

## **Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2017 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart**

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2017
    - Wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
      - Geschäftsbereich Immobilien
      - Geschäftsbereich Getränke
      - Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen
      - Börsensegmentwechsel
    - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
      - Umsatz- und Ergebnislage
      - Darstellung der Geschäftsbereiche
      - Vermögens- und Finanzlage
    - Mitarbeiter
    - Dividendenausschüttung
    - Chancen- und Risikobericht
    - Ausblick
  
  2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017
    - Konzernbilanz zum 30. Juni 2017
    - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2017
    - Verkürzter Anhang für das erste Halbjahr 2017
- 

### **1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2017**

#### **Wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum**

Das erste Halbjahr 2017 des STINAG-Konzerns war im Wesentlichen von folgenden Ereignissen geprägt:

- **Erweiterung des Immobilienportfolios im Februar 2017 durch die Fertigstellung und Inbetriebnahme einer weiteren Senioren- und Pflegeimmobilie. Das Investitionsvolumen lag bei knapp 12,0 Millionen Euro.**
- **Planmäßiger Baufortschritt des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart mit einem Investitionsvolumen von deutlich über 50 Millionen Euro.**
- **Forward-Erwerb der Projektentwicklung „Mikroapartmenthaus“ in Böblingen Flugfeld mit einem Investitionsvolumen von über 22,0 Millionen Euro.**

- **Konzentration des Immobiliengeschäftes im süddeutschen Raum. Immobilienaktivitäten in Dresden sind durch die Veräußerung eines letzten Objektes eingestellt.**
- **Wechsel des sekundären Handelsplatzes vom Entry Standard an der Frankfurter Börse (eingestellt) in das Marktsegment m:access an der Münchner Börse.**

### Geschäftsbereich Immobilien

Im Immobilieninvestmentmarkt verharrt der Nachfragedruck im ersten Halbjahr 2017 nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Ausschlaggebend hierfür sind unverändert das weltweit anzutreffende Niedrigzinsumfeld und die im Markt befindliche Liquidität. Folglich generieren diese Rahmenbedingungen für Core-Objekte bis hin zu Forward-Objekten weiterhin sinkende Renditen in allen Assetklassen. Obwohl zu beobachten ist, dass die Akzeptanz für aufwendige Bieterprozesse zu schwinden beginnt, sind die Anleger die steigenden Kaufpreise bislang noch mitgegangen.

In Stuttgart hat der Bürovermietungsmarkt inzwischen eine Leerstandsquote von 2,6 % erreicht, was sich auch in der Vorvermietungsquote in Höhe von 93 % für die Entwicklung von Büroobjekten widerspiegelt. Dadurch war auch ein Anstieg bei den Durchschnittsmieten im Vergleich zum Vorjahr von 12,30 EUR/m<sup>2</sup> auf 13,25 EUR/m<sup>2</sup> wie auch bei den Spitzenmieten auf 24,00 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 22,80 EUR/m<sup>2</sup>) zu verzeichnen. Der Investitionsdruck verringerte ein weiteres Mal die Höchstretditen von Büroobjekten um 0,5 % auf 3,8 %. Der Markt für Geschäftshäuser ist ebenfalls von einem knappen Angebot belegt und damit hohen Kaufpreisen ausgesetzt. Allerdings wird die Vermietung von Handelsflächen infolge der Nachfrage nach kleinteiligen Flächen sowie einer Marktmacht der Handelskonzerne schwieriger. Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in Stuttgart sind inzwischen sogar auf 3,3 % gesunken (Vorjahr 3,9 %).

Im Rahmen dieser Marktsituation setzte die STINAG auch im ersten Halbjahr 2017 ihre Investitionsstrategie in Richtung eigene Projektentwicklungen sowie Projekterwerbe in zukunftsorientierte Immobilienklassen konsequent fort. Daneben wurden zwei Gastronomieobjekte aus dem Immobilienbestand veräußert, da die Objekte künftigen Renditeanforderungen nicht mehr gerecht wurden.

Die erworbene Projektentwicklung der Senioren- und Pflegeimmobilie in Freiburg auf dem Areal des alten Güterbahnhofs Nord, umgeben von Wohngebäuden, studentischem Wohnen, Hotels und Geschäftshäusern, wurde Anfang 2017 fertiggestellt und an den Betreiber übergeben. Die 96 Einzelpflegeappartements mit einer Nutzfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, die auf einer Grundstücksfläche von 2.200 m<sup>2</sup> entstanden sind, werden von der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband e. V. betrieben, die das Objekt für die nächsten 20 Jahre mit Verlängerungsoption fest angemietet hat. Das Investment lag bei 12,0 Millionen Euro und wird zu jährlichen Mieteinnahmen von rund 0,7 Millionen Euro führen.

Nachdem der Baubeginn für das Großprojekt, das 4-Sterne-Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen, im September 2016 erfolgte, verläuft der Baufortschritt planmäßig. Von den neun Geschossen mit einer Bruttogeschossfläche von 28.000 m<sup>2</sup>, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Internationalen Kongresscenter der Landesmesse entstehen, sind im Rohbau inzwischen fünf Geschosse weitestgehend fertiggestellt. Die Rohbauarbeiten sollten Ende 2017 abgeschlossen werden. Mit geplanter Fertigstellung Ende 2018 wird das Hotel im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrages an die Mövenpick-Gruppe als zukünftigem Betreiber übergeben. Mit einem Investitionsvolumen von über 50,0 Millionen Euro hat die STINAG-Gruppe an diesem 1A-Standort, zusammen mit dem Bestandshotel, knapp 100,0 Millionen Euro investiert.

Zum weiteren Ausbau des Immobilienportfolios wurde eine neue Projektentwicklung, ein Mikroapartmenthaus - Wohnkonzept für temporäre Nutzung - in Böblingen Flugfeld, im Rahmen eines Forward-Deals erworben. Das Investitionsvolumen beträgt über 22,0 Millionen Euro. Das Apartmenthaus wird auf einer Grundstücksfläche von 2.150 m<sup>2</sup> realisiert und erstreckt sich auf neun Ebenen. Eine zweigeschossige Tiefgarage, eine Kindertagesstätte mit bis zu 100 Betreuungsplätzen und großem Außenbereich im Erdgeschoss sowie 129 Mikroapartements mit Balkon bieten auf sechs Geschossen optimale Voraussetzungen für das temporäre Wohnkonzept. Mit dem Betreiber der Mikroapartements ist bereits ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Der Standort ist zum einen von einer guten Verkehrsinfrastruktur geprägt, zum anderen bieten die international ansässigen und agierenden Unternehmen einen potenziellen Mieterkreis. Der Baubeginn wird voraussichtlich Herbst 2017 sein, mit der geplanten Fertigstellung ist im Sommer 2019 zu rechnen.

Aufgrund der strategischen Entscheidung sich im Immobiliengeschäft auf den süddeutschen Raum zu konzentrieren, wurde zum 01. März 2017 ein Gastronomieobjekt in Dresden im Rahmen der Veräußerung sämtlicher Geschäftsanteile an der STINAG Dresden GmbH zu einem Kaufpreis von 0,7 Millionen Euro verkauft. Damit befindet sich der gesamte Immobilienbestand der STINAG-Gruppe in Baden-Württemberg und Bayern.

### Geschäftsbereich Getränke

Der Geschäftsverlauf im Geschäftsbereich Getränke des STINAG-Konzerns im ersten Halbjahr 2017 war von einer leicht negativen Absatzentwicklung, sinkenden Kosten sowie eines Sondereffektes gezeichnet. Die Umsatzerlöse verminderten sich leicht (-1,3 %) auf 6,8 Millionen Euro. Auf der Kostenseite konnten in den Bereichen Instandhaltung und Energie aufgrund der vorgenommenen Technikinvestitionen eine deutliche Senkung erzielt werden. Dem standen Personalkostensteigerungen, vor allem infolge der Tarifierhöhungen, gegenüber. Unter Berücksichtigung eines Sondereffektes lag das operative Ergebnis bei knapp 0,4 Millionen Euro.

### Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen

Der Geschäftsbereich besteht im Wesentlichen aus dem Finanzbereich der STINAG-Gruppe sowie der Moninger Holding AG.

### Börsensegmentwechsel

Aufgrund der Einstellung des Entry Standard Segments im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse hat die Gesellschaft einen Wechsel des sekundären Handelsplatzes der Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0007318008, WKN 731800) vollzogen. Der Wechsel erfolgte von der Frankfurter Wertpapierbörse vom Teilbereich Basic Board (Nachfolgesegment zum Entry Standard) in das Marktsegment m:access im Freiverkehr an der Börse München. Dieses Marktsegment bietet unverändert eine geeignete Grundlage, den berechtigten Interessen der Aktionäre nach Transparenz Rechnung zu tragen. Die Aktien der Gesellschaft sind seit dem 28. März 2017 im m:access notiert. Den Einbezug in das Basic Board an der Frankfurter Wertpapierbörse hat die STINAG Stuttgart Invest AG zum 30. Juni 2017 gekündigt.

Der primäre Handelsplatz der Aktien der Gesellschaft ist unverändert im Teilbereich Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse in Stuttgart verblieben.

## **Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

## Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweite Gesamtleistung ist gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 1,3 Million Euro auf 18,5 Millionen zurückgegangen. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen durch den Wegfall der Stromerlöse (-2,4 Millionen Euro) der Windparkgesellschaften aufgrund des Verkaufs des Windparkportfolios im Mai 2016 begründet. Die Ende 2016 und Anfang 2017 fertiggestellten Immobilienentwicklungen sowie vertraglich begründete Mietsteigerungen der Bestandsobjekte konnten jedoch diesen Rückgang nicht komplett kompensieren. Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich von 4,8 Millionen Euro auf 2,8 Millionen Euro. Diese Veränderung ist weitestgehend auf den Sondereffekt des Buchgewinnes in Höhe von 1,8 Millionen Euro zurückzuführen, resultierend aus der Entkonsolidierung der Windparkgesellschaften im Rahmen des Anteilsverkaufs im Vorjahr sowie auf verminderte Buchgewinne aus der Veräußerung von Alt-Bestandsobjekten.

Die Verminderung der Aufwandsseite ist insbesondere durch den Verkauf der Windparkgesellschaften hervorgerufen. Das Ergebnis vor Finanzergebnis lag damit zum 30. Juni 2017 bei 7,3 Millionen Euro nach 9,7 Millionen Euro im Vorjahr.

Die leichte Verbesserung des Finanzergebnisses von -1,1 Millionen Euro auf -0,9 Millionen Euro resultiert vor allem aus den geringeren Zinserträgen aus dem Ende 2016 zurückgeführten Mezzanindarlehen sowie durch rückläufige Zinsaufwendungen aus Bankverbindlichkeiten im Rahmen des Verkaufs der Windparkgesellschaften. Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern konnte, nach dem durch Sondereffekte beeinflussten Konzernergebnis des Vorjahresvergleichszeitraums, zum 30. Juni 2017 ein Konzernergebnis von 5,1 Millionen Euro, nach 7,2 Millionen Euro im Vorjahr, erzielt werden.

## Darstellung der Geschäftsbereiche

Die Umsatzerlöse sowie die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche zum 30. Juni 2017 im Vergleich zum 30. Juni 2016 stellen sich wie folgt dar:

(in TEUR)

	30. Juni 2017				
	Immobilien	Getränke	Erneuerbare Energien	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>					
Segmenterlöse	11.899	6.723	0	140	<b>18.762</b>
abzgl. Intersegmenterlöse	-170	-148	0	0	<b>-318</b>
Umsatzerlöse mit externen Dritten	11.729	6.575	0	140	<b>18.444</b>
<b>Ergebnis</b>					
Operatives Ergebnis	7.061	387	0	-439	<b>7.009</b>
Finanzergebnis	-812	-6	0	-49	<b>-867</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.249	381	0	-488	<b>6.142</b>
Ertragsteueraufwand					<b>-1.000</b>
Ergebnis nach Steuern					<b>5.142</b>

(in TEUR)

	30. Juni 2016				
	Immobilien	Getränke	Erneuerbare Energien	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>					
Segmenterlöse	10.731	6.849	2.487	99	<b>20.166</b>
abzgl. Intersegmenterlöse	-268	-218	0	0	<b>-486</b>
Umsatzerlöse mit externen Dritten	10.463	6.631	2.487	99	<b>19.680</b>
<b>Ergebnis</b>					
Operatives Ergebnis	7.099	-390	2.813	-157	<b>9.365</b>
Finanzergebnis	-486	-4	-561	-38	<b>-1.089</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.613	-394	2.252	-195	<b>8.276</b>
Ertragsteueraufwand					<b>-1.052</b>
Ergebnis nach Steuern					<b>7.224</b>

In der Segmentdarstellung sind die sonstigen Steuern dem operativen Ergebnis zugeordnet.

Aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurden im Getränkebereich Vorjahresbeträge aus den sonstigen betrieblichen Erträgen (sonstige Umsatzerlöse 0,2 Millionen Euro und Intersegmenterlöse 0,2 Millionen Euro) in die Umsatzerlöse umgegliedert. Der Vorjahresbetrag der in den sonstigen Steuern ausgewiesenen Biersteuer (0,7 Millionen Euro) wurde als Erlösminderung bei den Umsatzerlösen im Segment Getränke abgesetzt.

Bei der Gliederung der Geschäftsfelder und die Kriterien für die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu den einzelnen Geschäftsbereichen hat sich im Vergleich zur Berichterstattung zum 31. Dezember 2016 eine Änderung ergeben. Mit dem Verkauf der Windparkgesellschaften in 2016 entfällt der Geschäftsbereich Erneuerbare Energien. Die STINAG Solar GmbH wird somit im Segment Finanzen / Beteiligungen ausgewiesen. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend umgegliedert. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2016 auf Seite 63.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verminderte sich um 6,7 Millionen Euro auf 240,7 Millionen Euro. Auf der Aktivseite erhöhte sich die Bilanzposition Grundstücke und Bauten vor allem durch die Fertigstellung der Pflegeimmobilie in Freiburg auf 164,1 Millionen Euro, nach 153,1 Millionen Euro zum 31. Dezember 2016. Die Bilanzposition Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau erhöhte sich um 5,5 Millionen Euro auf 18,5 Millionen Euro, im Wesentlichen hervorgerufen durch den Bau des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen. Damit beträgt das Sachanlagevermögen zum 30. Juni 2017 insgesamt 188,4 Millionen Euro, nach 172,2 Millionen Euro zum 31. Dezember 2016. Eine Anzahlung für die Projektentwicklung des Mikroapartmenthauses in Böblingen in Höhe von 2,5 Millionen Euro erhöhte die Bilanzposition Sonstige Ausleihungen und führte zum 30. Juni 2017 zu einem Finanzanlagevermögen von 3,4 Millionen Euro. Das Umlaufvermögen verminderte sich von 70,7 Millionen Euro auf 45,6 Millionen Euro, vor allem durch den Rückgang bei den flüssigen Mitteln, hervorgerufen durch die getätigten Investitionen im Immobilienbereich sowie der vorgenommenen Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro.

Auf der Passivseite lag das Eigenkapital mit 169,1 Millionen Euro bei 70,2 % der Bilanzsumme, nach 70,8 % zum 31. Dezember 2016. Eine geringer notwendige Risikovorsorge führte zu einem Rückgang bei den Rückstellungen um 0,6 Millionen Euro auf 10,6 Millionen Euro. Die Verbindlichkeiten liegen mit 53,2 Millionen Euro nahezu auf unverändertem Niveau und entsprechen 22,1 % der Bilanzsumme.

## Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2017 lag der konzernweite Personalbestand – der die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH sowie der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH umfasst – bei 87 wie auch zum 31. Dezember 2016.

## Dividendenausschüttung

Die Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 24. Mai 2017 hat für das Geschäftsjahr 2016, wie in den Jahren zuvor, eine konstante Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro beschlossen.

## Chancen- und Risikobericht

Im ersten Halbjahr 2017 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2016 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2016 auf den Seiten 26 und 27 ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2016 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

## Ausblick

Der Schwerpunkt im **Kerngeschäftsfeld Immobilien** wird aufgrund der marktbedingten Rahmenbedingungen in der Entwicklung und Fertigstellung von Immobilienprojekten, wie aktuell das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen und das Mikroapartmenthaus in Böblingen, liegen. Ergänzt wird dies durch weitere Optimierungen unseres Immobilienportfolios, z. B. durch das Bauvorhaben auf der oberen Königstraße in Stuttgart, sowie Erwerbe von Bestandsobjekten.

Im **Geschäftsfeld Getränke** sind neben der Stabilisierung des A-Marken-Geschäftes weitere Reorganisierungs- und Kostenprozesse notwendig, um eine ausgeglichene Ergebnissituation zu erreichen. Daneben sind strategische Zukunftsausrichtungen für die Weiterentwicklung der Brauerei unumgänglich.

Bezüglich der voraussichtlichen Entwicklung von Umsatz, Ergebnis und Cashflow im STINAG-Konzern für das Gesamtjahr 2017 haben sich im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zur Berichterstattung zum 31. Dezember 2016 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Wir verweisen insoweit auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2016 auf Seite 28.

## 2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017

### Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2017

	<u>30.06.2017</u> EUR	<u>31.12.2016</u> EUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.528.159,23	2.663.795,17
II. Sachanlagen	188.396.905,42	172.190.042,54
III. Finanzanlagen	<u>3.357.290,59</u>	<u>1.103.311,21</u>
	<b>194.282.355,24</b>	<b>175.957.148,92</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte	1.196.698,48	1.217.592,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.708.882,99	7.108.053,18
III. Sonstige Wertpapiere	1.103.190,60	2.100.290,60
IV. Flüssige Mittel	<u>35.600.529,42</u>	<u>60.270.819,69</u>
	<b>45.609.301,49</b>	<b>70.696.756,23</b>
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<u>872.630,26</u>	<u>789.851,90</u>
	<b><u>240.764.286,99</u></b>	<b><u>247.443.757,05</u></b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	39.000.000,00	39.000.000,00
Eigene Anteile	<u>-294.689,20</u>	<u>-294.689,20</u>
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	117.872.271,55	120.763.572,95
IV. Bilanzgewinn	8.500.253,03	11.636.152,27
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	<u>2.988.170,88</u>	<u>2.984.177,80</u>
	<b>169.116.204,48</b>	<b>175.139.412,04</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>10.581.864,20</b>	<b>11.153.947,54</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>53.178.716,05</b>	<b>53.352.113,65</b>
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>198.602,26</b>	<b>202.083,82</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>	<u>7.688.900,00</u>	<u>7.596.200,00</u>
	<b><u>240.764.286,99</u></b>	<b><u>247.443.757,05</u></b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das erste Halbjahr 2017

	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	18.444.129,11	19.679.664,02
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>24.188,32</u>	<u>72.594,93</u>
3. Gesamtleistung	18.468.317,43	19.752.258,95
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.839.105,15</u>	<u>4.841.786,79</u>
	21.307.422,58	24.594.045,74
5. Materialaufwand	3.308.654,66	3.440.702,29
6. Personalaufwand	3.600.405,75	3.179.622,42
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.568.425,61	4.000.324,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>3.519.744,59</u>	<u>4.302.654,49</u>
9. Betriebsergebnis	7.310.191,97	9.670.742,06
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13.504,08	12.224,82
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.574,15	280.756,96
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.004,00	7.500,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>905.054,39</u>	<u>1.374.967,01</u>
14. Finanzergebnis	<u>-866.980,16</u>	<u>-1.089.485,23</u>
15. Ergebnis vor Steuern	6.443.211,81	8.581.256,83
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 97)	<u>1.000.016,27</u>	<u>1.051.344,21</u>
17. Ergebnis nach Steuern	<u>5.443.195,54</u>	<u>7.529.912,62</u>
18. Sonstige Steuern	<u>301.409,60</u>	<u>305.925,72</u>
19. Konzernergebnis	5.141.785,94	7.223.986,90
20. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	-3.993,08	128.458,61
21. Konzerngewinnvortrag	14.527.494,19	11.436.048,66
22. Ausschüttungen	<u>-11.164.993,50</u>	<u>-11.164.993,50</u>
23. Bilanzgewinn	<u><u>8.500.293,55</u></u>	<u><u>7.623.500,67</u></u>

### **Allgemeine Hinweise**

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen.

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Einige Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

### **Konsolidierungskreis**

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 20 (Vorjahr: 22) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Abgänge im Konsolidierungskreis haben sich durch den Verkauf der STINAG Dresden GmbH und der Verschmelzung der Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH ergeben.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der sogenannten Erwerbsmethode wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an einem Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Die Kapitalkonsolidierung für Gesellschaften oder zugekaufte Kapitalanteile, die vor dem 01. Januar 2010 erstmalig konsolidiert wurden, wurde nach der Buchwertmethode zum Zeitpunkt vorgenommen. Unterschiedsbeträge wurden soweit wie möglich den betreffenden Aktivposten zugeordnet; der Restbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Zwischengewinne und -verluste wurden gemäß § 304 Abs. 2 HGB wegen Geringfügigkeit nicht eliminiert.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses waren unverändert zur Vergleichsperiode die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Dabei wird den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung getragen.

Die Abschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartenden Nutzungsdauern zwischen 3 und 20 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 150,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 EUR bis 410,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Bei Ausleihungen ist allen risikobehafteten Posten durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Die **Vorräte** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Tageswerten angesetzt.

Die Bewertung der **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** erfolgt im Wesentlichen zu durchschnittlichen Einstandspreisen unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Für Maschinen- und andere Instandhaltungsmaterialien besteht ein Festwert.

Die Bewertung der **unfertigen und fertigen Erzeugnisse** erfolgt zu den Herstellungskosten, wobei neben den direkt zurechenbaren Materialeinzelkosten, Fertigungslöhnen und Sonder-einzelkosten auch angemessene Teile an Fertigungs- und Materialgemeinkosten sowie Abschreibungen berücksichtigt werden.

**Handelswaren** sind zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktpreisen bilanziert.

Alle erkennbaren Risiken im **Vorratsvermögen**, die sich aus überdurchschnittlicher Lagerdauer, geminderter Verwertbarkeit und niedrigeren Wiederbeschaffungskosten ergeben, sind durch angemessene Abwertungen berücksichtigt.

Für Verluste aus Liefer- und Abnahmeverpflichtungen sind, soweit erforderlich, in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

Abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten sind die Vorräte frei von Rechten Dritter.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zu Nennwerten abzüglich der Wertabschläge für Einzelrisiken und für das allgemeine Kreditrisiko bilanziert.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** werden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zu den niedrigeren Werten, die sich aus den Börsen- oder Marktpreisen am Stichtag ergeben, angesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richt-

tafeln 2005 G“ Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,01 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wird unverändert davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation nicht zu erfolgen hat und folglich bei der Rückstellungsbemessung auf Ebene der Moninger Holding AG ein Rententrend von 0 % angenommen werden kann.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich künftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Konzernabschluss und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes bzw. eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung latenter Steuern nach § 274 HGB unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Die STINAG Stuttgart Invest AG wendet die sogenannte „Einfrierungsmethode“ an, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### Anlagevermögen

	30.06.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	1.611	1.723
Geschäfts- oder Firmenwert	637	672
Geleistete Anzahlungen	280	269
	<u>2.528</u>	<u>2.664</u>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	164.137	153.056
Technische Anlagen und Maschinen	3.948	4.293
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.805	1.821
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	18.507	13.020
	<u>188.397</u>	<u>172.190</u>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	121
Sonstige Ausleihungen	3.357	982
	<u>3.357</u>	<u>1.103</u>
	<u>194.282</u>	<u>175.957</u>

### Vorräte

	30.06.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	329	374
Unfertige Erzeugnisse	438	367
Fertige Erzeugnisse und Waren	430	477
	<u>1.197</u>	<u>1.218</u>

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.202	2.080
Sonstige Vermögensgegenstände	5.507	5.028
	<u>7.709</u>	<u>7.108</u>

### Sonstige Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen eine Anleihenanlage mit einer Laufzeit bis September 2020.

### Eigenkapital

Das Grundkapital der STINAG Stuttgart Invest AG beträgt unverändert 39,0 Millionen Euro. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien.

Die STINAG hatte bis zum Stichtag unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,76 %.

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG enthält den Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den Nennwert hinaus einbezahlt worden ist. Sie beträgt unverändert 1.050 TEUR.

Die Gewinnrücklagen beinhalten neben den freien Rücklagen unverändert die ausschüttungsgesperrten gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 2.850 TEUR.

### Rückstellungen

	30.06.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.560	4.599
Steuerrückstellungen	315	301
Sonstige Rückstellungen	5.707	6.254
	<u>10.582</u>	<u>11.154</u>

### Verbindlichkeiten

	30.06.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.739	50.513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	593	588
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	120
Sonstige Verbindlichkeiten	1.847	2.131
	<u>53.179</u>	<u>53.352</u>

### Passive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei immateriellen Vermögensgegenständen, bei Grundstücken und Gebäuden und bei steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie bei Pensions- und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen). Für bestehende gewerbsteuerliche Verlustvorträge wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden unternehmensspezifische Steuersätze von 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbsteuerlichen Verlustvortrag 14,7% zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Einzelabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.

### Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### Materialaufwand

	30.06.2017 TEUR	30.06.2016 TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.073	2.116
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.236	1.325
	<u>3.309</u>	<u>3.441</u>

#### Personalaufwand

	30.06.2017 TEUR	30.06.2016 TEUR
Löhne und Gehälter	3.025	2.600
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	575	580
	<u>3.600</u>	<u>3.180</u>

## **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Position beinhaltet den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 90 TEUR (Vorjahr: 94 TEUR).

## **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurden auf Basis des Vorsteuerergebnisses des Zwischenabschlusses unter Anwendung von Durchschnittssteuersätzen ermittelt.

## **Sonstige Steuern**

Die bisher in den sonstigen Steuern ausgewiesene Biersteuer wurde bei den Umsatzerlösen als Erlösminderung ausgewiesen. Der Vorjahresbetrag in Höhe von TEUR 748 wurde entsprechend umgegliedert.

## **Sonstige Angaben**

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

**Wolfgang Elkart**, Stuttgart,  
Diplom-Kaufmann, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart – stellvertretender Vorsitzender
- Moninger Holding AG, Karlsruhe – Vorsitzender
- Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe – Vorsitzender

**Erwin R. Griesshammer**, Zürich, Rechtsanwalt  
- Stellvertretender Vorsitzender -

**Robin von Gemmingen**, Diplom-Kaufmann

### **Vorstand**

**Heike Barth**, Diplom-Ökonomin  
Vorsitzende

**Peter May**, MBA Harvard  
Stellvertretender Vorsitzender

### **Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Im ersten Halbjahr 2017 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

### **Erklärung zur prüferischen Durchsicht**

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2017 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 23. August 2017

Der Vorstand