisierten Einzelhandels hat sich auch in 2008 fortgesetzt. Politik der Handelskonzerne ist es, drohende Umsatzrückgänge im Einzelhandel durch die Ausbreitung der Filialen und Flagshipstores an Spitzenstandorten auszugleichen. Durch die nachhaltig ansteigende Nachfrage sind daher auch die Mietpreise in den besten Lagen der deutschen Großstädte in 2008 weiter angestiegen.

Dieser Trend hat sich auch auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt in Stuttgart in 2008 wiedergespiegelt. Durch die bauliche Aufwertung der Haupteinkaufsstraßen in Stuttgart sowie zahlreicher Neubauprojekte, haben sich neben hochwertigen Textilfilialisten auch viele interessante Einzelhändler etabliert. Die Erweiterung der Einzelhandelsflächen im Rahmen von Neubauprojekten ließen rund 31.500 m<sup>2</sup> zusätzliches Vermietungsvolumen entstehen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage und steigende Qualität der Vermietungsflächen in Stuttgart konnten in den Toplagen weiterhin steigende Spitzenmieten verzeichnet werden. So erhöhte sich in 1 A-Lagen wie der Königstraße die Miete auf bis zu 250 Euro je m<sup>2</sup>, was eine Steigerung von 16% innerhalb von zwei Jahren bedeutet. Das Mietpreisniveau in den B-Lagen hat sich erfreulicherweise stabilisiert.

Neue Impulse für Stuttgart und die Region sollen durch die Projektierung von Stuttgart 21 erreicht werden. Allerdings werden durch die Schaffung von 50.000 m<sup>2</sup> neuen Einzelhandelsflächen, zu den bisher rund 320.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, zum Teil erhebliche Auswirkungen auf den gesamten Stuttgarter Einzelhandelsimmobilienmarkt befürchtet.

### **Hotelimmobilienmarkt**

Auf dem Hotelinvestmentmarkt wurde nach den Rekordjahren 2006 und 2007 wieder ein Rückgang verzeichnet. So besinnt man sich auch bei den Hotelimmobilien in wirtschaftlich schwachen Zeiten nun wieder auf nachhaltig wertsteigernde Objekte. Insbesondere Hotelimmobilien mit langfristigem Pachtvertrag sowie bonitätsstarken Betreibern trotzen bislang der Finanzkrise. Für Hotelentwicklungen sind der Baufortschritt einschließlich Finanzierung, Betreiberkonzept und Bonität des Hotelbetreibers die wesentlichen Voraussetzungen. Das Stuttgarter Hotelgewerbe konnte zwar in 2008 noch einen leichten Anstieg der Gästeübernachtungen verzeichnen, allerdings trübte sich der Branchenumsatz aufgrund der verschärften Finanzkrise ab Herbst 2008 ein. Insgesamt werden die Rahmenbedingungen für den Stuttgarter Hotelmarkt zwar weiterhin stabil eingeschätzt, allerdings stellt die sich abzeichnende konjunkturelle Eintrübung in Deutschland ein Risiko für das Wachstum der Übernachtungszahlen dar und dürfte zunächst die Performance im Hotelsektor belasten. Vor diesem Hintergrund sind geplante Projekte zum Bau von ca. 10 neuen Hotels bis 2013 in Stuttgart als äußerst kritisch zu betrachten.

### **Wohnimmobilienmarkt**

Der Markt für Wohnimmobilien entwickelte sich in Deutschland in den vergangenen Jahren stabil. Die Anzahl von Verkaufstransaktionen hat sich nach der überhitzten Nachfrage ausländischer Investoren bis 2007 wieder reduziert und bewegt sich nun wieder auf einem normalen Niveau. Allerdings gibt es bezüglich Preisen für Kauf und Miete starke regionale Unterschiede. Durch die Finanzmarktkrise mehren sich aber auch in diesem Segment die Angebote von Investoren, die aus Refinanzierungsgründen verkaufen. Der bisher eher der Abrundung des Portfolios und Stabilisierung der Risikostruktur dienende Wohnungsbestand der STINAG-Gruppe trägt unvermindert mit stabilen Erträgen zum Ergebnis bei. Im Hinblick auf die aktuelle Marktentwicklung wird daran gearbeitet, die regionalen Angebote in guten Lagen, die durch die Preisentwicklung zunehmend attraktiv werden, zu prüfen. Durch eine Erweiterung, beispielsweise besonders unseres Dresdner Wohnungsbestandes, bietet sich hier die Chance, gute Lagen mit ansprechenden Renditen zu einem Paket mit einer vernünftigen Größe aufzubauen. In diesem sehr positiven Umfeld sehen wir in dieser Region besonders gute Chancen auf eine stabile und positive Marktentwicklung.

## **Unternehmenspolitik**

### **Doppelstrategie zur Investition im Geschäftsbereich erneuerbarer Energien: Entwicklung und Errichtung von Windparks und Herstellung von Windkraftanlagen.**

Neben dem Immobiliensektor, der Brauereibeteiligung an der Moninger AG und den geldnahen Kapitalanlagen wurde im laufenden Geschäftsjahr das neue Geschäftsfeld erneuerbarer Energien erschlossen. Die Entscheidung, in diesen Bereich zu investieren, fiel nach Prüfung einer Vielzahl von Geschäftsideen und Unternehmen verschiedener Branchen. Die allgemeinen Gründe für diese Entscheidung sind:

- Erneuerbare Energie ist der Zukunfts- und Wachstumsmarkt schlechthin. Der Klimawandel ist eine unumstößliche Tatsache.
- Andere Alternativen zu den endlichen fossilen Brennstoffen als der Einsatz regenerativer Energien sind derzeit nicht erkennbar.
- Diese Erkenntnis wird von allen Regierungen dieser Erde erkannt und mittlerweile in operativen Handlungsmaximen definiert und festgeschrieben.

Die konkreten Entscheidungsparameter für das Engagement in das Projektentwicklungsgeschäft leiten sich hierzu wie folgt ab:

- Das Geschäft umfasst Investitionen in ausgereifte Technologien.
- Es gibt genügend Entwicklungsstandorte mit ausgezeichneten Vorkommen an Wind zur wirtschaftlichen Erzeugung von Strom außerhalb Deutschlands, aber meist innerhalb Europas mit stabilen politischen und ökonomischen Systemen sowie gesetzlich abgesicherten Rahmenbedingungen zur Stromerzeugung.
- Kunden und Abnehmer des erzeugten Stromes sind große Energieversorgungsunternehmen, deren Bonität und Stärke, nachhaltige Erlöse aus den langfristigen Stromlieferungsverträgen sichern.
- Diese wirtschaftliche Situation erlaubt, aufgrund der stabilen und kalkulierbaren Risiken, dass die Finanzierung dieser Investitionen durch die derzeit angeschlagene Bankenwelt trotz aller Probleme bewältigt werden kann.
- Standorte erhalten ausreichende Anschlussmöglichkeiten an Stromnetze und somit an Endabnehmer und Verbraucher.
- Unsere Eigenkapitalausstattung bietet uns gegenüber vielen Akteuren am Markt einen erheblichen Vorteil.

- Überschaubares Investitionsvolumen für einzelne Projekte aus Gründen der Risikominimierung und der technischen und organisatorischen Umsetzbarkeit.
- Nutzung unserer Erfahrung aus vergleichbar strukturierten Immobilienentwicklungsprojekten.
- Möglichkeit zur Entwicklung unseres mittelständisch geprägten unternehmerischen Investitionskonzeptes.
- Zusammenschluss mit Partnern, die nicht nur ausreichend Erfahrung in diesem Bereich gesammelt haben, sondern die nachweisbare Erfolge in Entwicklung, Errichtung, Finanzierung, Betrieb und dem Verkauf solcher Windparkprojekte vorweisen können.
- Strategische Partnerschaft wird nicht nur in einer vertraglichen, sondern in einer gesellschaftsrechtlichen Form gelebt. Dies eröffnet Erfolgchancen für beide Partner, auf Basis eines gemeinsam getragenen Risikos sowie eines Höchstmaßes an unternehmerischem Handlungs- und Verhaltensbewusstsein.

Die Doppelstrategie wird durch die zweite Investition, der Beteiligung an einem Hersteller von Windkraftanlagen, umgesetzt: Das Wachstum der vergangenen Jahre war begleitet von einer enormen Steigerung der technischen Effizienz der Windturbinen. Gleichzeitig wurde es aber beschränkt durch deren weltweit geringe Verfügbarkeit. Das auf Jahre hinaus extreme Missverhältnis zwischen benötigten und verfügbaren Anlagenkapazitäten hat uns dazu veranlasst, diese strategische Position durch die Beteiligung an einem neuen Anlagenbauer zu schließen. Ohne Windkraftanlagen kann auf diesem Markt kein Entwickler erfolgreich seine Projekte realisieren. Neben der Deckung des eigenen Bedarfs, eröffnet sich hieraus eine zusätzliche Chance, eine strategische Position in der Belieferung mittelständischer Entwickler, Windparkerrichter und Betreiber zu besetzen. So wurde aus dieser Analyse der Marktverhältnisse diese Doppelstrategie beschlossen und umgesetzt. Besonderes Gewicht bekommt diese Strategie unter Risikoaspekten. Es macht keinen Sinn in einen Markt zu investieren, der unter einem extremen Mangel an der wichtigsten Ressource, der Windkraftanlage, leidet. Dies führt nicht nur zu unverhältnismäßigen Verzögerungen und einer überhöhten Bindung von Kapital. Es verschlechtert durch die ungünstigen Marktverhältnisse die Wirtschaftlichkeit der an sich guten und rentablen Projekte. Um langfristig eine angemessene Wertschöpfung in der Entwicklung von Windkraftprojekten erwirtschaften zu können, ist die Beteiligung an

diesem Teil des Marktes, wenn möglich, zwingend notwendig. Das Risiko kurzfristiger Marktverschiebungen wird durch die Vorteile, wie sie sich aktuell auf dem Beschaffungsmarkt für Windturbinen zeigen, durch die angebotsbedingten Kostenvorteile im Einkauf von Turbinen leicht kompensiert.

### **Beteiligungspolitik**

Nach dem Einstieg in das Windgeschäft zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie stellt sich die Frage nach weiteren unternehmerischen Beteiligungen der STINAG. Hier könnte sich die nahe liegende Technik der Photovoltaik, ebenfalls zur Stromerzeugung, anbieten. Die Prozessabläufe und Rahmenbedingungen sind dem Windgeschäft verwandt. Die Nutzung von Synergien dieser beiden Technologien in der Entwicklungsarbeit mit nahezu gleichartigen Genehmigungs-, Erschließungs- und Finanzierungsprozessen bietet sich geradezu an. Die Rahmenbedingungen für diesen Sektor verändern sich allerdings derzeit stark. So ändern sich die Einspeisetarife und Bedingungen ebenso, wie die kostenrelevante Zellentechnologie. Da die Rentabilität dieser Projekte aber enorm hoch ist, ist eine Beschäftigung mit diesem Thema nahezu unausweichlich. Aufgrund der in dieser Veränderung liegenden Risiken, werden wir unseren Fokus aber weiterhin überwiegend auf Windenergie richten. Solarthemen werden, soweit es unsere Kapazität zulässt, mitbearbeitet. So öffnen wir uns die Perspektive zur Bearbeitung eines weiteren sicheren Zukunftsmarktes in der Welt der erneuerbaren Energien. Diese Diversifizierung bringt uns neben den Aussichten auf renditestarke Investitionen eine weitere Risikoabsicherung unseres Portfolios.

### **Ergebnisplanung**

Die im letzten Jahr bereits angekündigte Rückkehr zu wieder „normalen“, dem eingesetzten Kapital angemessenen Ergebnissen, wird in diesem Geschäftsjahr planmäßig umgesetzt. Ergebnis und Dividende werden planmäßig ausfallen. Dies gilt auch für die nächsten Jahre, für die parallel zu den erheblichen Investitionen ein stabiles Immobilienergebnis sorgen wird. Die aktuelle Zinsentwicklung sowie die am Horizont drohende Inflationsgefahr machen eine zügige Umsetzung unserer Investitionen in unternehmerische Projekte mit stabilem Cash Flow notwendig. Nach Fertigstellung der ersten Windparks und dem Erhalt weiterer Baugenehmigungen werden diese voraussichtlich ab 2011 zu einem Anstieg der Erlöse und damit einer nachhaltigen Steigerung der Jahresergebnisse führen.

## Geschäftsverlauf im Konzern

Der Teilkonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 war vor allem von den getätigten Investitionen in unternehmerische Beteiligungen der Wachstumsbranche „erneuerbare Energie“, mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro geprägt. Sowohl der Windkraftanlagenhersteller eviag AG, Duisburg, an dem sich die STINAG Stuttgart Invest AG mit 27,5% beteiligt hat, als auch die Beteiligung an der Eurocape New Energy Ltd., Malta, im Rahmen eines Joint Ventures, sind als assoziierte Unternehmen ab dem Geschäftsjahr 2008 im STINAG-Konzern anteilig konsolidiert.

### Umsatz und Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2008 erhöhten sich konzernweit die Umsatzerlöse um 3,4 Millionen Euro auf 38,4 Millionen Euro. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die erstmals im Geschäftsjahr 2008 ganzjährig vereinnahmten Mieterlöse aus den Ende 2007 fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen „Airport Hotel Stuttgart“ und dem „Nahversorgungszentrum“ der Sinner AG; dies führte zu einem Anstieg bei den Mieten aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf 16,6 Millionen Euro. Des Weiteren lagen die Getränkeerlöse um leicht über eine Million Euro über dem Vorjahresniveau aufgrund des verstärkten Handelswaren- und Lohnbraugeschäfts der Brauerei Moninger AG. Mit 6,3 Millionen Euro bewegten sich die übrigen Erträge wieder auf Normalniveau, nach außerordentlich beeinflussten 52,7 Millionen Euro im Vorjahr.

Entsprechend dem erhöhten Lohnbrau- und AfG-Absatz der Brauerei Moninger AG stiegen die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren um knapp 0,6 Millionen Euro an; die Materialaufwendungen lagen damit bei 9,4 Millionen Euro. Der Personalstand bei der Brauerei Moninger AG sowie der Masterhorse Vertriebs GmbH verminderte sich im Jahr 2008 auf 95 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr 99), sodass die Personalaufwendungen um 3,8% auf 5,0 Millionen Euro reduziert werden konnten. Die übrigen Aufwendungen mit 12,1 Millionen Euro waren im abgelaufenen Geschäftsjahr zwar deutlich rückläufig; für die Abwicklung von Beteiligungsverkäufen wurden jedoch unter Risikoaspekten weitere Vorsorgen getroffen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 10,2 Millionen Euro betrafen mit 4,2 Mil-

lionen Euro außerplanmäßige Wertanpassungen aufgrund dauerhafter Wertminderungen bei drei Bestandsimmobilien. Planmäßige Anlaufverluste im Rahmen der Gründungs- und Aufbauphase bei den im Jahr 2008 erworbenen unternehmerischen Beteiligungen eviag AG sowie Eurocape New Energy Ltd. führten zu einem negativen Ergebnis aus assoziierten Unternehmen von 1,1 Millionen Euro. Stetig sinkende Zinssätze für Festgeldanlagen sowie ein verminderter Liquiditätsstand infolge der Investitionstätigkeiten im Geschäftsjahr 2008 ließen die Finanzerträge um 0,7 Millionen Euro auf 5,8 Millionen Euro verringern. Die Finanzaufwendungen mit 5,9 Millionen Euro waren vor allem durch die Beteiligungsabwertung der eviag AG beeinflusst. Der außerordentliche Wertberichtigungsbedarf war aufgrund des deutlich verzögerten Produktionsstarts und der damit verzögerten Wachstums-

### Ergebnisentwicklung

(in Mio. EUR)	2008	2007
Gesamtleistung	38,4	35,0
Übrige Erträge	6,3	52,7
	<b>44,7</b>	<b>87,7</b>
Materialaufwand	-9,4	-8,8
Personalaufwand	-5,0	-5,2
Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-3,7	-3,9
Übrige Aufwendungen	-12,1	-26,2
Abschreibungen	-10,2	-9,6
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>4,3</b>	<b>34,0</b>
Ergebnis aus at equity konsolidierten assoziierten Unternehmen	-1,1	0,0
Zins- und Finanzergebnis	-0,1	4,2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>3,1</b>	<b>38,2</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,1	-6,4
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>3,0</b>	<b>31,8</b>

entwicklung in den Anfangsjahren – hervorgerufen durch die Finanzmarktkrise – aus Risikogesichtspunkten erforderlich geworden. Insgesamt musste im Geschäftsjahr 2008 folglich ein negatives Zins- und Finanzergebnis von 0,1 Millionen Euro verzeichnet werden. Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag lag damit der Konzernjahresüberschuss bei 3,0 Millionen Euro. Ohne die im Geschäftsjahr 2008 vorgenommenen Wertanpassungen im Immobilien- und Beteiligungssegment hätte das Ergebnis vor Ertragsteuern knapp 11,5 Millionen Euro betragen. Dies zeigt das langfristig gesicherte Ergebnisniveau des stabilen Immobiliengeschäfts sowie der risikolosen Finanzanlagen, ohne Beiträge aus den unternehmerischen Beteiligungen der Windbranche.

### Vermögens- und Finanzlage

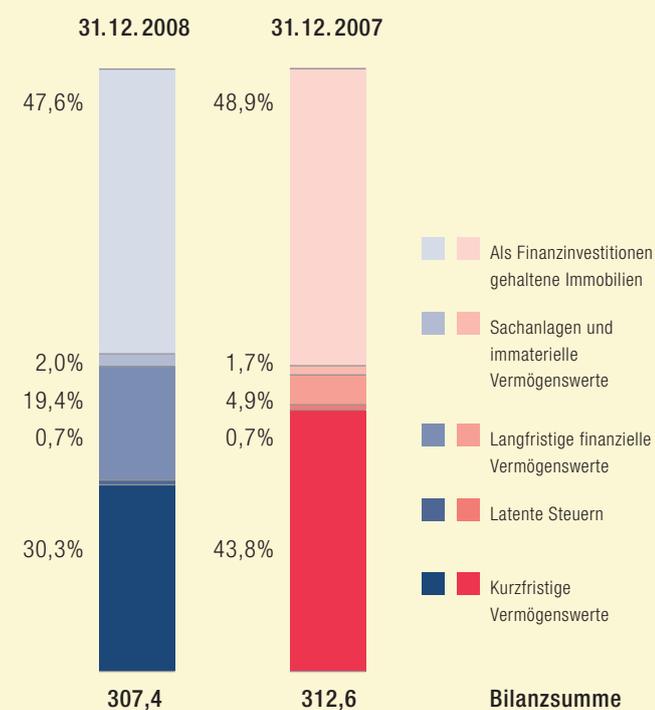
Auf der Aktivseite lagen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, aufgrund den planmäßigen und außerplanmäßigen Wertminderungen bei 146,2 Millionen Euro und nehmen rund 48 % der Bilanzsumme ein. Die Bilanzposition „langfristige finanzielle

Vermögenswerte“ erhöhte sich durch die in 2008 getätigten Beteiligungsinvestitionen von 50 Millionen Euro sowie die hierauf vorgenommenen Wertanpassungen auf 59,6 Millionen Euro. Investitionsbedingt war bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten ein Rückgang auf 79,2 Millionen Euro zu verzeichnen. Damit machen die kurzfristigen Vermögenswerte nur noch leicht über 30 % der Bilanzsumme aus. Das Konzerneigenkapital lag zum 31. Dezember 2008 mit knapp 234,3 Millionen Euro um 12,1 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Die Eigenkapitalquote liegt mit rund 76 % weiterhin auf einem stabil hohen Niveau.

Im Rahmen der konzerninternen Umfinanzierung erfolgte eine langfristige Kreditaufnahme in Höhe von 18,5 Millionen Euro, sodass sich die verzinslichen Darlehen von 1,7 Millionen Euro im Vorjahr auf 20,2 Millionen Euro erhöhten. Ein verminderter Rückstellungsbedarf ließ die kurz- und langfristigen Rückstellungen um 9,7 Millionen Euro sinken.

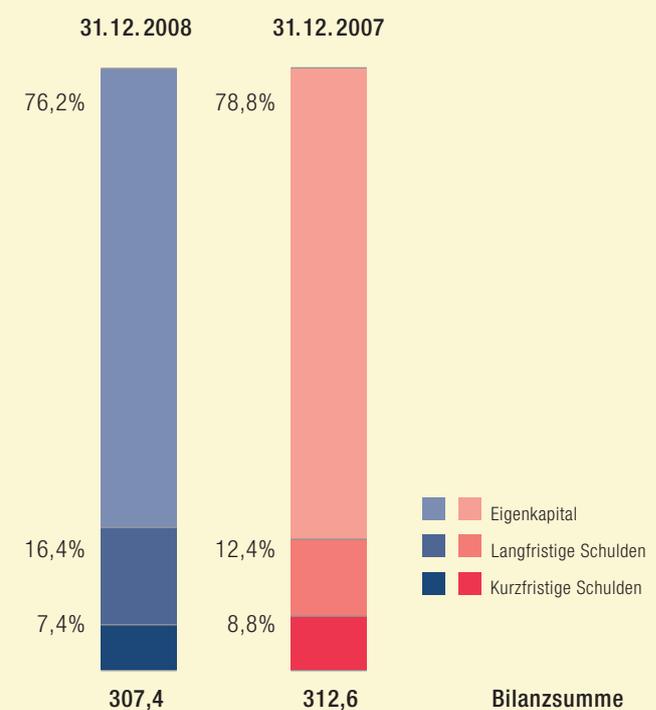
### Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)



### Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



## Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Nach Veräußerung der Finanzbeteiligungen im Getränkesektor Anfang 2007 sowie der Ende 2007 erfolgreich realisierten Immobilienentwicklungen, lag der Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2008 im Bereich der unternehmerischen Beteiligungen. So wurden Mitte 2008 zwei Beteiligungsinvestitionen in der Wachstumsbranche Windenergie mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von bislang 50 Millionen Euro getätigt. Zum einen handelt es sich um eine 27,5%ige Beteiligung an dem Windanlagenhersteller eviag AG, Duisburg, zum anderen um ein Joint Venture (50% Beteiligung) mit der Eurocape-Gruppe zur Entwicklung und Bau von Windparks. Das im Bereich der erneuerbaren Energien verfolgte Geschäftsmodell für unternehmerische Beteiligungen der STINAG Stuttgart Invest AG ist auf eine hohe und langfristige Ertragskraft ausgerichtet. Sämtliche Investitionsvoraussetzungen, wie Wachstumsperspektive im Rahmen der aktuellen und künftigen Marktlage, eine ausgewogene Risikostruktur durch Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette sowie die strategische Partnerschaft mit einem soliden und erfahrenen Management sind erfüllt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 wurden diese Unternehmensbeteiligungen entsprechend der langfristigen Unternehmensstrategie und -ziele der STINAG aufgebaut.

### Umsatz und Ergebnis

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse resultieren nahezu ausschließlich aus der Vermietung des eigenen Immobilienbestandes der STINAG Stuttgart Invest AG sowie der erstmals in 2008 ganzjährigen Verpachtung des Inventars des im Herbst 2007 neu errichteten Airport Hotels in Stuttgart. Unter Berücksichtigung von letztmaligen Effekten aus der Veräußerung des Betriebsgeländes in 2007 lagen damit die Umsatzerlöse zum 31. Dezember 2008 bei 2,3 Millionen Euro, nach 2,0 Millionen Euro im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Erträge mit 11,4 Millionen Euro (Vorjahr 64,1 Millionen Euro) waren von Rückstellungsaufösungen sowie im geringeren Umfang von Gewinnen aus der Veräußerung von kleineren Immobilienobjekten geprägt. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Berichtsjahr bei 5,7 Millionen Euro. Mit 1,8 Millionen Euro umfassen die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände erstmals das ganzjährige Abschreibungs-

volumen der Betriebs- und Geschäftsausstattung des Airport Hotels. Das Zins- und Finanzergebnis war maßgeblich von Beteiligungserträgen, Festgeldzinsen sowie Wertminderungen bei Beteiligungen beeinflusst. So erhöhten sich im Rahmen von Ergebnisausschüttungen die Beteiligungserträge von Tochtergesellschaften auf 10,8 Millionen Euro. Der Zinssaldo aus Festgeldanlagen und holdingtypischen Zinsverrechnungen war im Rahmen von Mittelabflüssen durch Investitionen sowie rückläufigen Festgeldzinsen auf 0,6 Millionen Euro zurückgegangen. Der durch die Finanzmarktkrise verursachten Verzögerungen in der Anlaufphase der in 2008 erworbenen Beteiligung, wurde durch eine entsprechend vorsichtige Bewertung Rechnung getragen; hierfür sowie für kalkulierte Anlaufverluste wurden Abschreibungen von rund 5 Millionen Euro vorgenommen. Damit lag das Zins- und Finanzergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,6 Millionen Euro. Zum 31. Dezember 2008 wurde folglich ein Jahresüberschuss von 11,2 Millionen Euro, nach 26,5 Millionen Euro im Vorjahr, erzielt.

### Kurzgefasste Gewinn- und Verlustrechnung

(in Mio. EUR)	2008	2007
Umsatzerlöse	2,3	2,0
Sonstige betriebliche Erträge	11,4	64,1
	<b>13,7</b>	<b>66,1</b>
Materialaufwand	-0,1	-0,1
Übrige betriebliche Aufwendungen	-5,7	-28,2
<b>Ergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>7,9</b>	<b>37,8</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter	-1,8	-2,9
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>	<b>6,1</b>	<b>34,9</b>
Zins- und Finanzergebnis	5,6	0,4
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>11,7</b>	<b>35,3</b>
Ertragsteuern	-0,5	-8,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>11,2</b>	<b>26,5</b>

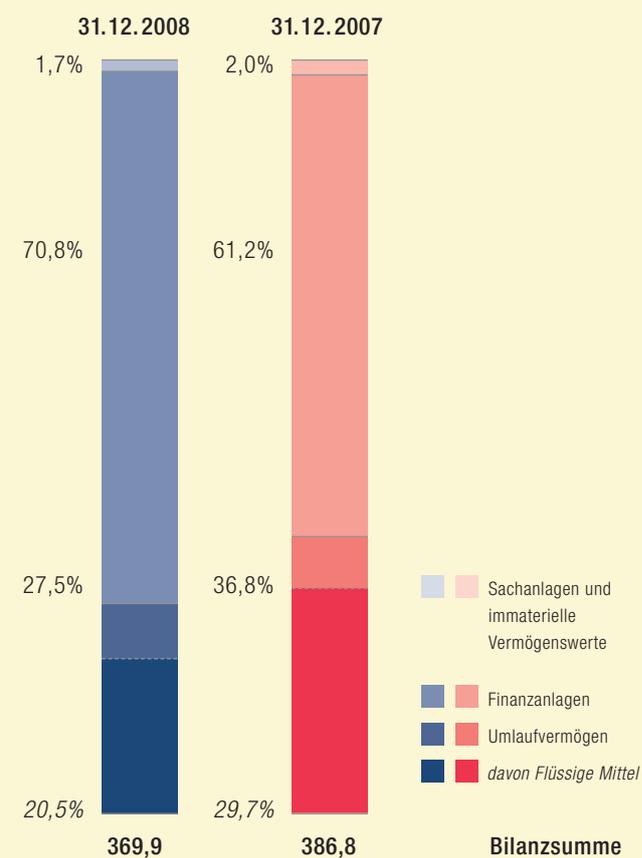
## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der STINAG Stuttgart Invest AG war im Geschäftsjahr 2008 insbesondere von den Beteiligungsinvestitionen im Bereich der Windenergie und von Finanzumstrukturierungen bei Immobilien-Tochtergesellschaften geprägt.

Der Anteil der Finanzanlagen an der Bilanzsumme erhöhte sich auf 70,8% oder um rund 25 Millionen Euro, nach 61,2% im Vorjahr. Diese Bilanzposition zeigt zum einen den Erwerb der 27,5%igen Beteiligung an dem Windanlagenhersteller eviag AG, Duisburg. Zum anderen die Beteiligung an dem Joint Venture Eurocape New Energy Ltd, Malta, zur Entwicklung und Bau von Windparks. Insgesamt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro. Des Weiteren wurde ein Teil der Ausleihungen an die STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG durch Kreditfinanzierung bei der Tochtergesellschaft Mitte 2008 abgelöst, wodurch sich die Ausleihungen an verbundene Unternehmen entsprechend verringerten. Die flüssigen Mittel verminderten sich auf 75,8 Millionen Euro aufgrund der im Geschäftsjahr 2008 getätigten Investitionen sowie Dividendenzahlungen.

## Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)



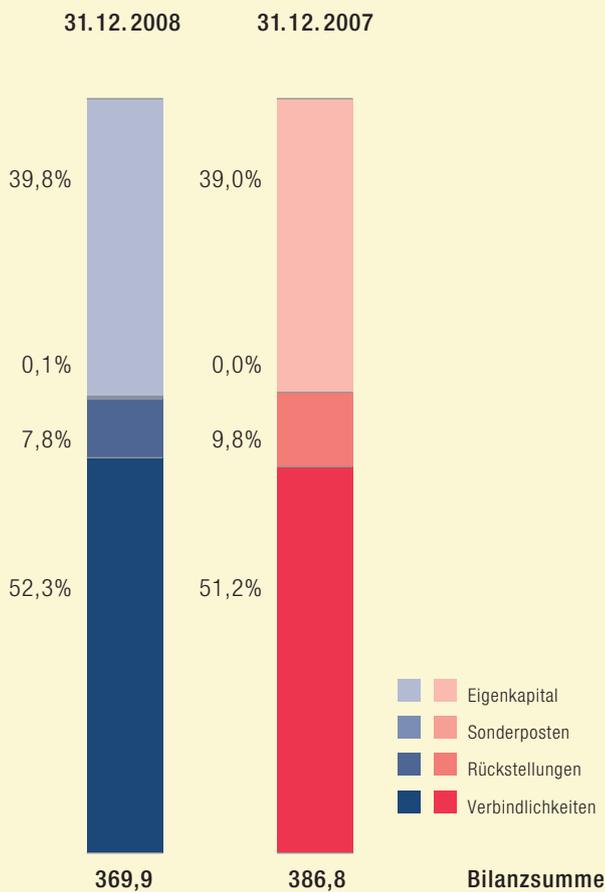
## Kapitalentwicklung

Auf der Passivseite lag der Eigenkapitalanteil mit 39,8% leicht über dem Vorjahresniveau. Allerdings erhöhten sich die Gewinnrücklagen um 61,6 Millionen Euro auf 85,6 Millionen Euro, entsprechend der Beschlussfassung in der Hauptversammlung 2008, aus dem Bilanzgewinn rund 62 Millionen Euro in die Gewinnrücklagen einzustellen. Die Eigenkapitalrendite nach Steuern und vor vorgeschlagener Ausschüttung errechnet sich mit 8,3%, vor Steuern mit 8,6%.

Durch Rückstellungsverbräuche und -auflösungen verminderten sich die Rückstellungen auf 28,8 Millionen Euro, nach 37,8 Millionen Euro im Jahr 2007. Die Verbindlichkeitsquote blieb mit 52,3% auf Vorjahresniveau.

### Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



### Die Aktie der STINAG Stuttgart Invest AG

Die weltweiten Aktienmärkte schlossen Ende 2008 mit dramatischen Verlusten, so verlor der DAX 41%, der Dow Jones 31%. Bis Sommer 2008 reagierte die Börse aufgrund der milliarden-schweren Abschreibungen und Verlusten der Banken mit erheblichen Schwankungen. Mit der Insolvenz von Lehmann Brothers erreichte die Finanzmarktkrise eine neue Dimension; die Finanzmarktkrise wurde zu einer echten Vertrauenskrise zwischen den Banken untereinander sowie zwischen Anlegern und Aktienmarkt.

Dies wirkte sich ungehindert auf die Wertentwicklung von deutschen Immobilienwerten aus. So verloren im Jahr 2008 die drei größten deutschen Immobiliengesellschaften knapp 80% ihres

Börsenwertes. Im Vergleich dazu fällt der Kursrückgang der STINAG Aktie mit immerhin 46% drastisch, aber deutlich moderater aus. Diese Bewertung und Börsenentwicklung ist jedoch völlig von dem tatsächlichen Geschäftsgeschehen abgekoppelt; zudem ist ein erheblicher Unterschied im Vergleich zur Branchenentwicklung festzustellen. Die Verschuldung zum Beispiel der drei branchengrößten Unternehmen liegt beim fünffachen ihres kombinierten Marktwertes. Da diese Verbindlichkeiten meist auch noch kurzfristig zur Refinanzierung anstehen, ist die Flucht der Anleger aus diesen Papieren zumindest erklärbar. Die STINAG steht mit ihrer starken Eigenkapitalbasis und positiven Nettogeldvermögen auch in dieser Krise ohne Anfechtungen aus dem Kreditsektor da. Sie verfügt vielmehr über eine gefüllte „Kriegskasse“ und ist ohne Schwierigkeiten in der Lage nicht nur mit Eigenmitteln, sondern auch mit gesicherten Kreditmöglichkeiten sich kurzfristig bietende Investitionschancen zu nutzen.

Die soliden Immobilienerträge bilden die Grundlage für eine weitestgehend konstante Basisdividende; zusammen mit den künftig zu erwartenden Erträgen aus unternehmerischen Beteiligungen soll eine gleichmäßige Dividendenausschüttung an unsere Aktionäre möglich sein. Aufsichtsrat und Vorstand schlugen daher der diesjährigen Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von EUR 0,75 je Stückaktie (Vorjahr: EUR 1,00), gesamt 11,2 Millionen Euro vor. Damit ergibt sich eine Ausschüttungsrendite, bezogen auf den Börsenkurs von EUR 17,20 je Stückaktie zum Geschäftsjahresende, von 4,36%.

### STINAG Stuttgart Invest AG-Aktie

	Eckdaten
<b>Aktienart:</b>	Nennwertlose Inhaberaktien
<b>Zulassungssegment:</b>	General Standard
<b>ISIN:</b>	DE0007318008
<b>WKN:</b>	731.800
<b>Marktsegment:</b>	Amtlicher Markt
<b>Börsenplätze:</b>	Stuttgart, Frankfurt am Main
<b>Reuters Kürzel:</b>	STGG.DE

**Kennzahl je Aktie**

		2008	2007
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	15.000.000	15.000.000
./.. Eigene Aktien	Stück	-113.342	-113.342
Ausgegebene Aktien ohne eigene Aktien	Stück	14.886.658	14.886.658
Grundkapital	EUR	39.000.000	39.000.000
Höchster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	32,20	37,50
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	16,80	27,75
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	17,20	31,99
Marktkapitalisierung	EUR	256.050.518	476.224.189
Dividende	EUR/Aktie	0,41	0,41
Sonderbonus (einmalig)	EUR/Aktie	0,34	0,34
Extrabonus (einmalig)	EUR/Aktie	0,00	0,25
Ausschüttungsrendite	%	4,36	3,13
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	–	35,10	10,49
Ergebnis nach DVFA	EUR/Aktie	0,49	3,05
Cash Flow nach DVFA	EUR/Aktie	0,65	3,09

**Angaben gemäß § 289 Abs. 2 Nr 5, Abs. 4 HGB und § 315 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4 HGB**
*Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals*

Das gezeichnete Kapital der STINAG Stuttgart Invest AG in Höhe von 39.000.000 Euro ist ausschließlich in 15.000.000 nennbetragslose Inhaberstückaktien eingeteilt. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen nicht.

*Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn von Hundert der Stimmrechte überschreiten*

An der STINAG Stuttgart Invest AG ist die Brasserie Holding SA, Küsnacht (Schweiz) mit 65,89% beteiligt.

*Vorschriften zur Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und zu Satzungsänderungen*

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt gemäß §§ 84 bis 85 AktG. Änderungen der Satzung richten sich ausschließlich nach den Regelungen des Aktiengesetzes (§§ 179 und 181 AktG).

*Eigene Aktien*

Die Hauptversammlung hat am 26. Juni 2008 die Gesellschaft dazu ermächtigt in der Zeit bis zum 23. Dezember 2009 weitere eigene Aktien zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10% des Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien der Gesellschaft zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken zu verwenden, insbesondere diese einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Die Ermächtigungen können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen ausgenutzt werden. Im Geschäftsjahr 2008 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben.

*Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat*

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

## Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaften

### Geschäftsbereich Immobilien

Die verfehlte Investitionspolitik des Immobilieninvestmentmarktes, geprägt von deutlich überhöhten Transaktionspreisen, hoher Fremdkapitalfinanzierung und unzureichenden Renditen, mündete in den vergangenen Jahren in einer Überhitzung des Immobilienmarktes. Erhebliche Liquiditätsengpässe und massive Ergebniseinbrüche werden in der Immobilienbranche erwartet. Zur Aussteuerung dieser Ergebnis- und Liquiditätslage zahlreicher Immobiliengesellschaften wird somit künftig der Verkauf unter Erwerbspreis erforderlich werden, um notwendige Anschlussfinanzierungen zu erhalten bzw. den Schuldendienst zu bedienen. Die STINAG-Gruppe folgte dieser volumengetriebenen Geschäftspolitik nicht. Das Immobilienportfolio basiert auf einer auf Nachhaltigkeit und Wertsteigerung ausgerichteten Investitionspolitik und verfügt über eine gesunde Eigenkapitalausstattung. Der Bestand an Großimmobilien ist aufgrund der langfristigen Vermietung an namhafte Mieter, der jeweiligen Standorte sowie des Verhältnisses zu dem übrigen Immobilienbestand an kleinen und mittleren Objekten risikooptimiert. Dies zeigt sich auch an der kontinuierlich niedrigen Leerstandsquote von ca. 3,8%.

### Immobilienbeteiligungsgesellschaften der STINAG Stuttgart Invest AG

Neben den eigenen Objekten der STINAG Stuttgart Invest AG erstrecken sich die Immobilienaktivitäten der STINAG-Gruppe auf folgende Tochtergesellschaften:

- STINAG Immobilien GmbH & Co. KG
- STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG
- STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG
- STINAG Hotel GmbH & Co. KG
- STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG
- STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG
- STINAG Dresden GmbH
- DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
- STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG (gegründet Ende 2008)

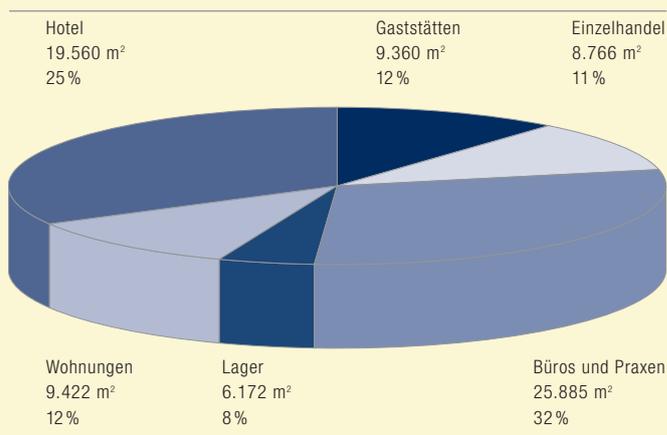
	2008	2007
Umsatz (in Mio. EUR)	14,8	12,3
Mitarbeiter*	0	0

\*) Die Gesellschaften beschäftigten kein eigenes Personal

Im Geschäftsjahr 2008 bewegte sich der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe mit rund 80.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, aufgrund der Veräußerung einzelner nicht mehr optimierbarer Gastronomieobjekte sowie Umstrukturierungsmaßnahmen an einzelnen Handelsimmobilien, leicht unter dem Vorjahreswert.

### Immobilienbestand der STINAG Gruppe

31.12.2008



Durch die erstmals ganzjährige Verpachtung des im Herbst 2007 errichteten Airport Hotels am Flughafen Stuttgart, erhöhte sich der Gesamtmietumsatz in 2008 um 2,5 Millionen Euro auf 14,8 Millionen Euro. Bezüglich der Verpachtung der Hotelimmobilie ist allerdings zu berücksichtigen, dass bei der STINAG Hotel GmbH & Co. KG lediglich die Verpachtungserlöse aus dem Hotelgebäude vereinnahmt werden, die Hotelausstattung wird durch die STINAG Stuttgart Invest AG verpachtet.

Nach den erfolgreichen Immobilienentwicklungen und -investitionen in der jüngsten Vergangenheit mit dem Airport Hotel in Stuttgart, dem Nahversorgungszentrum der Sinner AG in Karlsruhe oder der Büroimmobilie am Pariser Platz in Stuttgart

wurden in 2008, aufgrund fehlender Angebote an attraktiven und renditefesten Immobilien, keine Immobilienentwicklungen und Großinvestitionen getätigt. Lediglich Ende 2008, mit rechtlichem Übergang im Januar 2009, wurde ein weiteres Objekt in Toplage in Stuttgart erworben; zusammen mit benachbarten Bestandsobjekten der STINAG-Gruppe wird derzeit eine attraktive Immobilienentwicklung konzipiert.

Ziel ist es, das Immobilienportfolio stetig zu optimieren und entsprechend der Risikostruktur zu verbessern. Auf Basis dieser Gegebenheiten können in Zukunft gute Investitionschancen genutzt werden.

#### SINNER AG

Durch die in 2008 abgeschlossenen Investitionen im Rahmen der Neustrukturierung des Sinner Areals und der Vollvermietung des Nahversorgungszentrums ab Mitte 2008 wurde eine deutliche Verbesserung der Mieteinnahmen, eine ausgewogene Mieterstruktur und damit eine nachhaltige Aufwertung des Areals erzielt.



Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008 erhöhten sich die Miet- und Pächterlöse um 40,6% auf 1,9 Millionen Euro. Dies resultiert aus der erstmals ganzjährig vermieteten Handelsfläche des Neubaus, die bereits ab dem vierten Quartal 2007 an namhafte Mieter langfristig vermietet war und aus geschaffenen Neubau-Büroflächen im ersten Obergeschoss, die im Jahr 2008 sukzessiv vermarktet und voll vermietet werden konnten. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen zum Bilanzstichtag auf Normalniveau, nach im Vorjahr im Rahmen von Auflösungserträgen des Sonderpostens mit Rücklageanteil verzeichneten Sondereinflüssen. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit rund 0,9 Millionen Euro konnte zwar ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (2,4 Millionen Euro) realisiert werden, der allerdings im Vergleich zur geplanten Reduzierung aufgrund unvorhergesehener Entsorgungskosten deutlich geringer ausfiel. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2008 ca. 0,4 Millionen Euro, nach im Vorjahr durch Sonderabschreibungen beeinflussten 2,4 Millionen Euro. Infolge der kurzfristigen Darlehensaufnahme zur Finanzierung des Neubaus verminderte sich das Zinsergebnis

auf -0,2 Millionen Euro zum Bilanzstichtag. Unter Berücksichtigung eines verlustrücktragsbedingten Ertrags aus Steuern von 0,1 Millionen Euro wurde zum 31. Dezember 2008 ein ausgeglichenes Jahresergebnis (Vorjahr -1,5 Millionen Euro) erzielt.

Der Verkauf von nicht mehr benötigten Grundflächen sowie der sonstigen im Gelände liegenden Immobilien zu vernünftigen Konditionen ist aufgrund der allgemeinen Bedingungen im Rahmen der weltweiten Finanzmarktkrise sowie der allgemeinen Immobilienmarktsituation erschwert. Die Immobilienbranche wird in den nächsten Jahren zu Lasten des Verkäufers bzw. Vermieters bestimmt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Vermietung der neuerbauten Gebäudeflächen rechtzeitig erfolgt. Neben den laufenden Mieteinnahmen werden in Zukunft auch weiterhin Verkaufserlöse, allerdings mit deutlich größeren Vorlaufzeiten erzielt werden können. Durch die Vollvermietung sowie abgeschlossenen Instandhaltungen, werden sich die Ergebnisse für die nächsten Jahre nachhaltig positiv gestalten und deutlich über dem Niveau vor Baubeginn liegen.

Geplante Verkäufe werden mit größten Anstrengungen weiter verfolgt, benötigen aber deutlich mehr Zeit. Auf keinen Fall wird von der verfolgten Vermarktungsstrategie hinsichtlich Werteschätzung und Preispolitik durch die widrigen Einflüsse abgewichen.

	2008	2007
Umsatz (in Mio. EUR)	1,9	1,4
Jahresergebnis (in Mio. EUR)	0,0	-1,5
Mitarbeiter*	0	0

\*) Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal

## Geschäftsbereich Beteiligungen und Finanzen

### Brauerei Moninger AG

Von den negativen Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise auf das Konsumklima blieb auch die Brauindustrie – die sich ohnehin seit Jahren in einem deutlich negativen Trend befindet – nicht verschont. Die Situation auf dem deutschen Biermarkt verschärft sich stetig weiter; gravierende Umstrukturierungen des Absatzes hin zu Billigbieren, der Wettbewerbsdruck der Großen, der stetige Preisverfall sowie der Trend zu Mischgetränken verschleiern die teilweise dramatische Entwicklung bei den Kernsorten Pils und Export. Die Markenbiere sacken immer weiter zu Gunsten der Billigbiere ab.



	2008	2007
Umsatz (in Mio. EUR)	15,6	14,6
Jahresergebnis (in Mio. EUR)	0,0	-0,5
Mitarbeiter	71	76

So spiegelt sich auch die Gesamtabsatzsituation der Brauerei Moninger AG in dieser Marktentwicklung wieder. Strategie der Moninger AG ist es daher, sich an die neuen Marktbedingungen anzupassen, die Ausrichtung neu zu definieren und neben dem traditionellen Biergeschäft eine zusätzliche Basis zu schaffen. Zielsetzung ist, die Position von Moninger als Getränkespezialist für eine breite Getränkepalette in Baden stetig auszubauen. Neben der Stabilisierung des Absatzes der A-Marken, sollen auch die seit Ende 2007 auf den Markt gebrachten, eigenen alkoholfreien Spezialitäten sowohl im In- als auch im Ausland beitragen. Im Jahr 2008 konnten landesweite Listungen bei namhaften LEH-Ketten in Baden-Württemberg sowie bundesweit im Getränkefachgroßhandel erreicht werden. Auch die ersten Ansätze im Ausland sind vielversprechend.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 6,8% auf 15,6 Millionen Euro. Dies ist sowohl auf die Absatzentwicklung bei den Handelswaren als auch auf die Lohnbrauaktivitäten zurückzuführen. Beim Eigenbierabsatz musste

ein weiteres Mal ein Rückgang mit knapp 4% verzeichnet werden. Der Materialaufwand erhöhte sich ausstoßbedingt sowie infolge von Preiserhöhungen bei Malz und Gebindeausstattung um 0,6 Millionen Euro oder um 9,8%. Die Personalaufwendungen verminderten sich um 5,5% auf 3,9 Millionen Euro, infolge von Personalabbau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die insbesondere Verwaltungs- und Vertriebsaufwendungen enthalten, haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 3,0% auf 3,2 Millionen Euro erhöht. Dies ist vor allem auf erhöhte Instandhaltungs- und Betriebsaufwendungen zurückzuführen. Insgesamt konnte die positive Entwicklung bei den Handelswaren und im Lohnbraugeschäft sowie die Einsparungen im Personal- und Sachkostenbereich die negative Entwicklung im A-Markengeschäft auffangen. Damit wurde ein Jahresüberschuss von 0,02 Millionen Euro und eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr von 0,5 Millionen Euro realisiert.

Der negative Absatztrend wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen; Hauptabsatzträger wie die Stammsorten Export und Pils werden weiter zurückgehen, während die Absätze der Eigenmarken im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Billigmarken zunehmen werden. Weitere Kostensteigerungen in den Bereichen Rohstoffe, Energie und Personal werden die künftigen Ergebnisse nach wie vor belasten. Daher ist die Umsetzung der eingeschlagenen Strategie der Brauerei Moninger AG, neben dem reinen Biergeschäft besonders den Bereich alkoholfreie Getränke zu entwickeln, von besonderer Bedeutung. Die Vermarktung der neuen Sorten macht positive Fortschritte und wird in den kommenden zwei bis drei Jahren, sowohl im In- als auch im Ausland stetig ausgebaut. Auf Basis dieser Strategie wird die Brauerei Moninger AG, trotz der Schwierigkeiten im traditionellen Biergeschäft davon ausgehen können, ein positiv operatives Ergebnis zu erzielen.

## eviag AG

### *Beteiligungserwerb*

Die STINAG Stuttgart Invest AG beteiligte sich Anfang Mai 2008 an der eviag AG, Duisburg, mit 27,5%. Weiterer wesentlicher Aktionär ist die Eurocape-Gruppe, die bereits seit vielen Jahren im Bereich der erneuerbaren Energien tätig ist.

Die eviag AG, Duisburg, ist ein Anfang 2008 neu gegründetes Unternehmen zur Herstellung, Errichtung und Service von Windkraftanlagen der Multimegawattklasse. Die Produktion der Windkraftanlagen basiert auf einer leistungsstarken und in der Praxis bewährten Lizenztechnologie der neuen Generation von 2,5 MW-Windkraftanlagen. Wichtigste Absatzmärkte sind derzeit Frankreich, Polen und Nordafrika. Im Vergleich zur Konkurrenz ist die eviag AG mit einer geringen Wertschöpfungstiefe und folglich mit einer schlanken und flexiblen Kostenstruktur ausgestattet. Das Management verfügt über eine jahrzehntelange Erfahrung in der Windbranche.

### *Branchenentwicklung 2008*

Im Rahmen der rasanten Entwicklung des Windenergiemarktes der letzten Jahre sowie den langfristig äußerst positiven Branchenprognosen – weltweit gestützt von politischen und gesamtwirtschaftlichen Vorgaben – bestanden bis Mitte 2008 erhebliche Kapazitätsengpässe bei den Windanlagenherstellern und der Zulieferindustrie. Die Lieferzeiten betragen bis zu zwei Jahre, Windparkprojekte konnten aufgrund der nicht lieferbaren Anlagen nur verzögert realisiert werden. Ein Verteilermarkt war gegeben. Für Markteinsteiger war zudem die Beschaffung von Zulieferkomponenten ein strategisch kritischer Faktor. Ab der zweiten Jahreshälfte wandelte sich jedoch diese nachfragegetriebene Marktsituation in einen Käufermarkt und führte damit zu einem deutlichen Wachstumsrückgang. Ursache dieser Entwicklung war vor allem die ab dem dritten Quartal 2008 deutlich verschärfte Finanzmarktkrise. Banken setzen bei der Projektfinanzierung von Windparks bezüglich Risikovorsorge und Kreditkonditionen deutlich erhöhte Maßstäbe. Die Realisierung von Windparks ist daher größtenteils nur unter erheblichen zeitlichen Verzögerungen möglich. Konsequenz ist ein deutlich schwächeres Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren, was von marktbedingter Unsicherheit



geprägt ist. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen und politischen Bedeutung der Windenergie in der Energiepolitik ist jedoch mittelfristig für den Windenergiemarkt mit hohen Wachstumsraten zu rechnen.

### *Geschäftstätigkeit 2008*

Im Geschäftsjahr 2008 – der Gründungs- und Aufbauphase der eviag AG – konnte planmäßig der Aufbau der notwendigen Unternehmensstrukturen, die Besetzung von Schlüsselpositionen des mittleren Managements, die Vorbereitung von Produktion, Errichtung und Service insbesondere aber die Kundenakquisition sowie die Sicherung der Beschaffung der wesentlichen Schlüsselkomponenten für Windkraftanlagen realisiert werden. Die deutlich erschwerte Projektfinanzierung von Windparks hat sich jedoch auch bei der eviag AG – wie in der gesamten Branche – negativ ausgewirkt. Die Nichtrealisierung oder Verschiebung von Windparkprojekten wird auch bei der eviag AG die Anpassung des Zeitpunktes für den Produktionsanlauf und folglich eine erste verlängerte Markteinführungsphase auf Ende 2009, Anfang 2010 zur Folge haben.

Im Geschäftsjahr 2008 erwirtschaftete die eviag AG noch keinen Umsatz. Unter Berücksichtigung von Sondereffekten im Rahmen der Anlaufphase lag der Jahresfehlbetrag der eviag AG im Geschäftsjahr 2008 auf Planniveau. Die eviag AG verfügt über eine stabile Vermögens- und Finanzlage mit guter Eigenkapital- und Finanzmittelausstattung, die von besonderer Bedeutung für das angestrebte Umsatz- und Ergebniswachstum ist. Bis Ende 2008 waren bei der eviag AG 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, einschließlich der Vorstandsmitglieder, beschäftigt.

Die mittel- bis langfristige Wachstumsstrategie der eviag AG, die auf einem Stammwerk in Duisburg mit einer Gesamtkapazität von 200 Windkraftanlagen pro Jahr und einer Personalstruktur von 200 Mitarbeitern basiert, wird nach der Anlaufphase ab 2012 zu einer nachhaltigen Umsatz- und Ergebnisentwicklung führen. Abhängig von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise und der dadurch verursachten Projektverzögerungen wird sich das Jahresergebnis der eviag AG für das Geschäftsjahr 2009, nach heutigen Erkenntnissen, planmäßig entwickeln.





### Eurocape New Energy Ltd.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat neben der Beteiligung an dem neu gegründeten Windanlagenhersteller eviag AG im zweiten Halbjahr 2008 eine weitere Investition im Bereich der erneuerbaren Energien getätigt. Es handelt sich hierbei um die 50%ige Beteiligung an der neu gegründeten Eurocape New Energy Ltd. mit Sitz auf Malta, mit einem Investitionsvolumen von 35 Millionen Euro. Partner der STINAG Stuttgart Invest AG in diesem Joint Venture ist die Eurocape-Gruppe, die ein entsprechendes Portfolio an Entwicklungsprojekten sowie das Know-how in Entwicklung, Bau und Betrieb von Windparks eingebracht hat. Die Eurocape New Energy Ltd., die als Holdinggesellschaft fungiert, zielt auf die Entwicklung und den Bau von Windparks in Wachstumsländern wie derzeit Frankreich, Polen, Italien, Ukraine, Rumänien etc. ab. Sämtliche Projekte der unterschiedlichsten Entwicklungsstufen werden in einzelnen Länder- und Projektgesellschaften der Eurocape New Energy Ltd. geführt.

Das Geschäftsjahr 2008 der Eurocape New Energy Ltd. war geprägt vom Aufbau der administrativen Unternehmensstruk-

turen, vom Erwerb von Projekten der unterschiedlichsten Entwicklungsstufen in den Zielländern sowie von der Projektentwicklung von Windparks. Zwischenzeitlich verfügt die Gesellschaft über ein Projektportfolio – wie aus der Karte ersichtlich – mit einer geschätzten maximalen Stromerzeugungskapazität von mehr als 1.000 Megawatt. Erste Baugenehmigungen für Windparks liegen in Frankreich und Polen vor. Mit den ab Sommer 2009 beginnenden technischen und planerischen Bauvorbereitungen sowie dem Abschluss von vertragsrechtlichen und finanzierungstechnischen Strukturen kann mit der Inbetriebnahme der ersten Windparks voraussichtlich ab 2010 gerechnet werden.

Weitere Baugenehmigungen für die Realisierung von Windparkprojekten in den Zielländern werden zum Teil bereits Ende 2009, insbesondere aber Mitte bis Ende 2010 erwartet. Ab 2011 ist sodann die Verwertung der Windparks und Rechte sowie die Inbetriebnahme zu erwarten. Ab diesem Zeitpunkt beginnt dann auch der kontinuierliche Rückfluss der Finanzmittel durch Erlöse aus Stromverkauf oder durch Veräußerungserlöse von Windparks.



Projektentwicklungen der Eurocape New Energy Ltd.

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Schlussfolgerung abgegeben:

Gemäß § 312 Absatz 3 AktG erklären wir, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden ist. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2008 nicht vorgelegen.



## Risikobericht

Das Risikomanagementsystem bei der STINAG Stuttgart Invest AG trägt den handels- und aktienrechtlichen Anforderungen Rechnung und ist ausgerichtet am deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 5 „Risikoberichterstattung“).

Für die STINAG Stuttgart Invest AG bedeutet Risikomanagement die Sicherung bestehender und Ausbau künftiger Erfolgspotentiale mit dem Ziel, Wahrung und Fortentwicklung einer soliden nachhaltigen Ertragsbasis bei gleichzeitiger Sicherung einer hohen und kontinuierlichen Rendite für die Anteilseigner und damit einer Steigerung des Unternehmenswertes. Das eingerichtete Überwachungssystem umfasst für die STINAG Stuttgart Invest AG und für alle wesentlichen Beteiligungsgesellschaften die an den Unternehmenszielen und der Unternehmensstrategie ausgerichteten relevanten Risikofelder aller Unternehmensbereiche und deren Integration in die einzelnen Geschäftsprozesse, Aktivitäten sowie Geschäftsvorfälle die bestandsgefährdend sein oder wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die konzernweite Risikoversorge sowie das Risikomanagement werden von der Holding zentral gesteuert und kontrolliert, wobei die börsennotierten Tochtergesellschaften über ein eigenes Risikomanagementsystem verfügen.

Die Geschäftsfelder der STINAG-Gruppe umfassen den Beteiligungs-, Finanz- und Immobilienbereich. In diesen jeweiligen Geschäftsfeldern werden anhand der Risikoanalyse die wesentlichen Prozesse – die sich sämtlich an den Unternehmenszielen und -strategien ausrichten – auf relevante Risiken und deren mögliche Auswirkungen auf die zukünftige Ergebnisentwicklung und den Unternehmenswert hin untersucht und entsprechend der potentiellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Für die laufende Risikoüberwachung sind organisatorische Vorkehrungen zur Messung und Kontrolle von Einzelrisiken sowie von Kennzahlen getroffen. Diese werden anhand des Einsatzes von unterschiedlichen Überwachungs- und Planungsinstrumenten sowie einer systematischen und kontinuierlichen Berichterstattung zwischen sowie innerhalb der Leitungsebenen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Unternehmen turnusmäßig untersucht, worauf entsprechende Maßnahmen zentral zur frühzeitigen Risikovermeidung und -bewältigung ergriffen werden.

Das bei der STINAG Stuttgart Invest AG bestehende Risikomanagementsystem ist dokumentiert und unterliegt jährlich den Prüfungsanforderungen im Rahmen der Abschlussprüfung. Im Rahmen der Risikoanalyse wird in den jeweiligen Geschäftsfeldern zwischen markt- und betriebsbezogenen Risiken sowie unternehmensstrategischen Risiken unterschieden. Daraus ergeben sich folgende wesentliche Risikofelder:

### Beteiligungen

- Branchenrisiken der jeweiligen Beteiligungsunternehmen
- Ergebnisausfallrisiken im Beteiligungsbereich
- Beteiligungs- und Unternehmensakquisitionen

### Finanzen

- Liquiditäts- und Forderungsausfallrisiken
- Geldanlagerisiken

### Immobiliensegment

- Bestandsrisiken
- Vermietungsrisiken / Bonitäts- und Ausfallrisiken
- Betriebsrisiken Instandhaltung
- Betriebsrisiken Umwelt
- Projektrisiken
- Eigenentwicklungsrisiken

### Rechtssituation

- Änderungen des Aktien-, Kapitalmarkt-, Bilanz-, und Steuerrechts etc.

### IT und Gesamtorganisation

- innerbetriebliche Risiken / externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- Personal

Nach unseren Erkenntnissen aus der Analyse der vorstehend genannten Risikofelder sind derzeit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens akut gefährden könnten, nicht vorhanden. Soweit notwendig, wurde für konkrete Risikosituationen Vorsorge getroffen.

## Ausblick

Die weiter andauernde Unsicherheit an den internationalen Finanzmärkten sowie die schlechten Konjunkturperspektiven werden die Weltwirtschaft im Laufe des Jahres 2009 weiter in eine tiefe Rezession stürzen. Der stark rückläufige Export und eine Kette einbrechender Absatz- und Ergebnisentwicklungen führt zu einem nicht zu verhindernden Arbeitsplatzabbau und zu finanziellen Schief lagen der Unternehmen, infolge drastisch steigender Kreditbedingungen. Ob und in welchem Ausmaß die beschlossenen Maßnahmen der Konjunkturförderung ausreichen, um diese Krise zu überwinden, bleibt fraglich. Bereits jetzt ist jedoch zu erkennen, dass die Konjunkturpakete fiskalpolitisch nicht der Ausrichtung entsprechen, um schnellstmöglich eine notwendige Belebung der Konjunktur und der Finanzsysteme zu erreichen.

### Geschäftsbereich Immobilien

Die Krise auf dem Immobilieninvestmentmarkt, hervorgerufen durch spekulative Immobilientransaktionen zu weit überhöhten Preisen und einem hohen Fremdfinanzierungsanteil, wird auf Investorensseite erhebliche Abwertungen und deutlich erschwerte Refinanzierungen zur Folge haben. Ziel der Immobilienwirtschaft wird es sein, risikobehaftete Immobilien aus dem Portfolio herauszunehmen, Investitionen in spekulative Neubauprojekte oder Projektentwicklungen zu meiden und zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen gut bis sehr gut rentierende Objekte zu veräußern. Mit dieser Marktbereinigung sollte ab 2010 wieder mit einer erhöhten Investitionsdynamik gerechnet werden. Auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien wird trotz der negativen Konjunkturaussichten von einem überwiegend soliden Niveau, mit leicht sinkenden Flächenumsätzen und konstanten Mietpreisen, ausgegangen. Eine positive Wertentwicklung wird sich im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit niedrigen Leerstandsquoten sowie steigenden Mieten in Spitzenlagen zeigen.

Das stets auf Langfristigkeit und Wertsteigerung ausgerichtete Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe gewährleistet auch in den nächsten Jahren eine stabile Umsatz- und Ergebnisentwicklung. Die auf Nachhaltigkeit betriebene Investitionspolitik hat sich, wie die jüngsten Entwicklungen in der Immobilienbranche zeigen, als richtig erwiesen. Die STINAG ist Belastungen aus Finanzierungs-

risiken nicht ausgesetzt. Mit Bereinigung der spekulativen und risikobelasteten Marktgegebenheiten wird die STINAG auch in den kommenden Jahren den Immobilienbestand weiter optimieren. Dabei stehen vor allem Investitionen in attraktive Immobilien zu einem normalisierten Preisniveau im Fokus. Ergänzend sollen nicht mehr rentable Objekte verwertet sowie Bestandsobjekte, wo erforderlich, neu konzipiert werden.

### Geschäftsbereich Beteiligungen und Finanzen

Das von der STINAG AG mit den in 2008 erworbenen Unternehmensbeteiligungen im Bereich der Windenergie verfolgte Geschäftsmodell wird in den kommenden Jahren stetig ausgebaut. Die Finanzkrise hat zwar den Boom in erneuerbare Energien zunächst gebremst. Die weltweite Anpassung der Energiepolitik in Europa, USA und Asien wird jedoch mittelfristig massive Investitionen zur Erreichung der Klimaschutzziele hervorrufen. Aller Voraussicht nach werden die Produktionskapazitäten bei den Windanlagenherstellern, infolge der hohen Nachfrageüberhänge, nicht ausreichen und zu Kapazitätserweiterungen führen. Auf der Investoren- und Betreiberseite dürften Projektfinanzierungen von Windparks durch die nationalen Konjunkturprogramme wieder zu normalisierten Bedingungen möglich sein. Diese erwarteten Marktgegebenheiten werden somit nach der Anlaufphase ab 2011 bzw. 2012 zu entsprechenden Umsatz- und Ergebnisentwicklungen bei dem Windanlagenhersteller eviag AG sowie dem Windprojektentwickler Eurocape New Energy Ltd. und damit zu entsprechenden Beteiligungserträgen bei der STINAG AG führen. Entgegen den spekulativen und mit hohem Risiko behafteten Unternehmenstransaktionen der Private Equity-Branche verfolgt die STINAG AG im Bereich der Unternehmensbeteiligungen auch in Zukunft ein auf nachhaltige Ertragskraft und mit solider Eigenkapitalausstattung ausgerichtetes Geschäftsmodell. Entsprechende Vorgaben werden somit auch für neue unternehmerische Engagements gesetzt.

Im Hinblick auf die internationale Finanzkrise hat sich im Finanzbereich die bislang verfolgte konservative Anlagepolitik bewährt. Aufgrund dieser risikobewussten Strategie mussten aus der Krise keine wesentlichen Verluste verzeichnet werden. Daher werden auch in Zukunft weiterhin ausschließlich sichere Festgeldanlagen, zum Erhalt und Stärkung der soliden Eigenkapitalausstattung, getätigt.

# Einzelabschluss

## Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

<b>Aktiva</b>	Anhang	<b>31.12.2008</b> EUR	<b>31.12.2008</b> EUR	<b>31.12.2007</b> TEUR
<b>Anlagevermögen</b>	(1)			
Immaterielle Vermögensgegenstände		64.871,00		98
Sachanlagen		6.090.950,07		7.777
Finanzanlagen		261.688.723,88		236.672
			267.844.544,95	244.547
<b>Umlaufvermögen</b>				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)	24.136.519,00		24.906
Wertpapiere	(3)	2.084.973,79		2.584
Flüssige Mittel		75.788.300,22		114.736
			102.009.793,01	142.226
			<b>369.854.337,96</b>	<b>386.773</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	(4)	39.000.000,00		39.000
Kapitalrücklage		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(5)	85.595.000,00		23.950
Bilanzgewinn	(6)	21.508.968,09		86.802
			147.154.161,61	150.802
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	(7)		542.280,37	126
<b>Rückstellungen</b>	(8)		28.771.200,00	37.826
<b>Verbindlichkeiten</b>	(9)		193.386.695,98	198.019
			<b>369.854.337,96</b>	<b>386.773</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2008 EUR	2008 EUR	2007 TEUR	2007 TEUR
<b>Umsatzerlöse = Gesamtleistung</b>	(10)	2.297.028,86		1.945	
Sonstige betriebliche Erträge	(11)	11.411.806,14		64.112	
			13.708.835,00		66.057
Materialaufwand	(12)	47.317,30		54	
Abschreibungen		1.848.982,25		2.852	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	5.670.988,48		27.972	
			7.567.288,03		30.878
			6.141.546,97		35.179
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	16.030.307,33		6.679	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	10.456.830,99		6.317	
			5.573.476,34		362
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			11.715.023,31		35.541
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		437.169,80		8.773	
Sonstige Steuern		39.442,37		288	
			476.612,17		9.061
<b>Jahresüberschuss</b>			<b>11.238.411,14</b>		<b>26.480</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2008 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2008 TEUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Rechte und Werte	125	2	0	127
	125	2	0	127
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.036	0	318	12.718
Technische Anlagen	752	46	0	798
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	7.713	83	8	7.788
	21.501	129	326	21.304
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	190.164	10	0	190.174
Anteile an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	50.014	0	50.014
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	56.784	1.290	21.175	36.899
Wertpapiere des Anlagevermögens	8	0	8	0
Sonstige Ausleihungen	3.262	126	44	3.344
	250.218	51.440	21.227	280.431
<b>Anlagevermögen</b>	<b>271.844</b>	<b>51.571</b>	<b>21.553</b>	<b>301.862</b>

Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2008 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2008 TEUR	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
27	35	0	62	65	98
27	35	0	62	65	98
10.960	70	318	10.712	2.006	2.076
50	195	0	245	553	702
2.714	1.549	7	4.256	3.532	4.999
13.724	1.814	325	15.213	6.091	7.777
12.165	0	0	12.165	178.009	177.999
0	5.000	0	5.000	45.014	0
0	0	0	0	36.899	56.784
0	0	0	0	0	8
1.381	203	6	1.578	1.766	1.881
13.546	5.203	6	18.743	261.688	236.672
<b>27.297</b>	<b>7.052</b>	<b>331</b>	<b>34.018</b>	<b>267.844</b>	<b>244.547</b>

## Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

### Grundlagen der Rechnungslegung

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden im Anhang gesondert ausgewiesen. Die Entwicklung des Bilanzgewinns ist ebenfalls im Anhang dargestellt. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben wir im Berichtsjahr unverändert beibehalten. Dabei wird den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung getragen.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartende Nutzungsdauer von drei bis fünfzehn Jahren linear abgeschrieben. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und sind, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen auf der Grundlage steuerlich anerkannter Höchstsätze vermindert. Die den Abschreibungen zugrunde gelegten Nutzungszeiten betragen in der Regel bei den beweglichen Anlagen drei bis zehn Jahre, bei Gebäuden bis 50 Jahre. Soweit steuerlich zulässig, wird für bewegliche Anlagegüter die geometrisch-degressive Abschreibungsmethode angewandt. Der Übergang zur linearen Methode erfolgt in dem Jahr, für das die lineare Methode erstmals zu höheren Abschreibungsbeträgen führt. Die übrigen Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgt grundsätzlich zeitanteilig. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR, die nach dem 31.12.2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich

steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen. Von den jährlichen Sammelposten, deren Höhe insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften pauschalierend jeweils 20% p. a. im Jahr, für dessen Zugänge er gebildet wurde, abgeschrieben. Die Möglichkeiten zur Vornahme steuerrechtlicher Abschreibungen werden jeweils voll in Anspruch genommen.

Der Jahresüberschuss der STINAG Stuttgart Invest AG wäre ohne die im Berichtsjahr und in früheren Geschäftsjahren vorgenommenen steuerrechtlichen Abschreibungen und die im Berichtsjahr vorgenommene Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil um 0,4 Millionen Euro höher gewesen.

Bei den Finanzanlagen werden Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Zuschreibungen zur Wertaufholung früherer Abschreibungen werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften vorgenommen. Die Ausleihungen sind zum Nennwert abzüglich individuell bemessener Wertberichtigungen zur Berücksichtigung erkennbarer Einzelrisiken angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung aller erkennbarer Einzelrisiken bewertet. Für das allgemeine Kreditrisiko wird eine pauschale Wertberichtigung vorgenommen.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit dem zum Bilanzstichtag beizulegenden Wert ausgewiesen.

Rückstellungen sind für alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt. Die Wertansätze der Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

## Erläuterungen zur Bilanz

### (1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 32 und 33 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden und das Finanzanlagevermögen mit Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, Wertpapiere des Anlagevermögens sowie sonstigen Ausleihungen. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 36.899 TEUR enthalten ein an die STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG sowie an die STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG gewährtes zinsloses Darlehen.

Das verpachtete Inventar des Ende 2007 fertig errichteten Airport Hotel steht, unter Anwendung des BMF-Schreibens vom 21. Februar 2002, im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Hiernach entsteht beim Verpächter ein Substanzerhaltungsanspruch gegenüber dem Pächter. Dieser Anspruch wird über die Pachtdauer unter den sonstigen Vermögensgegenständen aktiviert und wird auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Zum 31.12.2008 beträgt der Schätzwert 1.894 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 296 TEUR.

Eine Übersicht über die wesentlichen Beteiligungsgesellschaften befindet sich auf Seite 76. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist Bestandteil des Anhangs und wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und kann im zentralen Unternehmensregister ([www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)) eingesehen werden. Unter der Position Finanzanlagen wurden im Geschäftsjahr 2008 Abschreibungen in Höhe von 5,2 Millionen Euro vorgenommen. Dies resultiert insbesondere bei den Beteiligungen in der Windbranche, aus einem verzögerten und deutlich geringeren Produktionsstart; hervorgerufen durch die Finanzmarktkrise.

### (2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Mietaußenstände eigener Objekte. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 5.636 TEUR (Vorjahr 9.175 TEUR) eine Laufzeit bis zu einem Jahr. Sämtliche der Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie gegenüber verbundenen Unternehmen haben eine Laufzeit von einem Jahr. In den Forderungen an verbundene Unternehmen sind Liquiditätsverrechnungen mit diversen Immobilien-Tochtergesellschaften enthalten.

(in TEUR)	31.12.2008	31.12.2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	72	65
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.793	15.548
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	183	0
Sonstige Vermögensgegenstände	7.089	9.293
	<b>24.137</b>	<b>24.906</b>

### (3) Wertpapiere

Die STINAG AG hat im Geschäftsjahr 2008 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2008 betrug 32,20 EUR, der niedrigste 16,80 EUR je Aktie. Im Rahmen der Kursentwicklung zum 31.12.2008 mussten Abwertungen auf eigene Anteile in Höhe von 0,4 Millionen vorgenommen werden.

(in TEUR)	31.12.2008	31.12.2007
Eigene Aktien	1.949	2.354
Sonstige Wertpapiere	136	230
	<b>2.085</b>	<b>2.584</b>

#### (4) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt wie im Vorjahr 39.000.000 Euro. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien.

#### (5) Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen erhöhten sich zum 31. Dezember 2008 auf 86,0 Millionen Euro, nach 23,9 Millionen Euro im Vorjahr. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 26. Juni 2008 wurden 62,1 Millionen Euro vom Bilanzgewinn im Vorjahr in die Gewinnrücklagen eingestellt. Infolge der Abwertung der eigenen Anteile in Höhe von 0,4 Millionen verminderten sich die Rücklagen für eigene Aktien auf 1,9 Millionen Euro.

(in TEUR)	31.12.2008	31.12.2007
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Rücklage für eigene Aktien	1.949	2.354
Freie Rücklage	75.683	13.633
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	<b>85.595</b>	<b>23.950</b>

#### (6) Bilanzgewinn

Der dem Gewinnverwendungsvorschlag zugrunde liegende Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

(in TEUR)	31.12.2008	31.12.2007
Jahresüberschuss	11.238	26.480
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	9.865	60.322
Entnahme Rücklage für eigene Anteile	406	0
	<b>21.509</b>	<b>86.802</b>

Gemäß Beschlussfassung in der Hauptversammlung 2008 wurden vom Bilanzgewinn rund 62 Millionen Euro in die Gewinnrücklagen eingestellt. Im Rahmen der Kursentwicklung der

STINAG Aktien mussten zum 31.12. 2008 rund 0,4 Millionen Euro aus den Rücklagen für eigene Anteile entnommen werden. Die Überleitung des Bilanzgewinns zum 31.12.2008 stellt sich wie folgt dar:

(in TEUR)	31.12.2008
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>60.322</b>
Jahresüberschuss 2007	26.480
Bilanzgewinn 31.12.2007	86.802
Ausschüttung laut Ausschüttungsbeschluss	-14.887
Einstellung in Gewinnrücklagen	-62.050
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>9.865</b>
Entnahme Rücklage eigene Anteile	406
Jahresüberschuss 31.12.2008	11.238
<b>Bilanzgewinn 31.12.2008</b>	<b>21.509</b>

#### (7) Sonderposten mit Rücklageanteil

In den Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG wurden im Jahr 2008 rund 417 TEUR aus der Veräußerung von diversen Immobilienobjekten eingestellt. Zum 31. Dezember 2008 betrug der Sonderposten mit Rücklageanteil 542 TEUR.

#### (8) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen insbesondere Aufwendungen für die allgemeine Risikovorsorge im Rahmen der Abwicklung von Beteiligungsveräußerungen.

(in TEUR)	31.12.2008	31.12.2007
Steuerrückstellungen	4.030	5.389
Sonstige Rückstellungen	24.741	32.437
	<b>28.771</b>	<b>37.826</b>

## (9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

(in TEUR)	31.12.2008	davon Restlaufzeit		31.12.2007	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.725	30	1.556	1.753	28	1.616
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	739	739	0	564	564	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	190.437	190.437	0	194.352	194.352	0
Sonstige Verbindlichkeiten	486	339	0	1.350	1.089	0
	<b>193.387</b>	<b>191.545</b>	<b>1.556</b>	<b>198.019</b>	<b>196.033</b>	<b>1.616</b>

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bürgschaften sind in Höhe von 61 TEUR übernommen worden. Die STINAG Stuttgart Invest AG hat im Rahmen der Erstellung des Airport Hotels für die STINAG Hotel GmbH & Co. KG eine Zahlungsbürgschaft von 2,7 Millionen Euro gegenüber dem Generalunternehmer des Hotelprojektes gewährt. Aus der Beteiligungsinvestition in die Eurocape New Energy Ltd. besteht die Verpflichtung der kurzfristig anlagebesicherten Mezzanine-Finanzierung mit einem Gesamtbetrag von maximal 20 Millionen Euro. Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31.12.2008 kein wesentliches Bestellobligo.

### Derivative Finanzinstrumente

Zur Zinsabsicherung der künftig aufzunehmenden Geldmarktkredite (18.500 TEUR) wurde ein Forward-Zinsswap abgeschlossen. Handelstag ist der 04.08.2008. Erfüllungstag der 30.06.2016. Die Bewertung erfolgt auf der Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden. Zum 31.12.2008 beträgt der Zeitwert -1,5 Millionen Euro, die als sonstige Rückstellungen passiviert sind.

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### (10) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen aus eigenen Anwesen.

#### (11) Sonstige betriebliche Erträge

(in TEUR)	2008	2007
Erträge aus Anlageabgängen und Abgängen von Wertpapieren des Umlaufvermögens sowie Zuschreibungen	779	49.329
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9.068	3.053
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	0	10.342
Sonstige betriebliche Erträge	1.565	1.388
	<b>11.412</b>	<b>64.112</b>

#### (12) Materialaufwand

Der Ausweis betrifft fast ausschließlich Aufwendungen für Mieten.

### (13) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Verwaltungsaufwendungen und Rückstellungszuführungen, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit als Holdinggesellschaft anfallen sowie Betriebsaufwendungen aus dem direkt gehaltenen Immobilienbestand.

(in TEUR)	2008	2007
Aufwendungen für den Betrieb die Verwaltung	398 4.615	2.845 15.328
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	125	183
Einstellungen in Sonderposten mit Rücklageanteil	417	2.113
Sonstiges	116	7.503
	<b>5.671</b>	<b>27.972</b>

### (14) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

(in TEUR)	2008	2007
Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	10.807 <10.807>	519 <519>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0	383
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	177 <0>	179 <0>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	5.046 <98>	5.598 <126>
	<b>16.030</b>	<b>6.679</b>

### (15) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

(in TEUR)	2008	2007
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	5.686	757
Aufwendungen aus Verlustübernahme	623	972
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen</i>	4.148 <4.070>	4.588 <3.950>
	<b>10.457</b>	<b>6.317</b>

### Honorare der Abschlussprüfer

Die in den Geschäftsjahren 2008 und 2007 angefallenen Honorare für die Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young AG setzen sich wie folgt zusammen:

(in TEUR)	2008	2007
Prüfungshonorar	206,0	149,5
Steuerberatungshonorar	72,0	112,0
Übrige Honorare	0,0	134,0
	<b>278,0</b>	<b>395,5</b>

In der Position Prüfungshonorar sind die gesamten als Aufwand erfassten Honorare der Ernst & Young AG für die Abschlussprüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses der STINAG Stuttgart Invest AG sowie für die Prüfung von Abschlüssen verbundener Unternehmen enthalten. Die Position Steuerberatungshonorar umfasst die gesamten Honorare der Ernst & Young AG für Steuerberatungsleistungen an die STINAG Stuttgart Invest AG und deren verbundene Unternehmen. Die übrigen Honorare resultieren aus Beratungsleistungen im Rahmen von Unternehmensbewertungen sowie durchgeführten Due Diligence Prüfungen hinsichtlich Beteiligungserwerbe.

## Kapitalflussrechnung

(in Mio. EUR)	2008	2007
<b>Operativer Bereich</b>		
Jahresüberschuss	11,2	26,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7,1	3,6
Veränderung der Rückstellungen	-9,1	24,1
Veränderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	0,4	-8,2
<b>Cash Flow nach DVFA</b>	<b>9,6</b>	<b>46,0</b>
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,6	-49,3
Veränderung der übrigen Aktiva	1,3	149,9
Veränderung der übrigen Passiva	-4,6	12,4
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5,7</b>	<b>159,0</b>
<b>Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	21,8	58,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-51,5	-54,7
<b>Mittelabfluss/-zufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-29,7</b>	<b>4,2</b>
<b>Finanzierungsbereich</b>		
Veränderung der Kreditaufnahme	0	-48,0
Gezahlte Dividende	-14,9	-22,2
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-14,9</b>	<b>-70,2</b>
<b>Finanzmittelbestand</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-38,9	93,0
Flüssige Mittel am Beginn des Geschäftsjahres	114,7	21,7
<b>Flüssige Mittel am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>75,8</b>	<b>114,7</b>

## Sonstige Angaben

### Organbezüge

Im Konzern betragen für das Geschäftsjahr 2008 die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands 0,5 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder und Hinterbliebene bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG übertragen worden.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen unverändert 0,1 Millionen Euro.

### Organe

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind auf den Seiten 9 und 8 angegeben.

### Beschäftigte

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat keine Mitarbeiter beschäftigt.

### Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

An unserer Gesellschaft ist die Brasserie Holding SA, Küsnacht, mit Mehrheit beteiligt.

Mitteilungen nach § 21 WpHG sind uns im Berichtsjahr nicht zugegangen.

Stuttgart, den 14. April 2009

DER VORSTAND

May

Rebel

## Erklärung zu dem Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde zum 31.12.2008 für die STINAG Stuttgart Invest AG und die in den Konzernabschluss einbezogenen börsennotierten Unternehmen abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlags entfällt auf das am 31. Dezember 2008 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705 TEUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.165 TEUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 10.344 TEUR.

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,41	6.103.529,78
Sonderbonus (einmalig) je Stückaktie	0,34	5.061.463,72
		<b>11.164.993,50</b>

## Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht, der mit dem Teilkonzernlagebericht zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Teilkonzernlagebericht zusammengefasst wurde, der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 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."

Stuttgart, 17. April 2009

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Pfitzer  
Wirtschaftsprüfer

Kern  
Wirtschaftsprüfer

# Teilkonzernabschluss

## Bilanz des STINAG Stuttgart Invest AG – Teilkonzerns

	Anhang	31.12.2008 EUR	31.12.2007 TEUR
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(1)	146.203.254,91	152.720
Sachanlagen	(2)	5.340.467,47	4.159
Immaterielle Vermögenswerte	(3)	950.133,00	1.301
Finanzielle Vermögenswerte und Forderungen <sup>1) 2)</sup>	(4)	16.410.112,68	16.589
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	(5)	44.642.750,00	0
Aktive latente Steuern	(16)	2.123.600,00	2.037
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>215.670.318,06</b>	<b>176.806</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(6)	1.520.609,46	1.765
Forderungen aus LuL und sonstige finanzielle Vermögenswerte <sup>2)</sup>	(7)	10.654.247,21	14.734
Wertpapiere	(8)	135.973,79	230
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(9)	79.193.151,09	119.049
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>91.503.981,55</b>	<b>135.778</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(10)	238.408,00	0
<b>Bilanzsumme</b>		<b>307.412.707,61</b>	<b>312.584</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(11)	39.000.000,00	39.000
Kapitalrücklage	(12)	1.050.198,22	1.050
Gewinnrücklage	(13)	172.680.687,14	169.408
Rücklage Zeitwertkorrekturen (IAS 39)		0,00	192
Teilkonzerngewinn		18.303.645,25	33.386
		<b>231.034.530,61</b>	<b>243.036</b>
Anteile in Fremdbesitz		3.294.219,63	3.395
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>234.328.750,24</b>	<b>246.431</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	(14)	15.013.629,01	20.600
Verzinsliche Darlehen	(15)	20.224.675,40	1.753
Passive latente Steuern	(16)	15.082.868,00	16.305
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>50.321.172,41</b>	<b>38.658</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	(14)	14.701.924,80	18.858
Verbindlichkeiten LuL und sonstige Verbindlichkeiten <sup>2)</sup>	(17)	8.060.860,16	8.637
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>22.762.784,96</b>	<b>27.495</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>307.412.707,61</b>	<b>312.584</b>

1) Davon übrige finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen) 3.944 TEUR (Vorjahr 4.062 TEUR). 2) Davon Steuererstattungsansprüche langfristig 1.157 TEUR (Vorjahr 1.118 TEUR) und kurzfristig 4.882 TEUR (Vorjahr 5.971 TEUR) sowie Steuerverbindlichkeiten von 902 TEUR (Vorjahr 443 TEUR).

## Gewinn- und Verlustrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG – Teilkonzerns

	Anhang	2008 EUR	2008 EUR	2007 TEUR	2007 TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	(18)		38.399.758,92		35.013
Bestandsveränderung der Erzeugnisse			34.799,75		26
Andere aktivierte Eigenleistungen			9.446,20		0
<b>Gesamtleistung</b>			<b>38.444.004,87</b>		<b>35.039</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(19)	6.310.593,48		11.199	
Erträge aus Beteiligungsveräußerung	(20)	0,00		41.500	
			<b>6.310.593,48</b>		<b>52.699</b>
			44.754.598,35		87.738
Materialaufwand	(21)	9.413.751,37		8.829	
Personalaufwand	(22)	4.959.813,98		5.232	
Abschreibungen	(23)	10.170.730,57		9.612	
Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(24)	3.685.771,01		3.887	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)	12.168.193,41		26.235	
			40.398.260,34		53.795
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis</b>			<b>4.356.338,01</b>		<b>33.943</b>
<b>Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen</b>	(26)		<b>-5.371.000,00</b>	0	
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge		5.734.267,61		6.402	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen		1.613.223,80		2.177	
<b>Finanzergebnis</b>	(27)		<b>4.121.043,81</b>		<b>4.225</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>			<b>3.106.381,82</b>		<b>38.168</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(28)		129.572,31		6.381
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>			<b>2.976.809,51</b>		<b>31.787</b>
davon Ergebnisanteil konzernfremder Aktionäre			-100.236,45		-509
davon Ergebnisanteil Aktionäre der STINAG AG			3.077.045,96		32.296
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)</b>			<b>0,21</b>		<b>2,17</b>

**Eigenkapitalveränderungsrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG – Teilkonzerns**

(in TEUR)	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital / Stammkapital (11)	Kapitalrücklage (12)	Gewinn- rücklagen (13)	Rücklage Zeit- wertkorrekturen IAS 39	Bilanzgewinn	Gesamt		
<b>Stand 31.12.2006</b>	<b>39.000</b>	<b>1.050</b>	<b>169.408</b>	<b>192</b>	<b>23.271</b>	<b>232.921</b>	<b>4.038</b>	<b>236.959</b>
Gezahlte Dividende / Ausschüttungen	0	0	0	0	-22.181	<b>-22.181</b>	-134	<b>-22.315</b>
Konzern- ergebnis	0	0	0	0	32.296	<b>32.296</b>	-509	<b>31.787</b>
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>39.000</b>	<b>1.050</b>	<b>169.408</b>	<b>192</b>	<b>33.386</b>	<b>243.036</b>	<b>3.395</b>	<b>246.431</b>

(in TEUR)	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital / Stammkapital (11)	Kapitalrücklage (12)	Gewinn- rücklagen (13)	Rücklage Zeit- wertkorrekturen IAS 39	Bilanzgewinn	Gesamt		
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>39.000</b>	<b>1.050</b>	<b>169.408</b>	<b>192</b>	<b>33.386</b>	<b>243.036</b>	<b>3.395</b>	<b>246.431</b>
Gezahlte Dividende / Ausschüttungen	0	0	0	0	-14.886	<b>-14.886</b>	0	<b>-14.886</b>
Veränderung Zeitwertrücklage	0	0	0	-192	0	<b>-192</b>	0	<b>-192</b>
Übrige Veränderungen	0	0	3.273	0	-3.273	<b>0</b>	0	<b>0</b>
Konzern- ergebnis	0	0	0	0	3.077	<b>3.077</b>	-101	<b>2.976</b>
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>39.000</b>	<b>1.050</b>	<b>172.681</b>	<b>0</b>	<b>18.304</b>	<b>231.035</b>	<b>3.294</b>	<b>234.329</b>

## Kapitalflussrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG – Teilkonzerns

(in TEUR)	2008	2007
<b>Operativer Bereich</b>		
Jahresergebnis nach Steuern	2.977	31.786
Abschreibungen (inklusive Abschreibungen aus Finanzanlagen)	14.661	10.496
Veränderungen der Rückstellungen	-9.743	23.559
Zahlungsunwirksame Ergebnisse aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	1.114	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	-65
<b>Cash Flow nach DVFA<sup>1)</sup></b>	<b>9.009</b>	<b>65.776</b>
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-789	-42.006
Veränderung der übrigen Aktiva	3.758	146.605
Veränderung der übrigen Passiva	-1.797	-274
<b>Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.181</b>	<b>170.101</b>
<b>Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens <sup>2)</sup>	2.487	45.522
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen <sup>3)</sup>	-56.108	-37.189
<b>Mittelab-/zufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-53.621</b>	<b>8.333</b>
<b>Finanzierungsbereich</b>		
Veränderung der Kreditaufnahme <sup>4)</sup>	18.470	-70.039
Gezahlte Dividende	-14.886	-22.181
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	0	-134
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.584</b>	<b>-92.354</b>
<b>Finanzmittelbestand</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-39.856	86.080
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Beginn des Geschäftsjahres	119.049	32.969
<b>Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>79.193</b>	<b>119.049</b>

1) Weitere Erläuterungen zum Cash Flow sind der Seite 67 und Seite 73 zu entnehmen.

2) Davon im Jahr 2007 Einzahlungen aus Beteiligungsveräußerung 41.500 TEUR

3) Davon im Jahr 2008 Beteiligungsinvestitionen eviag AG in Höhe von 15.014 TEUR und Eurocape New Energy Ltd. in Höhe von 35.000 TEUR.

4) Davon langfristige Kreditaufnahme in Höhe von 18.500 TEUR.

## Teilkonzernanhang für das Geschäftsjahr 2008

### Grundlagen der Erstellung des Teilkonzernabschlusses

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat ihren Sitz in Stuttgart, Deutschland. Die Adresse befindet sich auf der Einbandseite dieses Geschäftsberichts. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart (HRB 66) eingetragen. Die Art der Geschäftstätigkeit und der Haupttätigkeitsbereich des Unternehmens sind in der Segmentberichterstattung und im Lagebericht erläutert. Die Gesellschaft hält Anteile und Beteiligungen an Unternehmen in den Geschäftsbereichen Immobilien, Finanzen und Getränke. Ihre Aktien werden am amtlichen Markt an der Börse Stuttgart und Frankfurt am Main gehandelt. Die Gesellschaft selbst hat keine Mitarbeiter; zum Bilanzstichtag sind im Teilkonzern 95 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 99) beschäftigt. An der STINAG Stuttgart Invest AG ist die Brasserie Holding S.A., Küsnacht (Schweiz), mit Mehrheit beteiligt.

Der Konzernabschluss ist nach den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board, London) sowie die für das Geschäftsjahr gültigen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Es wurden alle verpflichtenden Verlautbarungen des IASB berücksichtigt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden im Anhang gesondert ausgewiesen. Die in Euro aufgestellten einbezogenen Einzelabschlüsse der STINAG Stuttgart Invest AG und der verbundenen Unternehmen sind auf den gleichen Stichtag wie der Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG aufgestellt. Bei Bilanzierung und Bewertung wurden einheitliche Grundsätze angewandt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro gerundet. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007. Der von der Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Teilkonzernabschluss des Geschäftsjahres 2008 wurde am 16. April 2009 durch den Vorstand zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

### Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 16 vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften (siehe Beteiligungsübersicht), gegenüber 15 Unternehmen im Vorjahr. Neu in den Konzernabschluss einbezogen wurde im Jahr 2008 die Ende 2008 neu gegründete STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart. Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen wurde von der Einreichung des Jahresabschlusses beim elektronischen Bundesanzeiger nach § 264 Absatz 3 und § 264b HGB abgesehen. In den Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG wurden die in nachfolgender Übersicht aufgeführten Gesellschaften einbezogen:

In Geschäftsjahr 2008 hat die STINAG Stuttgart Invest AG (mit Vertrag vom 02. Mai 2008) 27,5 % der Anteile an der eviag AG Duisburg übernommen. Der Kaufpreis für die Anteile betrug knapp 14 TEUR, zudem hat die STINAG AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung 15 Millionen Euro gezeichnet. Das Unternehmen ist auf die Herstellung, Errichtung und Service von Windkraftanlagen ausgerichtet. Des Weiteren hat sich die STINAG AG mit Vertrag vom 20. Juni 2008 im Rahmen eines Joint Ventures an der in 2008 neu gegründeten Eurocape New Energy Ltd., Malta, beteiligt. Das Unternehmen ist auf die Entwicklung, Bau und Betrieb von Windparks ausgerichtet. Die STINAG AG hat hierzu 35 Millionen Euro in die Gesellschaft eingebracht. Beide Gesellschaften sind nach der Equity-Methode, erstmals ab dem Geschäftsjahr 2008, in den Teilkonzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG einbezogen.

	Kapital in EUR
STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart	39.000.000
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	23.000.000
Brauerei Moninger AG, Karlsruhe*	4.090.395
Sinner AG, Karlsruhe*	4.524.000
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	600.000
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	535.000
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	150.000
STINAG Dresden GmbH, Dresden	130.000
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	125.000
DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart*	75.000
Masterhorse Vertriebs GmbH, Schwieberdingen*	60.000
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	50.000
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart*	30.000
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	30.000
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart*	35.000
EfG-Beteiligungs-GmbH, Norderfriedrichskoog*	25.000
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG	10.000

\*) Tochtergesellschaften, die nicht unter die Vorschrift § 264 Abs. 3 und § 264 b HGB fallen.

Die vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes der STINAG Stuttgart Invest AG und des Konzerns, als Bestandteil des Anhangs, wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und kann im Zentralen Unternehmensregister eingesehen werden.

### Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag wie der Abschluss der STINAG Stuttgart Invest AG aufgestellt. Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbs- bzw. Gründungszeitpunkt voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Es gilt grundsätzlich das Anschaffungs- und Herstellungskostenprinzip, mit Ausnahme der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte, die mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt werden.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen ab dem 01. Januar 2004 (erstmalige Anwendung von IFRS) erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach setzen sich die Anschaffungskosten aus den beizulegenden Zeitwerten der im Erwerbszeitpunkt hingegebenen Vermögenswerten, den übernommenen und eingegangenen Verbindlichkeiten, den im Rahmen des Unternehmenserwerbs ausgegebenen Eigenkapitaltiteln sowie den dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten zusammen. Übersteigen die Anschaffungskosten der Anteile das zum Zeitwert

bewertete Reinvermögen, so wird der verbleibende positive Unterschiedsbetrag aus der Aufrechnung des Kaufpreises mit den identifizierten Vermögenswerten und Schulden als Geschäfts- und Firmenwert aktiviert. Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Zeitwert bewertete erworbene anteilige Reinvermögen, wird der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst. Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden eliminiert. Ertragssteuerliche Auswirkungen bei Konsolidierungsvorgängen – die auf zeitlichen Unterschieden beruhen – werden nach IAS 12 durch Steuerabgrenzungen berücksichtigt.

Beteiligungen, bei denen die STINAG Stuttgart Invest AG einen maßgeblichen Einfluss – aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20 % und 50 % – ausübt, werden nach der Equity-Methode bewertet. Dabei werden die Anschaffungskosten jährlich um den der STINAG Stuttgart Invest AG zustehenden Kapitalanteil entsprechende Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert.

## Neue Rechnungslegungsvorschriften

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) haben die nachfolgend aufgeführten Standards, Interpretationen und Änderungen verabschiedet, die seit dem 01. Januar 2008 verpflichtend anzuwenden sind und von der STINAG Stuttgart Invest AG im Konzernabschluss 2008 angewandt wurden:

Die folgenden geänderten IFRS und IFRIC waren im Geschäftsjahr 2008 erstmalig verpflichtend zu berücksichtigen:

### **IAS 39 „Finanzinstrumente“: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“**

Die Änderungen zu IAS 39 und IFRS 7 wurden im Oktober 2008 veröffentlicht und traten rückwirkend zum 1. Juli 2008 in Kraft. Die Änderungen sind eine Reaktion auf die Finanzmarktkrise und ermöglichen den Unternehmen in bestimmten Fällen eine Umklassifizierung von nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten aus der Bewertungskategorie „Zu Handelszwecken gehalten“ und der Bewertungskategorie „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ in andere Bewertungskategorien. Die Änderungen des IFRS 7 sehen zusätzliche Anhangsangaben bei vorgenommenen Umklassifizierungen zwischen den Bewertungskategorien vor. Aus der erstmaligen Anwendung ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns, da der Konzern keine Umqualifizierungen vorgenommen hat.

### **IFRIC 11 IFRS 2 „Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen“**

IFRIC 11 verpflichtet zur Anwendung von IFRS 2, soweit das Unternehmen Güter oder Dienstleistungen mit eigenen Eigenkapitalinstrumenten und mit Eigenkapitalinstrumenten eines anderen Gruppenunternehmens vergütet.

IFRIC 11 hat mangels aktienbasierter Vergütungen bzw. mangels Kundenbindungsprogrammen keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der STINAG AG.

Das IASB und das IFRIC haben nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits im Rahmen des Komitologieverfahrens in das EU-Recht übernommen, aber im Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an.

### **IFRIC 13: „Kundenbindungsprogramme“**

Die IFRIC Interpretation 13 wurde im Juni 2007 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnt. Gemäß dieser Interpretation sind den Kunden gewährte Prämien als eigener Umsatz separat von der Transaktion zu bilanzieren, im Rahmen derer sie gewährt wurden. Daher wird ein Teil des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung den gewährten Kundenprämien zugeordnet und abgegrenzt. Die Umsatzrealisierung erfolgt in der Periode, in der die gewährten Kundenprämien ausgeübt werden oder verfallen.

### **Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“**

Die Änderung des IAS 1 zielt darauf ab, die Möglichkeiten der Analyse sowie der Vergleichbarkeit von Jahresabschlüssen für deren Nutzer zu verbessern. IAS 1 regelt die Grundlagen für die Darstellung und Struktur des Abschlusses. Neu geregelt sind zudem Mindestanforderungen an den Inhalt eines Abschlusses. Der überarbeitete Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Der neue Standard wird Einfluss auf die Art und Weise der Veröffentlichung von Finanzinformationen des Konzerns haben, jedoch nicht auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss.

### **Änderungen des IAS 23 „Fremdkapitalkosten“**

Die Überarbeitung besteht im Wesentlichen in der Eliminierung des Wahlrechts, Fremdkapitalkosten für bestimmte Vermögenswerte als Aufwand zu erfassen. Die Änderung ist anzuwenden für Fremdkapitalkosten, die qualifizierten Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Aktivierung am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Entsprechend den Übergangsvorschriften des Standards wird der Konzern diesen prospektiv anwenden. Demnach werden Fremdkapitalkosten ab dem 1. Januar 2009 auf qualifizierte Vermögenswerte aktiviert. Für bisher angefallene Fremdkapitalkosten, die sofort aufwandswirksam erfasst wurden, ergeben sich hieraus keine Änderungen. Aufgrund der geringfügigen Bedeutung von qualifizierten Vermögenswerten in der Berichtsperiode der erstmaligen Anwendung sind aus dieser Neuregelung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss zu erwarten.

### **„Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 - Anschaffungskosten einer Beteiligung an einem Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen“**

Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 wurden im Mai 2008 veröffentlicht und sind erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Änderungen zu IFRS 1 erlauben es einem Unternehmen, die Anschaffungskosten von Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsam geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen in seiner IFRS-Eröffnungsbilanz auch unter Verwendung der nach vorher angewandten Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesenen Beträge oder unter Verwendung der beizulegenden Zeitwerte als Ersatz für Anschaffungskosten (deemed cost) zu bestimmen. Die Änderungen zu IAS 27 betreffen allein die separaten Einzelabschlüsse eines Mutterunternehmens und legen insbesondere fest, dass sämtliche Dividenden von Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen im separaten Einzelabschluss erfolgswirksam erfasst werden. Die Übergangsbestimmungen sehen grundsätzlich eine prospektive Anwendung vor. Da die Regelungen zur erstmaligen Anwendung von IFRS und die Vorschriften für separate Einzelabschlüsse für den Konzern nicht einschlägig sind, ergeben sich aus dieser Neuregelung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **„Änderungen zu IAS 32 und IAS 1 - Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen“**

Die Änderungen des IAS 32 und des IAS 1 wurden im Februar 2008 veröffentlicht und sind erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Es wird eine Ausnahmeregelung eingeführt, wonach kündbare Finanzinstrumente als Eigenkapital zu klassifizieren sind, sofern bestimmte Kriterien erfüllt werden. Weiterhin werden Angaben zu diesen Finanzinstrumenten vorgeschrieben. Die Änderungen der Standards werden sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken, da die Muttergesellschaft keine derartigen Instrumente ausgegeben hat.

### **„Änderungen zu IFRS 2 – Ausübungsbedingungen und Annullierungen“**

Die Änderung des IFRS 2 wurde im Januar 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Durch die Neuerung wird zum einen der Begriff der Ausübungsbedingungen klargestellt und zum anderen die Bilanzierung einer Beendigung von anteilsbasierten Vergütungsplänen durch die Mitarbeiter geregelt. Die Übergangsbestimmungen sehen eine retrospektive Anwendung der Neuregelung vor. Da in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen keine aktienbasierten Vergütungen i.S.d. IFRS 2 gewähren, hat diese Neuregelung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **IFRS 8 „Operative Segmente“**

IFRS 8 ersetzt IAS 14 „Segmentberichterstattung“. Wesentlicher Unterschied zu IAS 14 ist, dass die Segmentberichterstattung den unternehmensinternen Berichtsstrukturen folgen soll. Der Standard ist erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung der Änderungen auf den STINAG Konzernabschluss wird derzeit geprüft.

#### **IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“**

Die IFRIC Interpretation 12 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist grundsätzlich erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnt. Die Interpretation regelt die bilanzielle Behandlung von im Rahmen von Dienstleistungskonzessionen übernommenen Verpflichtungen und erhaltenen Rechten im Abschluss des Konzessionsnehmers. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind keine Konzessionsnehmer i.S.v. IFRIC 12. Diese Interpretation wird daher keine Auswirkungen auf den Konzern haben.

#### **Verbesserungen der IFRS 2008**

Die Änderungen aus dem Improvementsprojekt 2008 wurden im Mai 2008 veröffentlicht und sind – mit Ausnahme von IFRS 5 (hier ab dem 1. Juli 2009) – erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Im Rahmen des Improvementsprojekts 2008 wurde eine Vielzahl sowohl materieller Änderungen, die eine Auswirkung auf die Bilanzierung und Bewertung haben, als auch rein redaktioneller Änderungen erlassen. Die zuletzt genannten betreffen beispielsweise die Überarbeitung einzelner Definitionen und Formulierungen, um die Konsistenz mit anderen IFRS zu gewährleisten. Der Konzern hat die folgenden Änderungen noch nicht angewandt:

- IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche: Es wurde klargestellt, dass auch dann sämtliche Vermögenswerte und Schulden eines Tochterunternehmens, dessen geplante Veräußerung den Verlust der Beherrschung dieses Tochterunternehmens zur Folge hat, als zur Veräußerung gehalten einzustufen sind, wenn das Unternehmen nach der Veräußerung eine nichtbeherrschende Beteiligung an diesem ehemaligen Tochterunternehmen behalten wird.
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses: Es wurde klargestellt, dass Finanzinstrumente, die als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert werden, in der Bilanz nicht zwingend als kurzfristige Vermögenswerte oder Schulden auszuweisen sind. Die Einstufung als „kurzfristig“ hat sich allein nach den Abgrenzungskriterien in IAS 1 zu richten.
- IAS 10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag: Es wurde klargestellt, dass Dividenden, die nach dem Bilanzstichtag, aber vor der Genehmigung zur Veröffentlichung des Abschlusses beschlossen wurden, am Bilanzstichtag keine Verpflichtungen darstellen und daher im Abschluss nicht als Schulden erfasst werden.
- IAS 16 Sachanlagen: Erlöse aus den zur Vermietung gehaltenen Sachanlagen, die nach der Vermietung üblicherweise im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit veräußert werden, sind unter den Umsatzerlösen auszuweisen.
- IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer: Neben der Überarbeitung mehrerer Definitionen wird klargestellt, dass Planänderungen, die in einer Reduzierung der Leistungen für in künftigen Perioden zu erbringende Arbeitsleistungen resultieren, als Plankürzung zu bilanzieren sind. Planänderungen, bei denen sich die Leistungskürzung auf die bereits erbrachte Arbeitsleistung bezieht, sind dagegen als nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand zu erfassen.
- IAS 20 Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand: Für un- oder niedrig verzinsliche Darlehen besteht künftig die Verpflichtung zur Berechnung des Zinsvorteils. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem erhaltenen Betrag und dem abgezinsten Betrag ist als Zuwendung der öffentlichen Hand zu bilanzieren.
- IAS 23 Fremdkapitalkosten: Die Definition von Fremdkapitalkosten wurde insofern überarbeitet, als die Leitlinien in IAS 39 zum Effektivzinssatz übernommen wurden.
- IAS 27 Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS: Es wurde klargestellt, dass die Bilanzierung eines Tochterunternehmens in Übereinstimmung mit IAS 39 zum beizulegenden Zeitwert im separaten Einzelabschluss eines Mutterunternehmens auch dann beizubehalten ist, wenn das Tochterunternehmen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird.
- IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen: Da der im Buchwert eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen enthaltene Geschäfts- oder Firmenwert nicht getrennt ausgewiesen wird, wird er auch nicht separat auf eine etwaige Wertminderung geprüft. Stattdessen wird der gesamte Buchwert des Anteils als ein einziger Vermögenswert dem Wertminderungstest unterworfen und bei Bedarf wertgemindert. Es wird nunmehr klargestellt, dass auch eine Wertaufholung des in früheren Berichtsperioden wertberichtigten Anteils an einem assoziierten Unternehmen insgesamt als Erhöhung dieses Anteils zu erfassen und nicht auf einen darin enthaltenen Geschäfts- oder Firmenwert zu verteilen ist. Eine weitere Änderung betrifft die Angabepflichten über solche Anteile an assoziierten Unternehmen, die in Übereinstimmung mit IAS 39 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Künftig finden auf diese Anteile nur die Anforderungen des IAS 28 Anwendung, wonach Art und Umfang erheblicher Beschränkungen der Fähigkeit des assoziierten Unternehmens, Finanzmittel in Form von Barmitteln oder Darlehenstilgungen an das Unternehmen zu transferieren, anzugeben sind.
- IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationenländern: Es wird klargestellt, dass sich in Abschlüssen, die auf Basis von historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt werden, Vermögenswerte und Schulden, die zu beizulegenden Zeitwerten zu bewerten sind bzw. bewertet werden können, nicht allein auf die Sachanlagen und Finanzinvestitionen beschränken müssen.
- IAS 31 Anteile an Joint Ventures: Die Änderung betrifft die Angabepflichten über solche Anteile an Joint Ventures, die in Übereinstimmung mit IAS 39 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Künftig finden auf diese Anteile nur die Anforderungen des IAS 31 Anwendung, wonach die Verpflichtungen des Partnerunternehmens und des Joint Ventures sowie eine Zusammenfassung der Finanzinformationen über die Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen anzugeben sind.
- IAS 34 Zwischenberichterstattung: Es wird klargestellt, dass das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie im Zwischenabschluss nur dann anzugeben sind, wenn das Unternehmen den Bestimmungen des IAS 33 Ergebnis je Aktie unterliegt.
- IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten: Die Angabepflichten zur Bestimmung des Nutzungswerts und zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten, der auf Basis des Discounted-Cashflow-Modells ermittelt wird, wurden vereinheitlicht.
- IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Ausgaben für Waren und Dienstleistungen, die für Werbekampagnen und Maßnahmen der Verkaufsförderung (einschließlich Versandhauskataloge) verwendet werden, sind künftig dann als Aufwand zu erfassen, wenn das Unternehmen das Recht auf Zugang zu diesen Waren bzw. diese Dienstleistungen erhalten hat. Weiterhin wird die Anwendung der leistungsabhängigen Abschreibungsmethode für immaterielle Vermögenswerte uneingeschränkt zugelassen.
- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: Derivate können künftig nach der erstmaligen Erfassung aufgrund von veränderten Umständen als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert oder aus dieser Kategorie entfernt werden, weil es sich hierbei nicht um eine Umwidmung i.S.d. IAS 39 handelt. Weiterhin wurde der Hinweis auf ein „Segment“ im Zusammenhang mit der Feststellung, ob ein Instrument die Kriterien eines Sicherungsinstruments erfüllt, gestrichen. Darüber hinaus wird klargestellt, dass bei der Bewertung eines Schuldinstruments nach Beendigung der Bilanzierung als Fair Value Hedge der neu berechnete Effektivzinssatz heranzuziehen ist.
- IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Im Bau befindliche Immobilien, die für die Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, sind künftig nicht mehr den Sachanlagen, sondern den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen und mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten oder dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Wendet das Unternehmen das Modell des beizulegenden Zeitwerts an und kann der bei-

zulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden, werden die im Bau befindlichen Immobilien zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet bis der beizulegende Zeitwert ermittelt werden kann oder die Herstellung abgeschlossen ist.

- IAS 41 Landwirtschaft: Die Beschränkung für die Verwendung eines Vorsteuerabzugsatzes bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wurde gestrichen. Weiterhin wurde das Verbot, bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwerts die Cash Flows zu berücksichtigen, die sich aus zusätzlichen biologischen Transformationen und anderen künftigen Aktivitäten des Unternehmens ergeben, aufgehoben.

- Der Konzern geht davon aus, dass Neuregelungen aus dem Improvementsprojekt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss haben werden.

#### **IFRIC 14 IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung**

Die IFRIC Interpretation 14 wurde im Juli 2007 veröffentlicht und ist spätestens mit Beginn des ersten Geschäftsjahres nach dem 31. Dezember 2008 anzuwenden. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bestimmung des Höchstbetrags eines Überschusses aus einem leistungsorientierten Plan, der nach IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer als Vermögenswert aktiviert werden darf. Aufgrund des geringfügigen Umfangs von Planvermögen sind aus der erstmaligen Anwendung dieser Interpretation in der Zukunft keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss zu erwarten.

Das IASB und das IFRIC haben nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU bislang nicht anerkannt und werden vom Konzern nicht angewendet:

#### **IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der IFRS“**

Der überarbeitete Standard IFRS 1 wurde im November 2008 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Die Überarbeitung des Standards umfasste allein redaktionelle Änderungen und eine Neustrukturierung des Standards. Aus der Überarbeitung ergeben sich keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften für Erstanwender von IFRS. Die Bestimmungen des IFRS 1 richten sich an die Erstanwender von IFRS und haben daher keine Auswirkungen auf den Konzern.

#### **Änderungen des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“**

In IFRS 3 wird die Anwendung der Erwerbsmethode bei Unternehmenszusammenschlüssen neu geregelt. Wesentliche Neuerungen betreffen die Bewertung von Minderheitenanteilen, die Erfassung von sukzessiven Unternehmenserwerben und die Behandlung von bedingten Kaufpreisbestandteilen und Anschaffungsnebenkosten. Für Vermögenswerte und Schulden, die aus Unternehmenszusammenschlüssen vor der erstmaligen Anwendung des neuen Standards resultieren, ergeben sich keine Änderungen. Die Änderungen werden sich auf die Ansatzhöhe des Geschäfts- oder Firmenwerts, auf die Ergebnisse des Berichtszeitraums, in dem ein Unternehmenserwerb erfolgt ist, und auf künftige Ergebnisse auswirken. Wesentliche Änderungen des IAS 27 betreffen die Bilanzierung von Transaktionen bei denen ein Unternehmen weiterhin die Beherrschung behält sowie Transaktionen bei denen die Beherrschung untergeht. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden derzeit geprüft. Die überarbeiteten Standards sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen.

#### **„Änderung von IFRS 7 „Verbesserungen der Angaben zu Finanzinstrumenten“**

Die Änderung von IFRS 7 wurde im März 2009 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnt. Die Änderung soll einer Verbesserung der Angaben zur Fair Value Bewertung und zum Liquiditätsrisiko von Finanzinstrumenten dienen. Die Angaben zur Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte werden stärker an die Methodik ihrer Ermittlung ausgerichtet. Dabei wird auf eine dreistufige Fair Value Hierarchie abgestellt, die auf der ersten Ebene die in aktiven Märkten notierten Preise (unbereinigt) für identische Finanzinstrumente beinhaltet und auf der zweiten Ebene die Inputdaten, die nicht der ersten Ebene zuzuordnen und für das Finanzinstrument entweder unmittelbar oder mittelbar (aus Preisen abgeleitet) beobachtbar sind; auf der dritten Ebene sind es Inputdaten für das Finanzinstrument, die

nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen. Bei den Angaben zum Liquiditätsrisiko sind der Fälligkeitsanalyse von derivativen finanziellen Verbindlichkeiten deren vertragliche Restlaufzeiten zugrunde zu legen, wenn sie für das Verständnis des zeitlichen Anfalls von Zahlungsströmen von Bedeutung sind. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden derzeit geprüft.

#### **Änderungen zu IAS 39 – Qualifizierende Grundgeschäfte**

Die Änderungen zu IAS 39 wurden im Juli 2008 veröffentlicht und sind retrospektiv erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Die Änderung konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungsbeziehungen auf die Designation eines einseitigen Risikos in einem Grundgeschäft sowie auf die Designation von Inflationsrisiken als Grundgeschäft anzuwenden sind. Es wird klar gestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden derzeit geprüft.

#### **„Änderung von IAS 39 und IFRIC 9 „Eingebettete Derivate“**

Die Änderungen zu IAS 39 und IFRIC 9 wurden im März 2009 veröffentlicht und sind erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 30. Juni 2009 endet. Demnach darf eine Umwidmung eines strukturierten (zusammengesetzten) Vertrags aus der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet dann nicht vorgenommen werden, wenn die Bewertung des darin eingebetteten Derivats, das getrennt von seinem Basisvertrag zu erfassen wäre, nicht möglich ist. Ob ein Derivat von seinem Basisvertrag zu trennen ist, muss dabei neubeurteilt werden. Bei der Neubeurteilung ist auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt abzustellen, zu dem das Unternehmen zum ersten Mal Vertragspartei geworden ist. Wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt die Vertragsbedingungen so stark geändert haben, dass es zu einer erheblichen Änderung der Zahlungsströme gekommen ist, so sind für die Neubeurteilung die Verhältnisse zu diesem späteren Zeitpunkt maßgeblich. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden derzeit geprüft.

#### **IFRIC 15 „Immobilienfertigungsaufträge“**

IFRIC 15 regelt, wann Erträge und damit in Zusammenhang stehende Kosten aus dem Verkauf von Immobilieneinheiten zu realisieren sind, wenn vor Beendigung der Bauphase eine Vereinbarung zwischen dem Projektentwickler und dem Käufer getroffen wurde. IFRIC 15 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. IFRIC 15 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben, da derzeit keine derartigen Geschäfte getätigt werden.

#### **IFRIC 16 „Zur Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“**

Diese Interpretation findet Anwendung auf die Absicherung gegen das sich aus einer Nettoinvestition ergebende Fremdwährungsrisiko. IFRIC 16 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen. IFRIC 16 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben, da der Konzern keine derartigen Investitionen hält.

#### **IFRIC 17 „Sachausschüttungen an Eigentümer“**

IFRIC 17 regelt die bilanzielle Erfassung und Bewertung von Sachausschüttungen an Eigentümer. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. IFRIC 17 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben, da eine Ausschüttung von Sachdividenden im Konzern nicht zu erwarten ist.

#### **IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten von Kunden“**

Die IFRIC Interpretation 18 wurde im Januar 2009 veröffentlicht und ist erstmals in der Berichtsperiode anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnt. Diese Interpretation gibt Leitlinien zur Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen oder Zahlungsmittel erhält, die das Unternehmen dazu verwenden muss, den Kunden z.B. mit einem Leitungsnetz zu verbinden oder/und dem Kunden einen andauernden Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. Die Interpretation nimmt insbesondere zu den Ansatzkriterien von Kundenbeiträgen und dem Zeitpunkt sowie Umfang der Ertragsrealisierung aus solchen Geschäftstransaktionen Stellung. Diese Interpretation ist prospektiv anzuwenden. IFRIC 18 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben, da der Konzern derartige Geschäftstransaktionen nicht durchführt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzgliederung erfolgt nach der Fristigkeit. Als kurzfristig werden Vermögensgegenstände und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind. Entsprechend gelten Vermögenswerte und Schulden als langfristig, wenn sie länger als ein Jahr im Konzern verbleiben. Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie Zahlungsmittel werden als kurzfristig, latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten als langfristig angesehen.

### Langfristige Vermögenswerte

#### Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Grundstücke, Gebäude oder Teile von Gebäuden werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bezeichnet, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung, aber nicht zur Selbstnutzung dienen. Die erstmalige Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zuzüglich Transaktionskosten ohne Zinsen. Die Folgebewertung erfolgt in Ausübung des Wahlrechts IAS 40 zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewandt. Die den Abschreibungen zugrunde gelegten Nutzungsdauern betragen in der Regel 30 bis zu 50 Jahre, die Abschreibungssätze bewegen sich zwischen 2% und 3%. Zur Bestimmung der Nutzungsdauern werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in verschiedene Komponenten aufgeteilt. Steuerliche Sonderabschreibungen sind nicht angesetzt.

Der Verkehrswert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist im Konzernanhang angegeben. Dieser wird anhand sachverständigen Bewertungen auf Grundlage von Vergleichspreisen, Marktdaten und des Ertragswertverfahrens von der STINAG Stuttgart Invest AG ermittelt. Als Rechtsgrundlage zur Verkehrsermittlung wird die WertV sowie die WertR verwendet. Bei dem Ertragswertverfahren wird zunächst der Wert des Grund und Bodens (Grundlage ist Vergleichsverfahren), unter angemessener Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Umständen ermittelt und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (Bandbreite 2,75% bis 6,5%) die Bodenwertverzinsung errechnet. Im Anschluss wird der künftig erwartete Reinertrag (nach Abzug der Bodenwertverzinsung) auf den Bewertungsstichtag über einen begrenzten Zeitraum mit dem Wertfaktor (ergibt sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins) abgezinst, woraus sich der Kapitalwert der baulichen Anlagen ergibt. Der Reinertrag errechnet sich aus der Saldierung der nachhaltig erzielbaren Nettomiete (aufgrund bestehender Mietverträge oder im Fall von leer stehenden Objekten aufgrund Größe, Qualität, Ausstattung, Marktgängigkeit etc. der Mietflächen) sowie den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Der Wert der baulichen Anlagen plus der Wert des Grund und Bodens ergibt den Ertragwert des bebauten Grundstücks.

Für die Durchführung von Werthaltigkeitstest (Impairmenttests) werden die zusammengefassten Buchwerte für Grund, Boden und Gebäude dem nach sachverständiger Bewertung ermittelten Verkehrswert der Objekte gegenübergestellt.

Laufende Instandhaltungen werden nicht aktiviert, sondern als Aufwand gebucht. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden bei ihrem Abgang, bei nicht mehr dauerhafter Nutzung oder bei fehlendem wirtschaftlichen Nutzen durch Veräußerung ausgebucht. Gewinne oder Verluste aus Stilllegung oder Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung erfasst.

#### Sachanlagen

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Soweit abnutzbar, werden sie in den Folgejahren um planmäßig nutzungsbedingte Abschreibungen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer sowie außerplanmäßiger Abschreibungen vermindert. Instandhaltungs- und Wartungskosten sind direkt ergebniswirksam erfasst. Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang oder wenn aus dem Vermögensgegenstand kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr zu erwarten ist ausgebucht. Gewinne und Verluste aus der Ausbuchung sind erfolgswirksam erfasst. Die Restbuchwerte, wirtschaftliche Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethode werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Den planmäßigen Abschreibungen liegen die folgenden konzerneinheitlichen Nutzungsdauern zugrunde:

Sonstige Gebäude	30 bis 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 bis 15 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Sonstige Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben. Für sonstige Gebäude sowie sonstige Anlagen wird die lineare Abschreibungsmethode angewandt. Bewegliche Vermögenswerte werden grundsätzlich anhand der geometrisch-degressiven Abschreibungsmethode abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens erfolgt im Zugangsjahr zeitanteilig. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Bei Wegfall der Gründe für vorgenommene Wertminderungen erfolgt eine Zuschreibung.

#### Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei Zugang zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren linear und unter Abzug eventueller Wertminderungsaufwendungen abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und bei Vorliegen von Indizien auf einen Wertminderungsbedarf hin untersucht. Nutzungsdauer und Methode werden grundsätzlich zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Bei Änderung von Nutzungsdauer oder erwartetem Abschreibungsverlauf wird dieser angepasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben, hier aber einmal jährlich, unter Berücksichtigung der Einschätzung der unbestimmten Nutzungsdauer, ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerte entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt.

#### Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Dies beinhaltet die Erfassung von identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden des erworbenen Geschäftsbetriebs zum beizulegenden Zeitwert. Der erstmalige Ansatz der zu Anschaffungskosten bewertet wird, ergibt sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Erwerbers an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- und Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- und Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten gegenübergestellt und ein eventueller Wertminderungsbedarf überprüft und gegebenenfalls außerplanmäßig abgeschrieben. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit stellt die niedrigste Ebene innerhalb eines Segments gemäß IAS 14 „Segmentberichterstattung“ dar, auf der der Geschäfts- und Firmenwert für die interne Unternehmenssteuerung überwacht wird.

#### Langfristige finanzielle Vermögenswerte und Forderungen

Langfristige finanzielle Vermögenswerte und Forderungen sind im Konzern eingeteilt in:

- Forderungen und Kredite die nicht am aktiven Markt notiert sind (Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis, sonstige Ausleihungen, Finanzierungsleasingforderungen).
- Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte.
- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner Finanzinvestitionen und finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest und überprüft diese Zuordnung am Ende eines jeden Geschäftsjahres. Umwidmungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sowie sonstige Ausleihungen an Dritte sind finanzielle Vermögenswerte, die unter die Kategorie Forderungen fallen, nicht am aktiven Markt notiert sind und die durch direkte Bereitstellung von finanziellen Mitteln ohne jegliche Absicht, die Forderung zu handeln, geschaffen wurden. Diese werden zu Anschaffungskosten (Nominalwert), d. h. zum Nennwert abzüglich individuell bemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Daneben fallen unter die sonstigen finanziellen Vermögenswerte noch die Forderungen, für die mangels aktiven Markts kein Marktpreis vorliegt. Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Des Weiteren sind unter den zur Veräußerung verfügbaren, zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vermögenswerten, die Anteile an verbundenen Unternehmen, Anteile an assoziierten Unternehmen, Joint Ventures sowie die Beteiligungen erfasst. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im Eigenkapital zurückgehalten und beim Verkauf, bei Abgang oder unwiderruflicher Wertminderung der Anlage in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der beizulegende Zeitwert von Wertpapieren, die auf organisierten Märkten gehandelt werden, wird durch Bezugnahme auf den an der Börse notierten Geldkurs am Bilanzstichtag ermittelt.

## Kurzfristige Vermögenswerte

### Vorräte

Unter den Vorräten werden fertige und unfertige Erzeugnisse, Waren sowie Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfasst. Rohstoffe werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Nettoveräußerungspreisen angesetzt. Unfertige und fertige Erzeugnisse umfassen die Material- und Lohnneizkosten sowie angemessene Teile der variablen sowie fixen Material- und Fertigungsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten kommen nicht zum Ansatz. Die Hilfs- und Betriebsstoffe sind im Wesentlichen mit durchschnittlichen Anschaffungskosten angesetzt.

### Kurzfristige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten abzüglich einer nach allen erkennbaren Einzelrisiken vorgenommenen Einzelwertberichtigung für wahrscheinlich nicht einbringbare Forderungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis zur Wertminderung vorliegt. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind. Daneben werden zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos pauschalierte Wertberichtigungen vorgenommen. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Wertminderungen von Forderungen werden unter Verwendung von Wertberichtigungskonten vorgenommen.

### Wertpapiere

Zur Veräußerung gehaltene, auf organisierten Märkten gehandelte Wertpapiere werden zum beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs am Bilanzstichtag) erfasst. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im Eigenkapital zurückgehalten und bei Verkauf, bei Abgang oder unwiderruflicher Wertminderung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Bilanz umfassen den Kassenbestand, Schecks sowie Bankguthaben und Schuldscheindarlehen mit ursprünglichen Fälligkeiten von weniger als drei Monaten. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

### Eigene Anteile

Eigene Anteile werden vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, der Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Anteilen wird nicht erfolgswirksam erfasst.

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Sofern Pensionsverpflichtungen durch Planvermögen rückgedeckt wurden, werden diese saldiert ausgewiesen. Die Berechnung beruht auf versicherungsmathematischen Gutachten unter Berücksichtigung biometrischer Rechnungsgrundlagen gemäß den Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck. Die erfolgswirksame Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste erfolgt erst dann, wenn die zu Beginn des Geschäftsjahres nicht erfassten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste 10 % des Barwerts der Verpflichtung zu Beginn des Geschäftsjahres übersteigen (Korridormethode). Der Dienstzeitaufwand und der Zinsanteil der Rückstellungszuführung werden im Personalaufwand ausgewiesen.

### Rückstellungen

Rückstellungen werden dann gebildet, wenn eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Außenverpflichtung aufgrund eines vorangegangenen Ereignisses vorliegt, ein wahrscheinlicher Abfluss von Ressourcen besteht und die Höhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen zum Barwert angesetzt. Im Fall der Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Zinsaufwand erfasst. Als Diskontierungsfaktor wird ein fristadäquater Satz vor Steuern verwendet, der die für die Rückstellungen spezifischen Risiken widerspiegelt. An jedem Bilanzstichtag werden die Rückstellungen dem Grund und der Höhe nach überprüft, Schätzungen gegebenenfalls angepasst.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten unterteilen sich in verzinsliche Darlehen und in Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten werden klassifiziert in Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen bzw. assoziierten Unternehmen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Bei ihrem erstmaligen Ansatz werden diese mit ihren Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten angesetzt, die dem beizulegenden Wert der Gegenleistung entsprechen. In der Folge kommt bei kurzfristigen Verbindlichkeiten der Rückzahlungsbetrag, bei langfristigen Verbindlichkeiten die fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode zum Ansatz. Jede Differenz zwischen dem Auszahlungs- und Rückzahlungsbetrag wird grundsätzlich über die Laufzeit des Darlehensvertrages unter Anwendung der Effektivzinsmethode ergebniswirksam erfasst. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach 12 Monaten vorsieht. Eine Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

### Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und -schulden für laufende und frühere Perioden sind mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden. Ertragssteuern beinhalten sämtliche Steuern, die auf den steuerpflichtigen Gewinn des Konzerns erhoben werden. Sonstige Steuern wie Grundsteuer, Stromsteuer etc. sind im Aufwand enthalten. Umsatzsteuer, die zu erstatten oder abzuführen ist, wird unter Forderungen und Schulden in der Bilanz erfasst.

### Latente Steuern

Latente Steuern werden auf alle zeitlichen Differenzen zwischen den steuerlichen Wertansätzen und den Wertansätzen nach IFRS gebildet. Ihrer Bewertung werden die zum Realisierungszeitpunkt aktuell geltenden oder erwarteten Steuersätze zugrunde gelegt. Der Buchwert der aktiven latenten Steuern wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Aktive und Passive latente Steuern werden, soweit zulässig, saldiert. Die Unternehmenssteuerreform 2008 führte zu einer Bewertung der latenten Steuerpositionen mit den neu anzuwendenden Steuersätzen. Der rechnerische Ertragssteuersatz für deutsche Konzerngesellschaften beträgt 31 %, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet.

### Ertrags- und Aufwandserfassung

Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Veräußerungsgeschäften werden dann erfasst, wenn die maßgeblichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum an den Erzeugnissen auf den Käufer übergehen und dem Unternehmen kein fortdauerndes Verfügungs- und wirksames Kontrollrecht verbleibt. Die Höhe des Ertrags muss verlässlich bestimmbar sein. Weiterhin müssen dem Unternehmen aus der Transaktion mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wirtschaftlicher Nutzen zufließen und die im Zusammenhang mit der Transaktion entstandenen oder noch entstehenden Aufwendungen zuverlässig bemessen werden können. Zinserträge werden dann erfasst, wenn die Zinsen entstanden sind. Aufwendungen werden mit Lieferung bzw. Inanspruchnahme der Leistung, alle sonstigen Aufwendungen im Zeitpunkt des Anfalls ihres Aufwand erfasst.

### Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse (Mietverhältnisse), denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Konzern tritt hinsichtlich der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien grundsätzlich als Leasinggeber auf.

Wenn Vermögenswerte in einem Finanzierungsleasing vom Konzern als Leasinggeber vermietet werden, wird der Barwert der Mindestleasingzahlungen als Leasingforderung angesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen Bruttoforderung und Barwert der Forderung wird über die Laufzeit des Leasingvertrages im Finanzergebnis erfasst. Zinserträge werden über die Dauer des Leasingverhältnisses anhand der Annuitätenmethode erfasst, aus der sich eine konstante jährliche Rendite ableitet.

### Kapitalflussrechnung

Die Finanzierungsrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Es wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer, investiver sowie aus Finanzierungstätigkeit unterschieden. Mittelzu- und -abflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit werden indirekt vom Ergebnis nach Steuern abgeleitet. Hierzu werden nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge korrigiert und um die Veränderung der Aktiva und Passiva ergänzt. Diese stammen insbesondere aus der erlöswirksamen Tätigkeit des Unternehmens; ferner sind alle Aktivitäten, die nicht den Investitions- oder Finanzierungstätigkeiten zuzuordnen sind, unter der laufenden Geschäftstätigkeit erfasst. Zahlungsmittelzu- und -abflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden nach der direkten Methode dargestellt. Investitionstätigkeiten sind der Erwerb und die Veräußerung langfristiger Vermögenswerte und sonstige Finanzinvestitionen, die nicht zu den Zahlungsmitteln gehören. Finanzierungstätigkeiten sind Aktivitäten, die sich auf den Umfang und die Zusammensetzung der Eigenkapitalposten und der Finanzschulden auswirken.

## Erläuterungen zur Teilkonzernbilanz – Aktiva

### (1) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der verminderte Bilanzausweis der Position „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ zum 31. Dezember 2008 in Höhe von 144.913 TEUR ist insbesondere auf vorgenommene außerplanmäßige Wertminderungen bei vier Immobilienobjekten (Gewerbeimmobilien) in Höhe von 4.228 TEUR zurückzuführen. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen beruhen zum einen auf geänderten marktbezogenen Bewertungsparametern, die im Rahmen der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung bzgl. des Immobilienbestandes zur o.g. Wertanpassung führte; zum Anderen bezüglich eines Objektes geltend gemachte Restitutionsansprüche. Daneben sind erstmals im Jahr 2008 ganzjährig die planmäßigen Abschreibungen für das Ende 2007 fertig gestellte Airport Hotel Stuttgart sowie das Nahversorgungszentrum der Sinner AG in Karlsruhe angefallen. Vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln, bestehen mit den in 2008 abgeschlossenen Baumaßnahmen bzgl. des Nahversorgungszentrums der Sinner AG nicht mehr. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2008 liegt mit 230 Millionen Euro leicht unter dem Vorjahreswert (235 Millionen Euro). Mit Abschluss der Baumaßnahmen lagen die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau zum Bilanzstichtag bei 1.290 TEUR. Dies resultiert aus der Kaufpreisanzahlung hinsichtlich des Erwerbs einer Immobilie in 2008, mit dinglicher Übertragung in 2009. Die Objekte der Sinner AG wurden im Geschäftsjahr 2008 in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

(in TEUR)	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Geleistete An- zahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt 2008
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>205.671</b>	<b>2.507</b>	<b>208.178</b>
Zugänge	603	905	1.508
Abgänge	1.071	0	1.071
Umbuchungen	2.122	-2.122	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>207.325</b>	<b>1.290</b>	<b>208.615</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>55.458</b>	<b>0</b>	<b>55.458</b>
Zugänge	8.845	0	8.845
Abgänge	734	0	734
Umbuchungen	-1.157	0	-1.157
<b>Stand 31.12.</b>	<b>62.412</b>	<b>0</b>	<b>62.412</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>144.913</b>	<b>1.290</b>	<b>146.203</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>150.213</b>	<b>2.507</b>	<b>152.720</b>
<b>Beizulegender Zeitwert 31.12. (in Mio. Euro)</b>	<b>230</b>	<b>-</b>	<b>230</b>

(in TEUR)	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Geleistete An- zahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt 2007
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>172.150</b>	<b>15.459</b>	<b>187.609</b>
Zugänge (aus Erwerb)	17.831	7.081	24.912
Abgänge	4.319	24	4.343
Umbuchungen	20.009	-20.009	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>205.671</b>	<b>2.507</b>	<b>208.178</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>49.145</b>	<b>0</b>	<b>49.145</b>
Zugänge	8.109	0	8.109
Abgänge	1.796	0	1.796
<b>Stand 31.12.</b>	<b>55.458</b>	<b>0</b>	<b>55.458</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>150.213</b>	<b>2.507</b>	<b>152.720</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>123.005</b>	<b>15.459</b>	<b>138.464</b>
<b>Beizulegender Zeitwert 31.12. (in Mio. Euro)</b>	<b>235</b>	<b>-</b>	<b>235</b>

**(2) Sachanlagen**

(in TEUR)	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Grundstücke, grund- stücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>Gesamt 2008</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>4.299</b>	<b>12.992</b>	<b>11.449</b>	<b>28.740</b>
Zugänge	2.317	13	416	562	<b>3.308</b>
Abgänge	0	141	14	594	<b>749</b>
Umbuchungen	- 2.317	2.302	6	9	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>6.473</b>	<b>13.400</b>	<b>11.426</b>	<b>31.299</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>2.398</b>	<b>12.525</b>	<b>9.658</b>	<b>24.581</b>
Zugänge	0	145	123	701	<b>969</b>
Abgänge	0	141	14	593	<b>748</b>
Umbuchungen	0	1.157	0	0	<b>1.157</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>3.559</b>	<b>12.634</b>	<b>9.766</b>	<b>25.959</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>2.914</b>	<b>766</b>	<b>1.660</b>	<b>5.340</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>1.901</b>	<b>467</b>	<b>1.791</b>	<b>4.159</b>

Die ausgewiesenen Grundstücke und Gebäude sind die zur Selbstnutzung gehaltenen Immobilien der Sinner AG (Brauereibetriebsgelände Karlsruhe) sowie der Masterhorse Vertriebs GmbH. Der erhöhte Bilanzansatz der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten zum 31. Dezember 2008 ergibt sich aus den endgültig abgeschlossenen Baumaßnahmen des Nahversorgungszentrums der Sinner AG.

(in TEUR)	Grundstücke, grund- stücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>Gesamt 2007</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>4.294</b>	<b>13.219</b>	<b>11.622</b>	<b>29.135</b>
Zugänge	5	154	816	<b>975</b>
Abgänge	0	381	989	<b>1.370</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4.299</b>	<b>12.992</b>	<b>11.449</b>	<b>28.740</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>2.294</b>	<b>12.781</b>	<b>9.794</b>	<b>24.869</b>
Zugänge	104	116	819	<b>1.039</b>
Abgänge	0	372	955	<b>1.327</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.398</b>	<b>12.525</b>	<b>9.658</b>	<b>24.581</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.901</b>	<b>467</b>	<b>1.791</b>	<b>4.159</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>2.000</b>	<b>438</b>	<b>1.828</b>	<b>4.266</b>

### (3) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte, die ausschließlich aus Rechten und Werten bestehen, entwickelten sich im Geschäftsjahr 2008 im Vergleich zu 2007 wie folgt:

(in TEUR)	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte	Geschäfts- und Firmenwert	Gesamt 2008
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>2.691</b>	<b>1.137</b>	<b>3.828</b>
Zugänge	7	0	7
Abgänge	27	0	27
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.671</b>	<b>1.137</b>	<b>3.808</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>1.390</b>	<b>1.137</b>	<b>2.527</b>
Zugänge	358	0	358
Abgänge	27	0	27
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.721</b>	<b>1.137</b>	<b>2.858</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>950</b>	<b>0</b>	<b>950</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>1.301</b>	<b>0</b>	<b>1.301</b>

Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte (Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte) umfasst entgeltlich erworbene Bierlieferungsrechte, die jährlich linear mit 15% und im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben werden.

(in TEUR)	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte	Geschäfts- und Firmenwert	Gesamt 2007
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>2.592</b>	<b>1.137</b>	<b>3.729</b>
Zugänge	121	0	121
Abgänge	22	0	22
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.691</b>	<b>1.137</b>	<b>3.828</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>1.028</b>	<b>1.058</b>	<b>2.086</b>
Zugänge	384	79	463
Abgänge	22	0	22
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.390</b>	<b>1.137</b>	<b>2.527</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.301</b>	<b>0</b>	<b>1.301</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>1.564</b>	<b>79</b>	<b>1.643</b>

#### (4) Langfristige finanzielle Vermögenswerte und Forderungen

##### Zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen

Die zur Veräußerung verfügbaren Finanzinvestitionen entwickelten sich im Vergleich zu 2007 wie folgt:

(in TEUR)	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Wertpapiere des Anlagevermögens	Gesamt 2008
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	121	1.957	199	2.277
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	199	199
<b>Stand 31.12.</b>	121	1.957	0	2.078
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	0	0	0	0
Zugänge	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	0	0	0	0
<b>Buchwert 31.12.</b>	121	1.957	0	2.078
<b>Buchwert 01.01.</b>	121	1.957	199	2.277

(in TEUR)	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Wertpapiere des Anlagevermögens	Gesamt 2007
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	183	1.962	199	2.344
Abgänge	62	5	0	67
<b>Stand 31.12.</b>	121	1.957	199	2.277
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	0	5	0	5
Abgänge	0	5	0	5
<b>Stand 31.12.</b>	0	0	0	0
<b>Buchwert 31.12.</b>	121	1.957	199	2.277
<b>Buchwert 01.01.</b>	183	1.957	199	2.339

### Langfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte/Finanzinvestitionen (bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen)

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich im Jahr 2008 wie folgt:

(in TEUR)	Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	übrige finanzielle Vermögenswerte	Leasing- forderungen	Gesamt 2008
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>266</b>	<b>6.926</b>	<b>9.131</b>	<b>16.323</b>
Zugänge	0	1.499	106	1.605
Abgänge	0	1.208	303	1.511
<b>Stand 31.12.</b>	<b>266</b>	<b>7.217</b>	<b>8.934</b>	<b>16.417</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>266</b>	<b>1.746</b>	<b>0</b>	<b>2.012</b>
Zugänge	0	232	0	232
Abgänge	0	158	0	158
<b>Stand 31.12.</b>	<b>266</b>	<b>1.820</b>	<b>0</b>	<b>2.086</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>5.397</b>	<b>8.934</b>	<b>14.331</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>5.180</b>	<b>9.131</b>	<b>14.311</b>

Bei den übrigen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von 5.397 TEUR entfallen 3.945 TEUR auf sonstige Ausleihungen. Die Leasingforderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 resultieren aus der Verpachtung der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände des Airport Hotels Stuttgart im Rahmen eines nach IFRS definierten Finanzierungsleasingverhältnisses (das Finanzierungsleasingverhältnis ist im Geschäftsbericht auf Seite 63 beschrieben). Der Tilgungsanteil bzgl. der Leasingforderungen betragen zum Bilanzstichtag 303 TEUR, der Zinsanteil 410 TEUR.

Im Jahr 2007 setzten sich die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte wie folgt zusammen:

(in TEUR)	Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	übrige finanzielle Vermögenswerte	Leasing- forderungen	Gesamt 2007
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>266</b>	<b>4.712</b>	<b>0</b>	<b>4.978</b>
Zugänge	0	3.093	9.205	12.298
Abgänge	0	879	74	953
<b>Stand 31.12.</b>	<b>266</b>	<b>6.926</b>	<b>9.131</b>	<b>16.323</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>266</b>	<b>952</b>	<b>0</b>	<b>1.218</b>
Zugänge	0	884	0	884
Abgänge	0	90	0	90
<b>Stand 31.12.</b>	<b>266</b>	<b>1.746</b>	<b>0</b>	<b>2.012</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>5.180</b>	<b>9.131</b>	<b>14.311</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>3.760</b>	<b>0</b>	<b>3.760</b>

Die übrigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten insbesondere sonstige Ausleihungen.

## (5) Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Ab dem Geschäftsjahr 2008 sind die eviag AG, Duisburg, und die Eurocape New Energy Ltd., Malta, als nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlage in den Konzernabschluss einbezogen. Die STINAG AG hält 27,5% der Anteile an der eviag AG, die Anschaffungskosten betragen 15.014 TEUR, davon 14 TEUR für den Erwerb der Anteile und 15.000 TEUR im Rahmen einer Kapitalerhöhung. Der Equity-Wertansatz des assoziierten Unternehmens in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008 beträgt, nach Berücksichtigung des anteiligen Jahresverlusts für das Geschäftsjahr 2008 von 743 TEUR sowie der Wertminderung nach IAS 28.33b in Höhe von 4.257 TEUR, insgesamt 10.014 TEUR. Die im Geschäftsjahr 2008 vorgenommene Wertminderung nach IAS 28.33b war erforderlich, da die Planungsprämisse aufgrund der Finanzmarktkrise im Hinblick einer nachhaltigen Ertrags- und Cash Flow-Entwicklung überarbeitet werden mussten. Dies spiegelt sich zum einen in geringeren Wachstumsraten sowie zum anderen in einer erheblichen Verzögerung des Produktionsstarts wider. Der Windkraftanlagenmarkt war bis Mitte 2008 von auf Jahre hinausreichenden erheblichen Kapazitätsengpässen und damit von Lieferzeiten bis zu zwei Jahre gekennzeichnet. Windparkprojekte, insbesondere der mittelständischen Projektentwickler, konnten aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Anlagen, wenn überhaupt, nur verzögert realisiert werden. Die ab dem dritten Quartal 2008 eingetretene deutliche Verschärfung der Finanzmarktkrise wandelte die nachfragegetriebene Marktsituation. Banken setzen seither bei der Projektfinanzierung von Windparks hinsichtlich Risikoversorge und Kreditkonditionen drastisch höhere Anforderungen. Hiervon sind insbesondere mittelständische Projektentwickler – die Kundenzielgruppe der eviag AG – aufgrund der begrenzten Eigenkapitalausstattung betroffen. Konsequenz sind erhebliche Zeitverzögerungen bei deren Projektrealisierung und eine prozentuale Abschwächung des Nachfragevolumens im zweistelligen Bereich. Den gegenüber der ursprünglichen Planung geänderten Rahmenbedingungen, dem fehlenden gesicherten Absatzvolumen bei der eviag AG sowie den marktbedingten Unsicherheiten sind daher zum Bilanzstichtag Rechnung zu tragen. Der Produktionsstart muss dem entsprechend an die äußeren Gegebenheiten angepasst werden.

Des Weiteren hält die STINAG AG 50% der Anteile an dem Joint Venture Eurocape New Energy Ltd., die Anschaffungskosten betragen 35.000 TEUR. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008 beträgt nach Berücksichtigung des anteiligen Jahresverlusts für das Geschäftsjahr 2008 (371 TEUR) 34.629 TEUR.

(in TEUR)	Anteile an assoziierten Unternehmen	Gesamt 2008
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	50.014	50.014
Ergebnis*	-1.114	-1.114
<b>Stand 31.12.</b>	<b>48.900</b>	<b>48.900</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	4.257	4.257
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4.257</b>	<b>4.257</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>44.643</b>	<b>44.643</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*) Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Die anteiligen Vermögenswerte, Schulden, Umsatzerlöse und das Jahresergebnis der eviag AG sowie der Eurocape New Energy Ltd. stellen sich für das Geschäftsjahr 2008 wie folgt dar:

(in TEUR)	eviag AG	Eurocape New Energy Ltd.
Vermögenswerte	10.629	34.843
<i>davon kurzfristig</i>	3.362	34.837
Schulden	2.066	159
<i>davon kurzfristig</i>	1.258	159
Umsatzerlöse	0	0
Jahresergebnis	-743	-371*

\*) Das Jahresergebnis der Eurocape New Energy Ltd. resultiert aus Aufwendungen und Erträgen im Rahmen der Anlaufphase.

## (6) Vorräte

Die Vorräte gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

(in TEUR)	2008	2007
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	460	612
Unfertige Erzeugnisse	230	231
Fertige Erzeugnisse und Waren	831	922
	<b>1.521</b>	<b>1.765</b>

Es handelt sich um Bestände der Brauerei Moninger AG sowie der Masterhorse Vertriebs GmbH. Es lagen keine wesentlichen Wertabschläge vor.

## (7) Kurzfristige Forderungen aus LuL und kurzfristige sonstige Vermögenswerte

Der Ausweis stellt sich im Jahr 2008 wie folgt dar:

(in TEUR)	2008	2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.158	2.222
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	183	0
Sonstige Vermögenswerte	7.387	12.013
<i>davon Steuererstattungsansprüche</i>	4.882	5.971
Vorauszahlungen	926	499
	<b>10.654</b>	<b>14.734</b>

Die Zeitwerte entsprechen, außer dem Teil der sonstigen Vermögenswerte, für die kein aktiver Markt besteht, den Buchwerten. Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus den sonstigen Vermögenswerten sind mit 940 TEUR im Geschäftsjahr 2008 (Vorjahr: 1.094 TEUR) berücksichtigt. Der Gesamtbetrag der Forderungen hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## **(8) Wertpapiere**

Bei den kurzfristigen Wertpapieren handelt es sich im Wesentlichen um Aktien, die zu Zeitwerten bewertet sind.

## **(9) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Bei den flüssigen Mitteln in Höhe von 79.193 TEUR (Vorjahr: 119.049 TEUR) handelt es sich um Schecks, Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer maximalen Fälligkeit von bis zu drei Monaten. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für Festgeldanlagen verzinst.

## **(10) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte**

Bei den im Geschäftsjahr 2008 ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um Grundstücke und Gebäude der Sinner AG die dem Immobiliensegment zugeordnet sind. Der Buchwert zum Bilanzstichtag betrug 238 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), Abschreibungen wurden keine vorgenommen, da es sich um Grundstücke handelt. Aufgrund fehlender Vermietung und Verpachtung wurden im Geschäftsjahr 2008 keine Mieterlöse aus diesen betroffenen Grundstücken und Gebäuden erwirtschaftet. Deren Veräußerung ist für das Geschäftsjahr 2009 vorgesehen.

## **Erläuterungen zur Teilkonzernbilanz – Passiva**

### **(11-13) Eigenkapital**

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2007 und 2008 sind in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

#### **Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital**

##### *(11) Gezeichnetes Kapital*

Das Grundkapital der STINAG Stuttgart Invest AG beträgt wie im Vorjahr 39.000.000 Euro. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien mit gleichen Rechten, die sämtlich ausgegeben und vollständig eingezahlt sind. Die Gesellschaft hält unverändert 113.342 nennbetragslose Stückaktien im eigenen Bestand. Damit befinden sich 14.886.658 nennbetragslose Inhaberstückaktien im Umlauf.

##### *(12) Kapitalrücklage (über den Nennwert hinausgehendes eingezahltes Kapital)*

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG ist der Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den Nennwert hinaus eingezahlt worden ist. Diese beträgt unverändert zum Bilanzstichtag 1.050 TEUR.

##### *(13) Gewinnrücklagen*

Die Gewinnrücklagen enthalten u. a. die gesetzlichen Rücklagen in unveränderter Höhe von 2.855 TEUR die gemäß Aktiengesetz gebildet sind. Die Gewinnrücklagen umfassen die erzielten angesammelten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden sowie die Rücklagen aus der erstmaligen Anwendung der IFRS Vorschriften.

##### *Eigene Anteile*

Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft unverändert 113.342 nennbetragslose Stückaktien im Bestand gehabt. Die Anschaffungskosten der eigenen Anteile betragen 2.354 TEUR. Eigene Anteile wurden im Geschäftsjahr weder gekauft noch verkauft. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2008 betrug 32,20 Euro, der niedrigste 16,80 Euro je Aktie. Die eigenen Anteile in Höhe von 2.354 TEUR werden entsprechend IAS 32.33 in der Konzernbilanz mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Die Hauptversammlung der STINAG AG hat am 26. Juni 2008 die Gesellschaft dazu ermächtigt, in der Zeit bis zum 23. Dezember 2009 weitere eigene Aktien zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien der Gesellschaft zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken zu verwenden, insbesondere diese einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Die Ermächtigungen können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen ausgenutzt werden. Im Geschäftsjahr 2008 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben.

##### **Minderheitsanteile**

Die einzelnen Bestandteile des Minderheitenanteils am Eigenkapital konzernfremder Gesellschafter sowie deren Entwicklung in den Jahren 2007 und 2008 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Die Minderheitenanteile sind Bestandteil des Eigenkapitals.

##### **Kapitalsteuerung**

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass es zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Values sowie der finanziellen Substanzerhaltung und der Wertsteigerung ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält. Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen vor unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die langfristige Sicherung einer hohen Rendite für die Anteilseigner basiert auf einer angemessenen hohen Eigenkapitalausstattung. Investitionen werden nur aus einer sicheren Position getätigt, das heißt Einzelinvestitionen dürfen die Eigenkapitalausstattung zu nicht mehr als 20% riskieren. Zur Aufrechterhaltung oder Anpassung der Kapitalstruktur kann der Konzern Anpassungen der Dividendenzahlungen an die Anteilseigner vornehmen oder neue Anteile ausgeben. Zum 31. Dezember 2008 bzw. zum 31. Dezember 2007 wurden keine Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren vorgenommen.

## Langfristige und kurzfristige Schulden

### (14.1) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Pensionsrückstellungen resultieren ausschließlich aus leistungsorientierten Versorgungsplänen der Brauerei Moninger AG, denen folgende versicherungsmathematische Parameter zugrunde gelegt sind:

(in TEUR)	2008	2007
Rechnungszins	5,85%	5,5%
Rententrend	0%	0%
Fluktuation	keine	keine
Rechnungsgrundlage	Richttafel 2005 Klaus Heubeck	Richttafel 2005 Klaus Heubeck

Der Verpflichtungsumfang entwickelte sich wie folgt:

(in TEUR)	2008	2007
Verpflichtungsumfang am 01.01.	6.634	7.543
Dienstzeitaufwand	13	15
nicht erfasste versicherungsmathematische Ergebnisse	-163	-553
Zinsaufwand	347	325
Rentenzahlungen	-669	-696
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>6.162</b>	<b>6.634</b>

(in TEUR)	2006	2005
Verpflichtungsumfang am 01.01.	8.031	8.121
Dienstzeitaufwand	16	18
nicht erfasste versicherungsmathematische Ergebnisse	-93	269
Zinsaufwand	308	369
Rentenzahlungen	-719	-746
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>7.543</b>	<b>8.031</b>

Ausgehend vom Verpflichtungsumfang und unter Berücksichtigung der nicht erfassten versicherungsmathematischen Gewinne in Höhe von 241 TEUR (Vorjahr: 78 TEUR) betragen die Rückstellungen zum 31.12.2008 6.403 TEUR (Vorjahr: 6.712 TEUR). Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

(in TEUR)	2008	2007
Rückstellungen am 01.01.	6.712	7.068
Auflösungen Altersversorgungsaufwand	0	78
Aufwendungen Altersversorgung	360	418
Rentenzahlungen	-669	-696
<b>Rückstellungen am 31.12.</b>	<b>6.403</b>	<b>6.712</b>

Die Pensionsrückstellungen sind mit 670 TEUR (Vorjahr: 690 TEUR) kurzfristig. In den Personalaufwendungen sind folgende Aufwendungen aus Versorgungsplänen, ein laufender Dienstzeitaufwand von 13 TEUR (Vorjahr 15 TEUR) sowie ein Zinsaufwand von 347 TEUR (Vorjahr 325 TEUR) enthalten.

(in TEUR)	2006	2005
Rückstellungen am 01.01.	7.463	7.822
Auflösungen Altersversorgungsaufwand	65	0
Aufwendungen Altersversorgung	389	387
Rentenzahlungen	-719	-746
<b>Rückstellungen am 31.12.</b>	<b>7.068</b>	<b>7.463</b>

(in TEUR)	2008	2007
Laufender Dienstzeitaufwand	13	15
Zinsaufwand	347	325
<b>Aufwand</b>	<b>360</b>	<b>340</b>

#### (14.2) Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen umfassen die Steuerrückstellungen und einen Teil der sonstigen Rückstellungen, die sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt entwickelten:

(in TEUR)	Stand 01.01.2008	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2008
Steuerrückstellungen	9.274	233	4.933	276	<b>4.298</b>
Rückstellungen	4.614	1.419	0	1.720	<b>4.313</b>
<b>Rückstellungen am 31.12.</b>	<b>13.888</b>	<b>1.652</b>	<b>4.933</b>	<b>1.996</b>	<b>8.611</b>

Die langfristigen sonstigen Rückstellungen wurden zum Barwert angesetzt. Der Aufzinsungsbetrag der langfristigen Rückstellungen betrug 364 TEUR. Bei den Rückstellungen aus sonstigen Verpflichtungen handelt es sich um Verpachtungsrisiken.

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Jahr 2008 wie folgt:

(in TEUR)	Stand 01.01.2008	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2008
Rückstellungen für den laufenden Geschäftsbetrieb	3.894	50	2.183	328	<b>1.433</b>
Übrige	14.964	612	1.463	843	<b>13.270</b>
<b>Rückstellungen am 31.12.</b>	<b>18.858</b>	<b>662</b>	<b>3.646</b>	<b>1.171</b>	<b>14.703</b>

Der Rückgang bei den Rückstellungen für den laufenden Geschäftsbetrieb ist insbesondere aus den abgenommenen Arbeiten im Rahmen der abgeschlossenen Baumaßnahmen der Objekte „Airport Hotel Stuttgart“ und „Nahversorgungszentrum Sinner AG“ zurückzuführen. Die übrigen Rückstellungen sind im wesentlichen Abgrenzungs- und Abwicklungsaufwendungen im Rahmen der Abwicklung von Beteiligungsveräußerungen.

Die erwarteten Mittelabflüsse aus den bilanzierten kurzfristigen Rückstellungen im Jahr 2008 werden mit 14.703 TEUR (Vorjahr 18.858 TEUR) innerhalb eines Jahres erfolgen. Die langfristigen Rückstellungen mit 4.313 TEUR werden innerhalb ein bis fünf Jahren zu Mittelabflüssen führen; im Vorjahr sollten sämtliche langfristige Rückstellungen (4.614 TEUR) nach fünf Jahren zu erwarteten Mittelabflüssen führen.

#### (15) Verzinsliche Darlehen

Im Juni 2008 wurde von der STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG ein Geldmarktkredit in Höhe von 18.500 TEUR auf Basis des 3-Monats-Euribor mit Endfälligkeit 30. Juni 2015 aufgenommen. Das Darlehen wurde mit einem 7-Jahres-Swapsatzes von 4,62 % mit einem Nominalvolumina von 18.500 TEUR abgesichert. Handelstag ist der 04. Juni 2008, Erfüllungstag der 30. Juni 2015. Die Bewertung erfolgt auf Basis der aktuellen Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden. Der beizulegende Marktwert zum Ende der Berichtsperiode betrug -1.533 TEUR. Das Darlehen ist mit Grundpfandrechten in Höhe von 18.500 TEUR gesichert.

Am 31. Dezember 2008 standen dem Konzern unverändert zum Vorjahr Kreditlinien im Rahmen von Kontokorrentkreditlinien über 5.110 TEUR zur Verfügung, die nicht genutzt sind.

#### Derivative Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag beträgt das Nominalvolumen der derivativen Finanzinstrumente in Form eines Zinssicherungskontraktes 18,5 Millionen Euro aus einem Cash Flow Hedge. Dieser Zinssicherungskontrakt resultiert aus dem Abschluss eines Geldmarkt-Swaps, der zur Zinsoptimierung durch die Angleichung von Fixierungsperioden von Zins-Swaps und den ausgeübten Ziehungsperioden bei Geldmarktlinsen dient. Der Marktwert des Derivates, der der Cash Flow Hedge Beziehung zuzuordnen ist beträgt zum Bilanzstichtag -1.533 TEUR.

Die gesicherten Zahlungsströme der Cash Flow Hedges treten infolge Zinszahlungen ein. In den Jahren 2009 bis 2015 werden Zinszahlungen, bezogen auf das Nominalvolumina, in Höhe von 920 TEUR p. a. ergebniswirksam.

Der Marktwert der nicht mit einem Kredit unterlegten Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag -1.486 TEUR. Dieser negative Marktwert wurde in voller Höhe in den sonstigen Verbindlichkeiten berücksichtigt.

### (16) Aktive und passive latente Steuern

Der Konzernsteuersatz liegt unverändert bei 31 %. Die aktiven und passiven latenten Steuern auf Ebene der einzelnen Bilanzposten werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

(in TEUR)	2008		2007	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
<b>Vermögenswerte</b>				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	87	14.962	86	15.738
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	255	0	356
Sachanlagen	1.190	150	1.668	157
Beteiligungen/Assoziierte Unternehmen	6	67	0	97
Wertpapiere und Derivate	0	0	0	58
Sonstige langfristige Forderungen	0	2.728	0	2.788
Sonstige kurzfristige Forderungen	0	15	0	54
	<b>1.283</b>	<b>18.177</b>	<b>1.754</b>	<b>19.248</b>
<b>Schulden</b>				
Sonstige Rückstellungen	2.728	181	1.771	38
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	3	0
	<b>2.728</b>	<b>181</b>	<b>1.774</b>	<b>38</b>
Verlustvortrag	1.387	0	1.490	0
<b>Gesamt</b>	<b>5.398</b>	<b>18.358</b>	<b>5.018</b>	<b>19.286</b>
./. Saldierungen	-3.275	- 3.275	-2.981	-2.981
<b>Bilanzansatz</b>	<b>2.123</b>	<b>15.083</b>	<b>2.037</b>	<b>16.305</b>

Es bestehen gewerbesteuerliche und Körperschaftssteuerliche Verlustvträge in Höhe von 36.212 TEUR (Vorjahr: 31.263 TEUR), für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt worden sind, da deren Realisation in absehbarer Zeit im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit nicht hinreichend wahrscheinlich ist und passive latente Steuern nicht

zur Verrechnung zur Verfügung stehen. Die Verlustvträge sind unbegrenzt vortragsfähig. Es bestehen keine wesentlichen temporären Differenzen aus einbehaltenen Gewinnen bei Tochterunternehmen. Sämtliche Beträge wurden erfolgswirksam erfasst.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### (17) Verbindlichkeiten aus LuL und sonstige Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

(in TEUR)	2008	2007
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.094	3.598
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	118	128
Sonstige Verbindlichkeiten	5.849	4.911
<b>Gesamt</b>	<b>8.061</b>	<b>8.637</b>

(in TEUR)	2008	2007
Steuerverbindlichkeiten	902	443
Kautionen	922	467
Verzinsliche Einlagen Dritter	305	151
Übrige	3.720	3.850
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.849</b>	<b>4.911</b>

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten 1.053 TEUR (Vorjahr: 1.258 TEUR) aus Personalkosten.

#### Vermietete Vermögenswerte im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen

Sämtliche Mietverhältnisse die der Konzern als Leasinggeber abgeschlossen hat – Ausnahme Betriebs- und Geschäftsausstattung der neu erstellten Hotelimmobilie – werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Somit waren im Rahmen von Operating Leasing sämtliche als Finanzanlage gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 144.913 TEUR (Vorjahr: 150.213 TEUR) vermietet. Aus diesen bestehenden Mietverhältnissen wird der Konzern künftig folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

(in TEUR)	2008	2007
Fällig bis zu einem Jahr	15.557	15.034
Fällig länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren	77.989	76.594
Fällig über fünf Jahre	166.118	164.436
<b>Summe</b>	<b>259.664</b>	<b>256.064</b>

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungsstermin des Leasingnehmers (Mieters) unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich erwartet wird. Durch die erstmals ganzjährige Vermietung der Ende 2007 fertig gestellten Objekte „Airport Hotel Stuttgart“ und „Nahversorgungszentrum“ der Sinner AG im Jahr 2008 betragen die gesamten erfolgswirksam erfassten Mietzahlungen im Geschäftsjahr 2008 16.910 TEUR (Vorjahr: 13.915 TEUR).

(in TEUR)	Stand 31.12.2007	Stand 31.12.2008	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Bruttoinvestition	13.347	12.741	750	3.820	8.171
./. Nicht realisierter Finanzertrag	4.216	3.807	400	1.749	1.658
Nettoinvestition	9.131	8.934	350	2.071	6.513
./. Barwert nicht garantierter Restwert	1.092	1.092	0	0	1.092
<b>Barwert Mindestleasingzahlungen</b>	<b>8.039</b>	<b>7.842</b>	<b>350</b>	<b>2.071</b>	<b>5.421</b>

#### Eventualschulden

Für Eventualschulden werden keine Rückstellungen gebildet, weil der Eintritt des Risikos als nicht wahrscheinlich eingeschätzt ist bzw. die Höhe der Verpflichtungen nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden können. Der Konzern hat im Rahmen der Erstellung des Airport Hotels eine Zahlungsbürgschaft von rund 2,7 Millionen Euro gewährt. Bürgschaften sind konzernweit in unveränderter Höhe von 0,1 Millionen Euro übernommen. Die übrigen finanziellen Verpflichtungen, insbesondere aus Pachtverträgen und Investitionsgüterbestellungen, lagen im Konzern im geschäftsüblichen Rahmen. Aus der Beteiligungsinvestition in die Eurocape New Energy Ltd. besteht die Verpflichtung der kurzfristig anlagebesicherten Mezzanine-Finanzierung mit einem Gesamtvolumen von maximal 20 Millionen Euro. Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Konzernbilanz ersichtlich sind, bestehen im Konzern nicht. Im Konzern liegt das Bestellobligo für Investitionen im geschäftsüblichen Rahmen.

#### Finanzierungsleasing

Die Ende September 2007 fertig gestellte und an den Betreiber übergebene Hotelimmobilie ist von der STINAG Gruppe als Verpächter an den Betreiber Mövenpick als Pächter über eine Laufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsoptionen verpachtet. Verpachtungsgegenstand ist neben dem Hotelgebäude auch die Betriebs- und Geschäftsausstattung (Hoteleinrichtungen / Ausstattungen).

Hinsichtlich der Verpachtung der Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt die Vertragsdauer mehr als 90 % der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Verpachtungsgegenstandes „Betriebs- und Geschäftsausstattung“. Aufgrund der Erfüllung dieses Kriteriums erfolgt die Qualifizierung des Verpachtungsgegenstandes (Betriebs- und Geschäftsausstattung) als Finanzierungsleasing. Damit liegt das wirtschaftliche Eigentum des Leasingobjektes beim Leasingnehmer (Pächter), der Leasinggeber (STINAG) bilanziert nicht das Leasingobjekt, sondern die sich hieraus ergebende Leasingforderung.

Die Höhe der Leasingforderung entspricht am Bilanzstichtag dem Nettoinvestitionswert in Höhe von 8.933 TEUR (Vorjahr 9.131 TEUR).

Aus dem Ende 2007 begonnenen Finanzierungsleasingverhältnis werden in den Folgeperioden folgende Bruttoinvestitionen (umfassen die Mindestleasingzahlungen sowie die nicht garantierten Restwerte der Leasinggegenstände) vereinnahmt. Bedingte Leasingzahlungen wurden im Geschäftsjahr nicht vereinnahmt. Kumulierte Wertberichtigungen für uneinbringliche Mindestleasingzahlungen liegen nicht vor. Bedingte Leasingzahlungen wurden im Geschäftsjahr nicht vereinnahmt. Kumulierte Wertberichtigungen für uneinbringliche Mindestleasingzahlungen liegen nicht vor.

Im Konzern bestehen zum Bilanzstichtag 31.12.2008 Grundpfandrechte in Höhe von 20.281 TEUR (Vorjahr 1.781 TEUR) zur Absicherung von langfristig verzinslichen Darlehen.

**Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten**

Die Untergliederung der Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen die finanziellen Vermögenswerte, Forderungen, kurzfristigen Wertpapiere sowie die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Auf der Passivseite umfassen die Finanzinstrumente, verzinslichen Darlehen und die Verbindlichkeiten. Von der Möglichkeit finanzielle Vermögenswerte bei ihrem

erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende und als finanzielle Vermögenswerte zu designieren, wurde bislang kein Gebrauch gemacht. Bei den finanziellen Verbindlichkeiten hat der Konzern von der Anwendung des Wahlrechts, dies bei ihrer erstmaligen bilanziellen Erfassung als erfolgswirksam beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Verbindlichkeiten zu designieren, bisher keinen Gebrauch gemacht.

Für das Geschäftsjahr 2008 stellen sich die Buchwerte der Bewertungskategorien zum 31. Dezember 2008 wie folgt dar:

(in TEUR)	Bewertungs- kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2008	fortgeführte An- schaffungskosten	Anschaffungs- kosten	IAS 17	Fair Value erfolgsneutral
<b>Aktiva</b>						
<i>Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten</i>						
Ausleihungen	LaR	3.945	3.945	0	0	0
langfristige Leasingforderungen	LaR	8.934	0	0	8.934	0
Forderungen aus LuL	LaR	2.158	2.158	0	0	0
Forderungen ggü. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	LaR	183	183	0	0	0
Sonstige Forderungen*	LaR	2.505	2.505	0	0	0
Zahlungsmittel	LaR	79.193	79.193	0	0	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	121	0	121	0	0
Beteiligungen	AfS	1.957	0	1.957	0	0
		<b>98.996</b>	<b>87.984</b>	<b>2.078</b>	<b>8.934</b>	<b>0</b>
<i>Finanzielle Vermögenswerte zum Fair Value</i>						
Wertpapiere des Anlagevermögens	AfS	0	0	0	0	0
Derivate	HfT	0	0	0	0	0
Sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens	AfS	136	0	0	0	136
		136	0	0	0	136
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>99.132</b>	<b>87.984</b>	<b>2.078</b>	<b>8.934</b>	<b>136</b>
<b>Passiva</b>						
<i>Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten</i>						
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLAC	20.225	20.225	0	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	FLAC	2.094	2.094	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	FLAC	118	118	0	0	0
Sonstige kurzfristige Schulden	FLAC	3.883	3.883	0	0	0
<b>Passiva gesamt</b>		<b>26.320</b>	<b>26.320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*) Davon kurzfristige sonstige Forderungen von 2.209 TEUR

Für das Geschäftsjahr 2007 stellen sich die Buchwerte der Bewertungskategorien wie folgt dar:

(in TEUR)	Bewertungs- kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2007	fortgeführte An- schaffungskosten	Anschaffungs- kosten	IAS 17	Fair Value erfolgsneutral
<b>Aktiva</b>						
<i>Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten</i>						
Ausleihungen	LaR	4.062	4.062	0	0	0
langfristige Leasingforderungen	LaR	9.131	0	0	9.131	0
Forderungen aus LuL	LaR	2.222	2.222	0	0	0
Sonstige Forderungen	LaR	6.042	6.042	0	0	0
Zahlungsmittel	LaR	119.049	119.049	0	0	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	121	0	121	0	0
Beteiligungen	AfS	1.957	0	1.957	0	0
		<b>142.584</b>	<b>131.375</b>	<b>2.078</b>	<b>9.131</b>	<b>0</b>
<i>Finanzielle Vermögenswerte zum Fair Value</i>						
Wertpapiere des Anlagevermögens	AfS	199	0	0	0	199
Sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens	AfS	230	0	0	0	230
		429	0	0	0	429
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>143.013</b>	<b>131.375</b>	<b>2.078</b>	<b>9.131</b>	<b>429</b>
<b>Passiva</b>						
<i>Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten</i>						
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLAC	1.753	1.753	0	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	FLAC	3.598	3.598	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	FLAC	128	128	0	0	0
Sonstige kurzfristige Schulden	FLAC	3.189	3.189	0	0	0
<b>Passiva gesamt</b>		<b>8.668</b>	<b>8.668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zusammengefasst stellen sich die Beteiligungsbuchwerte je Bewertungskategorie zum 31.12.2008 wie folgt zusammen:

(in TEUR)	Bewertungs-kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2008	fortgeführte An-schaffungskosten	Anschaffungs-kosten	IAS 17	Fair Value erfolgsneutral
<b>Aktiva</b>						
Loans and Recievables	LaR	96.918	87.984	0	8.934	0
Available for Sale	AfS	2.214	0	2.078	0	136
<b>Passiva</b>						
Finanz. Verbindlichkeiten zu fortgeführten AHK's	FLAC	26.320	26.320	0	0	0

Zusammengefasst stellen sich die Beteiligungsbuchwerte je Bewertungskategorie zum 31.12.2007 wie folgt zusammen:

(in TEUR)	Bewertungs-kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2007	fortgeführte An-schaffungskosten	Anschaffungs-kosten	IAS 17	Fair Value erfolgsneutral
<b>Aktiva</b>						
Loans and Recievables	LaR	140.506	131.375	0	9.131	0
Available for Sale	AfS	2.507	0	2.078	0	429
<b>Passiva</b>						
Finanz. Verbindlichkeiten zu fortgeführten AHK's	FLAC	8.668	8.668	0	0	0

Die Wertberichtigungen auf die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände entwickelten sich im Jahr 2008 wie folgt:

(in TEUR)	Stand 01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2008
Ausleihungen	1.746	86	83	232	1.809
Forderungen LuL	1.094	144	181	171	940
sonstige Forderungen	83	106	4	38	11
	<b>2.923</b>	<b>336</b>	<b>268</b>	<b>441</b>	<b>2.760</b>

(in TEUR)	Stand 01.01.2007	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2007
Ausleihungen	952	59	31	884	1.746
Forderungen LuL	973	57	82	260	1.094
sonstige Forderungen	78	55	0	60	83
	<b>2.003</b>	<b>171</b>	<b>113</b>	<b>1.204</b>	<b>2.923</b>

Das maximale Kreditausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2008 liegt bei einem Gesamtsaldo (Nettobuchwert und Wertberichtigungen) von 99.132 TEUR (Vorjahr: 143.013 TEUR), davon für finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten von 98.996 TEUR (Vorjahr: 131.375 TEUR) und für finanzielle Vermögenswerte zum Fair Value von 136 TEUR (Vorjahr: 429 TEUR). Der Gesamtsaldo der nicht fälligen und nicht wertgeminderten Ausleihungen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte zum 31. Dezember 2008 beträgt 96.041 TEUR (Vorjahr: 140.192 TEUR). Der Gesamtbetrag der wertberechtigten Ausleihungen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte zum 31. Dezember 2008 liegt nominal bei 5.407 TEUR (Vorjahr: 5.661 TEUR), davon sind 2.760 TEUR (Vorjahr: 2.923 TEUR) wertberichtigt. Das Liquiditätsrisiko der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2008 liegt bei einem Buchwert von 26.320 TEUR (Vorjahr: 8.668 TEUR). Die Differenz zwischen Buchwert und Cash Flow ist auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen, deren Auszahlungen sich aus Tilgungsbeträgen und Zinsen zusammensetzen.

Nettoergebnisse umfassen Zinsen, Dividenden, Wertberichtigungen, Wertaufholungen, Ergebnisse aus der Veräußerung von Finanzinstrumenten sowie aus der Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert. Finanzinstrumente sind in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt erfasst:

#### Sonstige Angaben Cash Flow – Liquiditätsrisiken

(in TEUR)	Cash Flow 2008	Cash Flow 2007
bis 1 Jahr	5.624	7.002
1-2 Jahre	1.014	86
2-3 Jahre	1.020	85
3-4 Jahre	1.020	84
4-5 Jahre	1.026	83
über 5 Jahre	21.638	1.801

(in TEUR)	Zins-/Dividenden- ergebnis	Ergebnis Wertberichtigung	Ergebnis aus Abgängen	Nettoergebnis 2008
Loans and Receivables	5.717	-173	0	5.544
Financial Assets available for sale	18	0	203	221
Financial Liabilities (at cost)	-568	0	0	-568
<b>Gesamt</b>	<b>5.167</b>	<b>-173</b>	<b>203</b>	<b>5.197</b>

(in TEUR)	Zins-/Dividenden- ergebnis	Ergebnis Wertberichtigung	Ergebnis aus Abgängen	Nettoergebnis 2007
Loans and Receivables	6.350	-1.220	-3	5.127
Financial Assets available for sale	52	0	79	131
Financial Liabilities (at cost)	-899	0	0	-899
<b>Gesamt</b>	<b>5.503</b>	<b>-1.220</b>	<b>76</b>	<b>4.359</b>

## Erläuterungen zur Teilkonzern Gewinn- und Verlustrechnung

### (18) Umsatzerlöse

(in TEUR)	2008	2007
Nettomieten aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	16.610	13.915
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.417	1.386
Sonstige Mieterlöse	686	1.182
Getränkeerlöse	14.728	13.630
Sonstige Umsatzerlöse	4.959	4.900
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>38.400</b>	<b>35.013</b>

Die Gliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftsfeldern ist aus der Segmentberichterstattung ersichtlich. Die gestiegenen Nettowerte aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind mit den erstmals ganzjährig vereinnahmten Mieterlösen der im vierten Quartal 2007 fertig gestellten Objekte Airport Hotel und Nahversorgungszentrum begründet.

### (19) Sonstige betriebliche Erträge

(in TEUR)	2008	2007
Erträge aus Anlagenabgang und Zuschreibungen	887	542
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.000	600
Übrige betriebliche Erträge	2.424	10.057
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>6.311</b>	<b>11.199</b>

Die Erträge aus Rückstellungsaufösungen sind überwiegend weggefallene Verpflichtungen im Rahmen von zuvor noch nicht vollständig abgewickelter Kaufverträge. Die übrigen Erträge waren im Vorjahr durch Veräußerungserlöse aus dem Brauereianwesen außerordentlich beeinflusst.

### (20) Erträge aus Beteiligungsveräußerung

Im Geschäftsjahr 2008 sind keine Erträge aus Beteiligungsveräußerungen angefallen. Die Erträge aus Beteiligungsveräußerungen im Geschäftsjahr 2007 resultieren ausschließlich aus der Veräußerung der Brauereibeteiligung.

### (21) Materialaufwand

(in TEUR)	2008	2007
Aufwendungen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.896	2.612
Aufwendungen für bezogene Waren	4.465	4.059
Pachtaufwendungen	1.612	1.101
Sonstiges	441	1.057
<b>Materialaufwand</b>	<b>9.414</b>	<b>8.829</b>

Der Materialaufwand umfasst keine Instandhaltungsaufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Umgliederung zwischen den Unterpositionen Pachtaufwendungen und sonstige Materialaufwendungen führten im Geschäftsjahr 2008 zu Verschiebungen bei diesen Positionen, die entsprechend eine Anpassung der für 2007 ausgewiesenen Zahlen erforderlich machten.

### (22) Personalaufwand

(in TEUR)	2008	2007
Löhne und Gehälter	4.071	4.355
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	889	877
<b>Personalaufwand</b>	<b>4.960</b>	<b>5.232</b>

### Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Im Geschäftsjahr 2008 waren 95 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr 99) im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter sind bei der Brauerei Moninger AG, der Masterhorse Vertriebs GmbH sowie der STINAG Dresden GmbH beschäftigt.

(in TEUR)	2008	2007
Mitarbeiter	90	93
Auszubildende	5	6
<b>Gesamt</b>	<b>95</b>	<b>99</b>

### (23) Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2008 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 4.228 TEUR auf vier Immobilienobjekte (Gewerbeimmobilien) die der Bilanzposition „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ und damit dem Immobiliensegment zugeordnet sind, vorgenommen. Diese außerplanmäßigen Abschreibungen beruhen auf geänderten marktbezogenen Bewertungsparametern, die im Rahmen der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung bzgl. des Immobilienbestandes zur o.g. Wertanpassung führte. Im Vorjahr wurden marktbezogene Wertparameter geändert, die zu außerplanmäßigen Abschreibungen von 4.578 TEUR führten.

(in TEUR)	2008	2007
planmäßige Abschreibungen	5.943	5.034
außerplanmäßige Abschreibungen	4.228	4.578
<b>Abschreibungen</b>	<b>10.171</b>	<b>9.612</b>

### (24) Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien belaufen sich im Geschäftsjahr 2008 auf 3.686 TEUR (Vorjahr: 3.887 TEUR). Im Wesentlichen sind in dieser Position Instandhaltungen, Fremdleistungen, Bewirtschaftungskosten, Versicherungen sowie Abgaben und Gebühren, die direkt den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zugerechnet werden können, enthalten. Der Anstieg ist insbesondere auf Instandhaltungsaufwendungen bei der Sinner AG im Rahmen diverser Umbau-, Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen sowie auf erhöhte notwendige Instandhaltungserfordernisse zurückzuführen.

### (25) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem Aufwendungen für die Instandhaltung sowie sonstige Fremdleistungen, ferner alle Verwaltungs- und Vertriebskosten. Die größten Einzelpositionen sind aus der zuvor genannten Darstellung ersichtlich. Im Hinblick auf eine zutreffende Darstellung der Ertragslage sind die sonstigen Steuern in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (sonstige Aufwendungen) enthalten.

in TEUR	2008	2007
Verluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	332	485
Aufwendungen für		
Betrieb	1.323	1.209
Vertrieb	2.528	2.607
Verwaltung	5.201	11.607
Sonstige Aufwendungen	2.784	10.327
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>12.168</b>	<b>26.235</b>

### (26) Ergebnis aus den zur Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen

Durch die im Geschäftsjahr 2008 erstmalige Einbeziehung der eviag AG, Duisburg, sowie der Eurocape New Energy Ltd., Malta, als assoziierte Unternehmen im Teilkonzernabschluss wurde zum Bilanzstichtag ein Verlust aus assoziierten Unternehmen von 1.114 TEUR durch Anlaufverluste verzeichnet. Das Ergebnis aus den zur Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen lag damit am Bilanzstichtag bei 5.371 TEUR; Wertminderungen nach IAS 28.33 b wurden in Höhe von 4.257 TEUR vollzogen.

### (27) Beteiligungs- und Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen vor allem Zinsen aus Festgeldanlagen, die sich im Geschäftsjahr 2008 infolge sinkender Anlagezinssätze sowie einer geringeren Liquiditätslage infolge der Investitionstätigkeit verringerten. Die Abschreibungen auf Finanzinvestitionen und Vermögenswerte umfassen überwiegend Abwertungen auf die Beteiligung an der eviag AG auf den beizulegenden Zeitwert. Diese Abwertung ist durch den deutlich verzögerten Produktionsstart und der damit verminderten Wachstumsentwicklung in den Anfangsjahren – hervorgerufen durch die Finanzmarktkrise – erforderlich geworden.

in TEUR	2008	2007
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen der langfristigen Finanzinvestitionen	271	309
Erträge aus Finanzierungsleasing	410	105
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (auf Basis historischer Anschaffungskosten)	5.053	5.988
<b>Finanzerträge</b>	<b>5.734</b>	<b>6.402</b>
Abschreibungen auf Finanzinvestitionen und Vermögenswerte	310	883
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (auf Basis historischer Anschaffungskosten)	1.303	1.294
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>1.613</b>	<b>2.177</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>4.121</b>	<b>4.225</b>

## (28) Ertragsteuern

Als Ertragsteuern sind neben der Körperschafts- und Gewerbesteuer die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Davon resultieren 2.300 TEUR (Vorjahr: 10.845 TEUR) aus dem laufenden Ertragsteueraufwand des Jahres 2008 sowie -862 TEUR (Vorjahr: 135 TEUR) aus den Vorjahren. Aus latenten Steuern resultieren -1.309 TEUR (Vorjahr: - 4.600 TEUR). Dabei wurde ein durchschnittlicher Konzernsteuersatz von 31 % angewandt.

Die steuerliche Überleitungsrechnung stellt sich wie folgt dar:

(in TEUR)	2008	2007
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	3.106	38.167
Erwarteter Steueraufwand / -ertrag	948	14.942
Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage	810	-5.215
Steuersatzabweichungen	-268	-4.671
Veränderung latenter Steuern auf Verlustvorträge	-392	841
Aperiodische Effekte	-862	135
Sonstiges	-107	349
<b>tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>129</b>	<b>6.381</b>
davon laufender Ertragsteueraufwand	2.300	10.846
davon Ertragsteueraufwand Vorjahr	-862	135
davon latente Steuern	-1.309	-4.600

## Sonstige Erläuterungen

### Segmentberichterstattung (IAS 14)

#### Grundsätze

Der Konzern ist zum 31. Dezember 2008 in drei Geschäftsfelder, Immobilien, Finanzen und Getränke, organisiert. Die dargestellten Segmente bilden die operativen Geschäftsfelder des Konzerns. Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge wurden den Segmenten nach ihrer inhaltlichen und operativen Zugehörigkeit mit ihrem jeweiligen Erfolgsbeitrag den Geschäftsfeldern zugeordnet. Die einzelnen Wertansätze wurden aus dem Konzernabschluss übernommen. Unsere operativen Geschäftsfelder sind:

#### 1. Immobilienbereich

Im Immobiliensegment ist der Bestand und der Ergebnisbeitrag der Immobilien folgender Gesellschaften zusammengefasst:

- STINAG Stuttgart Invest AG
- STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG
- STINAG Immobilien GmbH & Co. KG
- STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG
- STINAG Parkhaus Weillimdorf GmbH & Co. KG
- STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG
- STINAG Hotel GmbH & Co. KG
- Sinner AG
- STINAG Dresden GmbH
- DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
- STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG

#### 2. Finanzbereich

Der Finanzbereich beinhaltet das Absatzfinanzierungsgeschäft der Brauerei Moninger AG, wozu Ausleihungen des Anlagevermögens mit dem zugehörigen Erfolgsbeitrag gehören sowie die Beteiligungen in der Windbranche und an der Masterhorse Vertriebs GmbH. Ebenfalls dem Finanzsegment zugehörig ist die Mehrheitsbeteiligung an der Masterhorse Vertriebs GmbH. Im Geschäftsjahr 2008 hinzugekommen sind die Beteiligungen an den assoziierten Unternehmen eviag AG, Duisburg, und Eurocape New Energy Ltd., Malta.

#### 3. Getränkebereich

Der Getränkebereich umfasst im Geschäftsjahr 2008 ausschließlich das Bier- und Handelswarengeschäft der Brauerei Moninger AG. Die erzielten Ergebnisse aus der Verpachtung von eigenen Gastronomieobjekten sind dem Immobiliensegment zugeordnet. Aufgrund der ausschließlichen Tätigkeit des Konzerns in Deutschland wurde auf eine Segmentberichterstattung nach geographischen Regionen verzichtet.

#### Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

##### Immobiliensegment

Die Gesamtleistung im Immobiliensegment lag mit 17.260 TEUR um 2.303 TEUR über dem Vorjahresniveau, infolge der erstmalig ganzjährig vereinnahmten Mieterlöse aus der Vermietung der Ende 2007 fertig gestellten Immobilienentwicklungen „Airport Hotel Stuttgart“ und „Nahversorgungszentrum“ der Sinner AG. Das in 2008 erzielte operative Immobilienergebnis von 4.005 TEUR (Vorjahr 272 TEUR) verbesserte sich zwar, war jedoch ein weiteres Mal von notwendig gewordenen Immobilienabwertungen von knapp 4.228 TEUR negativ beeinflusst. Die Abschreibungen in Höhe von 9.016 TEUR umfassen neben den normalen Jahresabschreibungen der Bestandsobjekte die erstmals ganzjährig angefallenen planmäßigen Abschreibungen für die Ende 2007 fertig gestellten Immobilienentwicklungen.

Das Segmentvermögen lag vor allem infolge von Abschreibungen um 14.790 TEUR unter dem Vorjahresniveau (175.338 TEUR). Restliche Baumaßnahmen im Rahmen des Ausbaus der Büroflächen des Nahversorgungszentrums sowie Anzahlungen auf ein Anfang 2009 erworbenes Immobilienobjekt in Stuttgart in Höhe von 1.290 TEUR zeigen sich in den Investitionen des Immobiliensegments mit 3.971 TEUR.

##### Finanzsegment / Beteiligungssegment

Das Ergebnis im Finanzsegment umfasste im Jahr 2008 hauptsächlich Festgeldzinsen aus der Festgeldanlage von vormaligen Erträgen aus Beteiligungsveräußerungen sowie eine Beteiligungsabwertung an der eviag AG von 4.257 TEUR. Insgesamt musste damit ein Ergebnis vor Ertragssteuern von -713 TEUR verzeichnet werden. Die vorgenommenen Investitionen in unternehmerischen Beteiligungen im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von rund 50 Millionen Euro spiegeln sich in den ausgewiesenen Investitionen von 52.490 TEUR wieder. Ein verminderter Rückstellungsbedarf reduzierte die Segmentschulden von 10.095 TEUR in 2007 auf 5.697 TEUR in 2008.

##### Getränkesegment

Der Geschäftsbereich „Getränke“ umfasst ausschließlich das Geschäft der Brauerei Moninger AG. Die Erhöhung der Gesamtleistung um 7,1% auf 15.682 TEUR ist auf das vermehrte Lohnbrau- und Handelswarengeschäft zurückzuführen, während der Eigenbierabsatz weiterhin rückläufig war. Für die neu eingeführten Produktspezialitäten konnten im Getränkereichhandel als auch im Lebensmittelhandel erfolgreich Marktlistungen durchgesetzt werden, sodass ab dem Jahr 2009 stetig steigende Umsatzbeiträge erwartet werden können. Kostensteigerungen mussten preis- und absatzbedingt im Bereich der Materialaufwendungen sowie aufgrund erhöhten Instandhaltungsaufwendungen hingenommen werden. Damit konnte das ausgeweitete Lohnbrau- und Handelswarengeschäft sowie Kostensenkungen im Personalbereich den deutlich zurückgegangenen Umsatzbeitrag der sogenannten A-Marken der Brauerei Moninger auffangen, sodass ein ausgeglichenes Jahresergebnis erzielt werden konnte.

Das Segmentvermögen lag mit 3.154 TEUR um 2.677 TEUR unter dem Vorjahreswert infolge der Gewährung eines kurzfristigen Darlehens an die Sinner AG zur Finanzierung der abgeschlossenen Projektentwicklung.

**Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2008:**

(in TEUR)	Immobilien	Finanzen / Beteiligungen	Getränke	Konzern
<b>Gesamtleistung*</b>	17.260	5.502	15.682	<b>38.444</b>
<b>Ergebnis</b>				
Operatives Ergebnis	4.005	8	344	<b>4.357</b>
Finanzergebnis				<b>-1.250</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern				<b>3.107</b>
Steueraufwand				<b>130</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>				<b>2.977</b>
<b>Vermögenswerte und Schulden</b>				
Segmentvermögen (ohne Steuern)	160.548	135.256	5.274	<b>301.078</b>
Ertragsteueransprüche				<b>6.335</b>
<b>Segmentvermögen</b>				<b>307.413</b>
Segmentsschulden (ohne Steuern)	42.490	5.697	9.814	<b>58.001</b>
Ertragsteuerschulden				<b>15.083</b>
<b>Segmentsschulden</b>				<b>73.084</b>
<b>Sonstige Segmentinformationen</b>				
Investitionen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.508	0	0	<b>1.508</b>
Sachanlagen	2.355	48	905	<b>3.308</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	3	2	<b>7</b>
Finanzielle Vermögenswerte	402	51.179**	0	<b>51.581</b>
	4.267	51.230	907	<b>56.404</b>
Abschreibungen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.845	0	0	<b>8.845</b>
Sachanlagen	166	83	719	<b>968</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	337	16	<b>358</b>
Finanzielle Vermögenswerte	0	4.489	0	<b>4.489</b>
	9.016	4.909	735	<b>14.660</b>

\*) gegenüber Dritten

\*\*) Insbesondere Investitionen in nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

**Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2007:**

(in TEUR)	Immobilien	Finanzen / Beteiligungen	Getränke	Konzern
<b>Gesamtleistung*</b>	14.957	5.440	14.641	<b>35.038</b>
<b>Ergebnis</b>				
Operatives Ergebnis	272	33.979	-308	<b>33.943</b>
Finanzergebnis				<b>4.224</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern				<b>38.167</b>
Steueraufwand				<b>6.381</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>				<b>31.786</b>
<b>Vermögenswerte und Schulden</b>				
Segmentvermögen (ohne Steuern)	175.338	122.289	5.831	<b>303.458</b>
Ertragsteueransprüche				<b>9.126</b>
<b>Segmentvermögen</b>				<b>312.584</b>
Segmentsschulden (ohne Steuern)	27.438	10.095	10.118	<b>47.651</b>
Ertragsteuerschulden				<b>16.749</b>
<b>Segmentsschulden</b>				<b>64.400</b>
<b>Sonstige Segmentinformationen</b>				
Investitionen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	24.907	0	6	<b>24.913</b>
Sachanlagen	195	26	754	<b>975</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	105	3	13	<b>121</b>
Finanzielle Vermögenswerte	9.205	1.975	0	<b>11.180</b>
	34.412	2.004	773	<b>37.189</b>
Abschreibungen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.036	64	9	<b>8.109</b>
Sachanlagen	92	79	868	<b>1.039</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	417	21	<b>464</b>
Finanzielle Vermögenswerte	0	884	0	<b>884</b>
	8.154	1.444	898	<b>10.496</b>

\*) gegenüber Dritten

#### Weitere Erläuterungen zum Cash Flow

Im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit sind folgende Zahlungen enthalten:

(in TEUR)	2008	2007
Cash Flow aus erhaltenen Zinsen	4.763	6.049
Cash Flow aus gezahlten Zinsen	-536	-1.154
Cash Flow aus erhaltenen Dividenden	18	52
Cash Flow aus gezahlten Dividenden (inklusive Auszahlungen an Minderheitengesellschaften)	-14.886	-22.315
Cash Flow aus Ertragsteuern	-5.387	-5.410

Der Rückgang bei dem Cash Flow aus erhaltenen Zinsen ist auf einen verringerten Liquiditätsstand hervorgerufen durch die im Geschäftsjahr 2008 getätigten Investitionen sowie auf sinkende Festgeldzinsen zurückzuführen.

#### Ergebnis je Aktie

(in TEUR)	2008	2007
Ergebnis nach Steuern	2.977	31.787
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	100	509
Ergebnisanteil Aktionäre der STINAG AG	3.077	32.296
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (Stück)	14.886.658	14.886.658
Ergebnis je Aktie	0,21	2,17

Das Ergebnis je Aktie nach IAS 33 (Earnings per Share) wird aus der Division des Ergebnisanteils der Aktionäre der STINAG Stuttgart Invest AG durch die Anzahl der im Geschäftsjahr insgesamt ausgegebenen Aktien ermittelt. Maßnahmen die zu Verwässerungseffekten führen ergaben sich nicht. In der Zeit zwischen dem Bilanzstichtag und der Aufstellung des Konzernabschlusses haben keine Transaktionen mit eigenen Aktien stattgefunden.

#### Gezahlte und vorgeschlagene Dividende

Nach dem deutschen Aktiengesetz bemisst sich die ausschüttungsfähige Dividende nach dem Bilanzgewinn, der in dem gemäß den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs aufgestellten Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ausgewiesen wird. Pro Aktie wurde für das Geschäftsjahr 2007 eine Dividende von 1,00 Euro gezahlt. Die vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr 2008 beträgt 0,75 Euro pro Aktie. Die vorgeschlagene Dividende ist abhängig von der Genehmigung durch die Aktionäre auf der Hauptversammlung und wurde nicht als Verbindlichkeit im Konzernabschluss erfasst. Die steuerlichen Auswirkungen (Kapitalertragsteuern) aus der erwarteten Dividendenaus-schüttung für das Geschäftsjahr 2008 beträgt 882 TEUR.

#### Honorare des Abschlussprüfers

Die in den Geschäftsjahren 2008 und 2007 angefallenen Honorare für die Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young AG setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2008	2007
Prüfungshonorare	206,0	149,5
Steuerberatungshonorare	72,0	112,0
übrige Honorare	0	134,0
	<b>278,0</b>	<b>395,5</b>

In der Position Prüfungshonorare sind die gesamten als Aufwand erfassten Honorare der Ernst & Young AG für die Abschlussprüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses der STINAG Stuttgart Invest AG sowie für die Prüfung von Abschlüssen verbundener Unternehmen enthalten.

Die Position Steuerberatungshonorare umfasst die gesamten Honorare der Ernst & Young AG für Steuerberatungsleistungen an die STINAG Stuttgart Invest AG und deren verbundene Unternehmen.

#### Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen (IAS 24)

Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen sämtliche Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen, Joint Ventures der STINAG Stuttgart Invest AG sowie die an der STINAG Stuttgart Invest AG mit Mehrheit beteiligten Brasserie Holding S.A. Wurden Rechtsgeschäfte zwischen den nahe stehenden Unternehmen getätigt, hat die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Geschäftsvorfälle haben nicht vorgelegen.

Nahe stehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand und leitende Angestellte sowie nahe Angehörige dieser Personen. Im Rahmen der Berichterstattung über Beziehungen mit Vorständen liegen keine berichtenswerte Sachverhalte vor. Ein Aufsichtsratsmitglied der STINAG Stuttgart Invest AG erbringt Rechtsberatungsleistungen für die STINAG-Gruppe. Diese betragen im Geschäftsjahr 2008 seit dem Zeitpunkt der Bestellung zum Aufsichtsratsmitglied (Hauptversammlung am 26.5.2008) rund 23.000 Euro. Ansonsten wurden keine berichtspflichtigen Geschäfte in 2008 abgeschlossen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen. Ebenfalls wurden keine Geschäfte mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen betrieben.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (IAS 10)

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 haben sich im Konzern keine berichtspflichtigen Sachverhalte ergeben.

### Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Positionen, das Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, der Haftungsverhältnisse oder der sonstigen finanziellen Verpflichtungen, der Erträge und Aufwendungen auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Bestimmung der Nutzungsdauer des abnutzbaren Sachanlagevermögens oder immaterieller Vermögenswerte,
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien,
- dem Ansatz und der Bemessung der Rückstellungen,
- dem Wertansatz von Beteiligungen und anderen Vermögenswerten oder Verpflichtungen,
- der Klassifikation von Leasingobjekten als Operate- oder Finanzierungsleasingverhältnisse.
- der Zuordnung von Finanzinstrumenten zu den einzelnen Bewertungskategorien.
- der Ermittlung des geschätzten Teilkonzernergebnisses der Eurocape New Energy Ltd. Diese wurde im August 2008 gegründet; für die ersten vier Monate (September bis Dezember 2008) hat die Eurocape New Energy Ltd. nach IFRS – für Zwecke des Equity-Ansatzes – keinen Teilkonzernabschluss zu erstellen. Aus diesem Grund wurden Ergebnisschätzungen vorgenommen.

Schätzunsicherheiten, die zu einem bedeutenden Risiko einer wesentlichen Anpassung von Buchwerten innerhalb des Geschäftsjahres 2008 führen würden, bestanden zum 31. Dezember 2008 nicht.

### Finanzrisikomanagement

Der Konzern ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit unterschiedlichen finanziellen Risiken, wie dem Kredit-, Zins-, Anlage-, Forderungsausfall- und Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Nach den Erkenntnissen des Vorstands aus der Analyse der vorstehenden Risiken sind keine Situationen oder Entwicklungen vorhanden, die wesentliche negative Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns haben. Das bestehende Risikomanagement des Konzerns dient der Risikominimierung eventueller, potentieller negativer Auswirkungen. Das Überwachungssystem wird zentral von der Holding STINAG Stuttgart Invest AG gesteuert. Das Risikoüberwachungssystem (Risikoanalyse, Risikoauswirkungen, Berichterstattung und Maßnahmenergreifung) ist über sämtliche finanzielle Geschäftsprozesse, Aktivitäten und Geschäftsvorfälle auf allen Leitungsebenen eingerichtet.

### Kreditrisiko

Im Konzern existieren Kreditrisiken, die auf Seite 67 näher erläutert sind.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist durch eine konzernweite, tägliche Überwachung der Liquiditätsstände sowie einer Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung mit einem Planungshorizont von bis zu zwei Jahren abgesichert (nähere Erläuterungen siehe Seite 67).

### Zinsrisiko

Zinssicherungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze von Krediten auf. Diese Zinsänderungsrisiken wirken sich zum einen auf die Zinsaufwendungen der STINAG-Gruppe aus, zum anderen auf die Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte. Ziel der STINAG-Gruppe ist es das Risiko künftig schwankender Zinssätze stets zu minimieren.

Die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 18.500 TEUR sind variabel verzinst und unterliegen damit dem Risiko zukünftig schwankender Zinsaufwendungen. Dies wird durch den Einsatz von Zins-Swaps abgesichert. Hierdurch werden die Darlehen mit variablen Zinssatz in festverzinsliche Darlehensverbindlichkeiten umgewandelt. Bei den Bankverbindlichkeiten in Höhe von 1.725 TEUR handelt es sich um festverzinsliche Darlehen.

Bezüglich des Bankdarlehens mit variabler Verzinsung wäre der Zinsaufwand des Konzerns um 159 TEUR niedriger ausgefallen, wenn das Marktzinsniveau zu den jeweiligen Zinstermen um 100 bps höher / niedriger gewesen wäre.

### Ausfallrisiko

Dem Ausfallrisiko finanzieller Vermögenswerte wird durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung bestehender Sicherheiten Rechnung getragen. Zur Reduzierung des Ausfallrisikos bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Sicherungsmaßnahmen getroffen, wie z. B. die Einholung von Sicherheiten, Bürgschaften sowie Kreditwürdigkeitsprüfungen aufgrund von Kreditauskünften.

### Corporate Governance

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde zum 31.12.2008 für die STINAG Stuttgart Invest AG und die in den Konzernabschluss einbezogenen börsennotierten Unternehmen abgegeben und den Aktionären auf der Webseite der jeweiligen Gesellschaft zugänglich gemacht.

### Aufsichtsrats- und Vorstandsbezüge

Im Konzern betragen für das Geschäftsjahr 2008 die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands 0,5 Millionen Euro und für die Mitglieder des Aufsichtsrats 0,1 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Umsatzzielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder und Hinterbliebene bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG übertragen worden. Die Angabepflicht im Konzern besteht nicht mehr, da die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG nicht mehr in den Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG einbezogen wird.

### Aufstellung Anteilsbesitz

Die Zusammenstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und des gesamten Anteilsbesitzes gemäß § 313 Abs. 2 HGB wird in Anwendung von § 313 Abs. 4 HGB in einer gesonderten Aufstellung des Anteilsbesitzes gemacht. Die Anteilsbesitzliste wird mit dem Konzernabschluss gemäß § 325 HGB beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und kann im Zentralen Unternehmensregister ([www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)) eingesehen werden.

## Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Zu dem Teilkonzernabschluss und dem Teilkonzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den von der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, aufgestellten Teilkonzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Teilkonzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Teilkonzernabschluss und Teilkonzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Teilkonzernabschluss und den Teilkonzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Teilkonzernabschlussprüfung 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 Teilkonzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Teilkonzernlagebericht 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 des Teilkonzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Teilkonzernabschluss und im Teilkonzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Teilkonzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Teilkonzernabschlusses und des Teilkonzernlageberichts. 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 Teilkonzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Teilkonzerns. Der Teilkonzernlagebericht steht in Einklang mit dem Teilkonzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Teilkonzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Stuttgart, 17. April 2009

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Pfitzer                      Kern  
Wirtschaftsprüfer                      Wirtschaftsprüfer



Grund- / Stammkapital

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter  
gem. §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1  
Satz 5 HGB und §§ 315a Abs. 1 i.V.m. 297  
Abs. 2 Satz 4, 315 Abs. 1 Satz 6 HGB:**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahres- und Teilkonzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Teilkonzerns vermittelt und im Teilkonzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft und des Teilkonzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Teilkonzerns beschrieben sind.

Stuttgart, 14. April 2009

Peter May

Bernhard A. Rebel



Impressum:

Herausgeber  
STINAG Stuttgart Invest AG  
Böblinger Straße 104  
70199 Stuttgart  
Postfach 10 43 51  
70038 Stuttgart  
Telefon: (07 11) 933 13-0  
Telefax: (07 11) 933 13-604  
Internet: [www.stinag-ag.de](http://www.stinag-ag.de)

