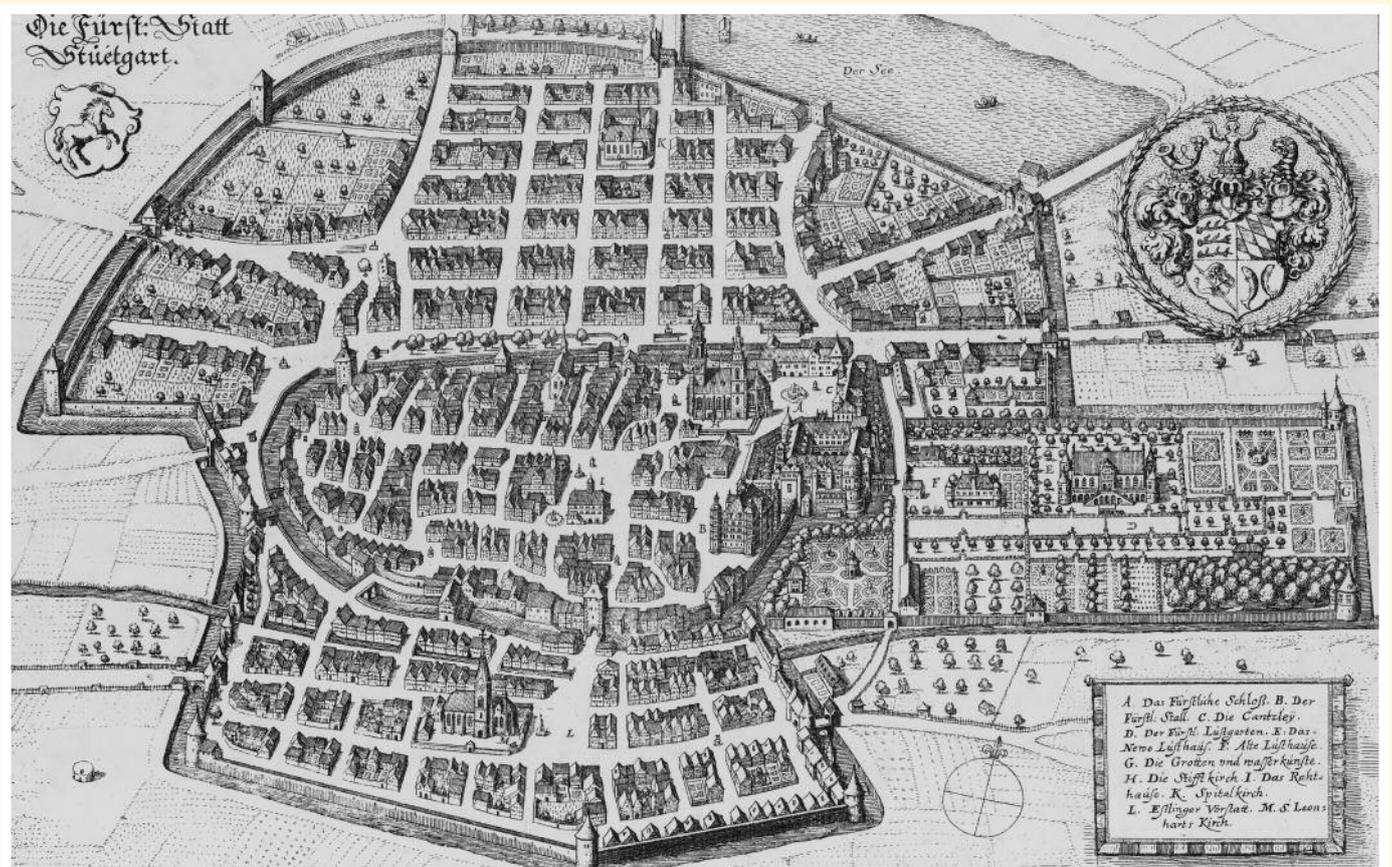




Geschäftsbericht 2007

Tradition ist die Grundlage für die Vision



Stuttgart, Stich von Merian 1634

Die Zukunft hat bei uns Tradition

Fünffjahresübersicht

Kennzahlen STINAG Stuttgart Invest AG

	2003	2004	2005	2006	2007
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	29,3*	67,1*	16,4	23,0*	26,5*
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	20,1*	22,2*	11,2	22,2*	14,9*
Ergebnis (EUR je Aktie)	-,40	2,43	-,99	1,65	3,05
Dividende (EUR je Aktie)	-,41	-,41	-,41	-,41	-,41
Sonderbonus (EUR je Aktie)	-,34	-,48	-,34	-,48	-,34
Extrabonus (EUR je Aktie)	-,60	-,60	0	-,60	-,25

*Außerordentlich beeinflusst durch Sondererlöse.

Kennzahlen STINAG Stuttgart Invest AG – Konzern

	2003	2004 ¹	2004 ²	2005 ²	2006	2007
Umsatz (Mio. EUR)	89,5	26,1	41,4	29,6	33,4	35,0
Eigenkapital (Mio. EUR)	145,5	177,9	237,6	231,7	237,0	246,4
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	38,9	52,7	51,8	18,3	15,8	31,8
Cash Flow nach DVFA (Mio. EUR)	30,1	42,0	10,6	11,4	2,5	65,8
Investitionen (Mio. EUR)	15,5	4,0	4,0	69,5	21,8	37,2
Abschreibungen (Mio. EUR)	7,7	3,3	3,3	3,8	6,7	10,5
Mitarbeiter	368	77	148	79	87	99

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.

Brief an die Aktionäre .....	.2
Bericht des Aufsichtsrats .....	.4
Mitglieder des Vorstands .....	.6
Mitglieder des Aufsichtsrats .....	.7
Konzernlagebericht und Lagebericht .....	.8
Konjunktur und wirtschaftliche Entwicklung .....	.8
Unternehmenspolitik .....	.10
Geschäftsverlauf im Konzern .....	.12
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG .....	.14
Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaften .....	.20
Beziehungen zu verbundenen Unternehmen .....	.24
Risikobericht .....	.26
Ausblick .....	.27
Einzelabschluss .....	.28
Bilanz .....	.28
Gewinn- und Verlustrechnung .....	.29
Entwicklung des Anlagevermögens .....	.30
Anhang .....	.32
Erklärung Corporate Governance Codex .....	.38
Gewinnverwendungsvorschlag .....	.38
Bestätigungsvermerk .....	.39
Teilkonzernabschluss .....	.40
Teilkonzernbilanz .....	.40
Teilkonzern Gewinn- und Verlustrechnung .....	.41
Teilkonzern Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	.42
Teilkonzern Kapitalflussrechnung .....	.43
Teilkonzernanhang .....	.44
Bestätigungsvermerk .....	.71
Anteilsübersicht .....	.72

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2007 schließt eine fünfjährige Periode der Umstrukturierung der STINAG Gruppe ab. Die Neufindung in einer reinen Holdingstruktur und die Desinvestition im Getränkektor waren gekennzeichnet von außerordentlichen Jahresabschlüssen und Ergebnissen.

2003 – 2007: Über 90 Millionen Euro Ausschüttungen aus 162,3 Millionen Euro Jahresüberschuss.

Diese Zahl beweist wieder einmal, dass die Unternehmenspolitik nicht nur, wie über viele Jahre gewohnt, aktionärsfreundlich ausgerichtet ist. Vielmehr wurden aus dem kumulierten Jahresüberschuss dieser fünf Jahre von 162,3 Millionen Euro weit über 110 Millionen Euro investiert, so dass man in jeder Hinsicht von einer sehr guten „Geldanlage“ sprechen kann. Unsere überdurchschnittlich erfolgreichen Immobilieninvestitionen am Pariser Platz in Stuttgart und unsere erste Eigenentwicklung, das Airport Hotel Stuttgart, im Jahr 2007 sind eine Bereicherung unseres Immobilienportfolios. Eine Punktlandung in Qualität, Lage und Kosten sowohl in der Entwicklung wie auch beim Bau dieses Hotelprojektes und die hierbei gesammelten Erfahrungen unterstreichen unsere Leistungsfähigkeit in diesem Geschäftsfeld.

Wir stehen auf einer sprichwörtlich soliden und gesunden wirtschaftlichen Grundlage. Dies kann gerade in einer Zeit der schwersten weltwirtschaftlichen Krise der Finanzmärkte nicht hoch genug eingeschätzt werden. Neben den mit ausreichend Eigenkapital finanzierten Immobilien, verfügen wir über die notwendigen Mittel, um eine passende Akquisition jederzeit und ohne Abhängigkeit von den stark schwankenden Finanzmärkten bezahlen zu können. Unsere bewusst langfristig und konservativ – geldnah ausgerichtete Anlagestrategie hat dafür gesorgt, dass wir trotz der Turbulenzen auf den Finanzmärkten keinerlei Vermögensverluste hinnehmen mussten oder noch erwarten müssen.

Bei der ständigen Sichtung unternehmerischer Engagements in Beteiligungen wäre eine kurzfristig spekulativ orientierte Anlagepolitik nicht nur zeitraubend, sondern auch in erheblichem Umfang mit substanzgefährdenden Risiken verbunden, wie die Erfahrungen der Finanzdienstleister und besonders der befassten Banken in den letzten Monaten zeigt. Unsere auf langfristige Engagements ausgerichtete Beteiligungspolitik sieht deshalb auch in Zukunft die gleiche bewährte Finanzierungs- und Anlagepolitik vor.

Im Kern unserer Strategie stehen unverändert Engagements in mittelständische Unternehmen verschiedenster Wachstums- und Zukunftsbranchen. Deren Akquisition erfolgt systematisch und erst bei Vorliegen aller Voraussetzungen und Rahmenbedingungen, die wir an solche Investitionen knüpfen.

Bemerkenswert und wichtig ist unsere organisatorische Aufstellung. Eine kleine Kernmannschaft wird nach Bedarf um Spezialisten und Dienstleister aller notwendiger Disziplinen erweitert. Mit dieser leistungsfähigen

und flexiblen Struktur sind wir kurzfristig in der Lage, Akquisitionen mit kürzester Reaktionszeit und komplexe Investitionen mit einem straffen Projektmanagement zu steuern und zu kontrollieren. Damit sind die Voraussetzungen für einen erfolgreichen Abschluss dieser Investitionen sichergestellt. Im vergangenen Jahr haben wir Ihnen unsere Strategie vorgestellt:

„Aus Tradition als Grundlage für Visionen, erzeugen wir Realität“.

Für die STINAG erwächst hieraus:

„Ertrag und Wachstum aus einer Position der Stärke.“

Alles was wir planen und einsetzen ist aus den Erfahrungen und den Ressourcen unserer unternehmerischen Vergangenheit gewonnen. Immobilien sind materielle Grundlage und Quelle für Erfahrungen im Projektmanagement. Unternehmerische Funktions- und Denkstrukturen, zusammen mit der speziellen mittelständischen Prägung, machen uns schnell und effizient. Unsere finanzielle Stärke ist der Hebel für die richtigen erfolgsversprechenden Investitionen nicht nur bei Immobilien, sondern in unserem aktuell wichtigsten Zielgebiet, den industriellen Unternehmensbeteiligungen. Wir verbinden das Bewährte mit neuen Themen und Menschen und machen daraus eine erfolgreiche Zukunft.

Nach einer Phase der Desinvestition und Neuausrichtung folgen jetzt Investition und neues „operatives Geschäft“. Wir kehren zurück zu einem Geschäftsverlauf, der wie in früheren Jahren kontinuierliche Ergebnisse, ebenfalls auf hohem Niveau, bringen soll. Dabei ist die Grundlage für ein operatives, zufriedenstellendes Ergebnis gelegt. Besonders mit Blick auf die Entwicklung unseres Ertrags sowie des „inneren Werts“ der STINAG sehen wir dies als Verpflichtung, denn:

„Zukunft hat bei uns Tradition.“

Die nachhaltig operativen Ergebnisse früherer Jahre sind für die Zukunft kalkulierte Erwartung. Besondere Leistungen, Ergebnisse und Mehrwerte sind für uns Herausforderungen, denen wir uns gerne stellen.

Peter May
Vorstandsvorsitzender

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2007 die ihm nach dem Gesetz und der Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung durch den Vorstand überwacht und beratend begleitet.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich unterrichtet. Wesentliche geschäftspolitische und strategische Entscheidungen für die Gesellschaft hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand eingehend erörtert. In vier Aufsichtsratssitzungen mit dem Vorstand, die im Kalenderhalbjahr mit jeweils zwei Sitzungen stattgefunden haben, wurden die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Geschäftspolitik sowie die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften umfassend dargelegt und beraten. Der Aufsichtsrat hat sich insbesondere 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 erörtert. Soweit satzungsgemäß die Zustimmung des Aufsichtsrates für einzelne Geschäfte erforderlich war, wurde diese erteilt. Zwischen den Sitzungen berichtete der Vorstand über wesentliche Vorgänge. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde laufend über bedeutende Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet.

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.

Einzel- und Konzernabschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat entsprechend der gesetzlichen Regelung dem 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 2007 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 2008 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 2007 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 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.

Stuttgart, den 23. April 2008

Der Aufsichtsrat

Dr. Walther Zügel
Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes



Peter May
MBA Harvard
Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG, Berlin, Vorsitzender
- Stuttgarter Hofbräu Verwaltungs AG, Stuttgart, Vorsitzender (bis 31. Dezember 2007)

Verwaltungsratsmitglied (stellvertretendes) bei folgender Gesellschaft:

- Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart



Bernhard A. Rebel
Diplomkaufmann
stellvertretender Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- Sinner AG, Karlsruhe, Vorsitzender
- Brauerei Moninger AG, Karlsruhe, Vorsitzender (seit 24. Mai 2007)
- Stuttgarter Hofbräu Verwaltungs AG, Stuttgart, (seit 01. Januar 2008)



Gisbert Sattler
Diplombraumeister/Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dr. h. c. Walther Zügel, Stuttgart
Diplomkaufmann
Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- Stihl AG, Waiblingen, stellvertretender Vorsitzender
- Berthold Leibinger GmbH, Ditzingen,
- Stuttgarter Hofbräu Verwaltungs AG, Stuttgart
(bis 31. Dezember 2007)
- Allgaier Werke GmbH, Uhingen
(bis 4. Mai 2007)
- capiton AG, Berlin
- Schuler AG, Göppingen
- Dr.-Ing. h. c. F. Porsche AG, Stuttgart
(bis 26. Januar 2007)

Dr. Dieter Hundt, Uhingen
stellvertretender Vorsitzender

Präsident der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände, Berlin

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- Pensions-Sicherungsverein, Köln, Vorsitzender
- Allgaier Werke GmbH, Uhingen, Vorsitzender
(seit 21. Januar 2008)
- EvoBus GmbH, Stuttgart
- VfB Stuttgart 1893 e. V., Stuttgart, Vorsitzender
- Trenkwalder Personalservice GmbH, München, Vorsitzender
(seit 14. November 2007)
- Trenkwalder Personaldienste GmbH, München, Vorsitzender
(seit 14. November 2007)
- Stuttgarter Hofbräu Verwaltungs AG, Stuttgart,
stellvertretender Vorsitzender (bis 31. Dezember 2007)

Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart

Ernst Alfred Sieglin, Stuttgart
Diplomkaufmann/Vermögensverwalter

Konzernlagebericht und Lagebericht

Konjunktur und wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland entwickelte sich im zweiten Jahr hintereinander weiter positiv, wobei Ende des vergangenen Jahres die Dynamik infolge der Subprime Krise sowie der lahmen US-Konjunktur deutlich einbüßte. Das Bruttoinlandsprodukt lag in 2007 um 2,5 %, kalenderbereinigt um 2,6 % (in 2007 standen 1,6 Arbeitstage weniger zur Verfügung als in 2006) höher als im Vorjahr. Zum Wirtschaftswachstum haben – wie in den Jahren zuvor – insbesondere der starke Export sowie die Investitionen beigetragen. Die ungebrochene Nachfrage des Auslands nach deutschen Produkten und Dienstleistungen bescherte dem Export eine Steigerung von 8,3 %. Infolge der erhöhten Kapazitätsauslastung in Verbindung mit hohen Gewinnen sowie der Erfolg versprechenden Absatzchancen investierten die Unternehmen verstärkt, zum Teil auch bedingt durch die im Rahmen der Unternehmenssteuerreform angesetzte Abschaffung der degressiven Abschreibung, in Ausrüstungen wie Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge und trugen mit 8,4 % zum Wachstum bei.

Die Konsumausgaben nahmen leicht um 0,2 % zu. Positive Impulse gingen jedoch nur von den Konsumausgaben des Staates aus. Die realen privaten Konsumausgaben waren um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Gleichzeitig erhöhte sich die Sparquote der privaten Haushalte um 0,3 %. Wesentliche Rolle für die allgemeine Kaufzurückhaltung der Verbraucher spielten die Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007, gestiegene Nahrungsmittel- und Energiepreise sowie die seit Jahren mäßige Entwicklung der verfügbaren Einkommen deutscher Haushalte. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass in 2006 erhebliche Vorzieheffekte aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung vorlagen.

Die Baubranche, die jahrelang weit hinter dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt zurückblieb, erfuhr in 2006 einen ersten deutlichen Aufschwung, dem nun in 2007 ein moderates Wachstum folgte. So legten die Bauinvestitionen um 2 %, nach 3,6 % im Vorjahr zu, wobei dieser Anstieg ausschließlich auf den Nichtwohnungsbau zurückzuführen ist.

Die insgesamt gute Konjunktorentwicklung in 2007 führte zu einer kräftigen Erhöhung der Erwerbstätigkeit um 1,7 %. Damit lag die Zahl der Erwerbslosen bei ca. 3,45 Millionen.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Rahmenbedingungen und Veränderung des deutschen Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt in Deutschland war im Jahr 2007 insbesondere durch die positiven Signale der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung sowie durch enorme Kapitalzuflüsse aus dem Ausland im Rahmen von Transaktionen von Opportunity-Fonds und Private-Equity-Investoren geprägt. Einhergehend mit der Konsolidierungsphase der vergangenen Jahre, ist jetzt ein optimistischer Ausblick möglich. So zeigt sich im Büroimmobilienmarkt, infolge der verbesserten Beschäftigungssituation, eine Wandlung der Vermietungssituation von einem reinen Flächentausch aus Optimierungsgesichtspunkten, hin zu einem zusätzlichen Flächenbedarf. Handelsimmobilien stehen weiterhin hoch im Interesse der Investoren, vor allem da deutsche Investments in diesem Segment einen hohen Renditevorsprung gegenüber anderen europäischen Standorten haben. Infolge der Immobilienkrise in den USA sowie der Banksituation weltweit hat das Vertrauen in kapitalmarktorientierte Immobilienanlagen jedoch gelitten. Zudem erfahren großvolumige Immobilientransaktionen einen deutlichen Rückgang, als Folge der verstärkten Risikobeurteilung durch die fremdfinanzierenden Banken.

Bauwirtschaft

Erstmals im Jahr 2006 leistete die Bauindustrie, nach vielen Jahren der Konsolidierungsphase infolge des Wiedervereinigungsbooms, einen positiven Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt, der sich im Jahr 2007 auf vermindertem Niveau fortsetzte. Insbesondere der Auftragseingang im vierten Quartal 2007 stimmte die Branche zuversichtlich. Der Wirtschaftsbau profitierte vom konjunkturellen Aufschwung im verarbeitenden Gewerbe, so dass verstärkt Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen getätigt wurden. In der zweitgrößten Sparte, dem Wohnungsbau, mussten jedoch herbe Rückgänge infolge massiver Vorzieheffekte durch die Abschaffung

der Eigenheimzulage Ende 2006 sowie der Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 verzeichnet werden. Insgesamt besteht jedoch der Preisdruck in der Bauindustrie weiterhin fort. Dies zeigt sich auch an der Entwicklung des Gesamtumsatzes, der mit rund 81,9 Milliarden Euro einen nominalen Rückgang von 0,6 % bei erhöhtem Auftragseingang im Vergleich zum Vorjahr aufzeigte. Insgesamt hat damit die Bauwirtschaft eine gesunde Bodenbildung erreicht. Ein Wachstumsmotor für die Gesamtwirtschaft ist jedoch aller Voraussicht nach nicht mehr zu erreichen.

Büroimmobilienmarkt

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland führte in 2007 zu einer Nachfragebelebung auf den deutschen Büromärkten. Wurden in der Vergangenheit Flächenvermietungen vor allem im Rahmen des reinen Flächentauschs vorgenommen, führte nun die verbesserte Beschäftigungslage sowie die zunehmende Geschäftstätigkeit der Unternehmen zu einem erweiterten Flächenbedarf bei gleichzeitiger Objekt- und Standortoptimierung. Dies führt bei einem weiterhin rückläufigen Neubauvolumen zu einer Verbesserung der Vermarktungschancen – Mieten für hohe Standort- und Flächenqualitäten steigen an – und damit zu einer sinkenden Leerstandssituation. So stieg bundesweit das Vermietungsvolumen, vor allem in den „Big Seven“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart), die im Jahr 2007 rund 11 % mehr als im Vorjahr vermietet. Allerdings sind aufgrund der hohen Flächenüberhänge die Möglichkeiten für Mietsteigerungen noch eingeschränkt. Lediglich für hochwertige Flächenqualitäten nimmt der Angebotsüberhang ab. Der Druck auf ältere Objekte in peripheren Lagen nimmt weiterhin zu. Der Büroimmobilienmarkt in Stuttgart unterliegt seit Jahren einem anhaltenden Boom. So steigerte sich in 2007 der Flächenumsatz von 140.000 m² in 2006, auf 169.000 m², die Leerstandsquote lag bei 6,4 % – das niedrigste Niveau in Gesamtdeutschland. Vor allem die Nachfrage in der City sowie in standortoptimalen Cityrandlagen nach hochwertigen Objekten setzt sich ungemindert fort. Entsprechend entwickelten sich auch die durchschnittlichen Mietpreise, die in der City von 13,50 Euro pro m² in 2006 auf 14,50 Euro pro m² anstiegen und in der Nähe des Flughafens bei einer Bandbreite von 10,70 Euro bis 12,90 Euro lagen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Trotz Konsumzurückhaltung und sinkenden Einzelhandelsumsätzen steigen die Verkaufsflächen, und damit die Flächenachfrage nach 1A-Lagen, insbesondere durch umsatzstarke Filialunternehmen im Lifestylesegment. Damit ist die Einzelhandelsflächenachfrage von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die schlägt sich entsprechend in den Mieten für Ladengeschäfte nieder. Nach wie vor nicht zufriedenstellend zeigt sich die Situation in Cityrandlagen, die mit sinkenden Durchschnittsmieten zu kämpfen haben.

Stuttgart gehört zu den stabilsten und hochwertigsten Einzelhandelsstandorten in Deutschland. Das Angebot an Ladenflächen wird trotz diversen Neu- und Umbauten deutlich knapper, was sich in weiter steigenden Mietpreisen in 1A-Lagen niederschlägt. Bereits jetzt liegen die Spitzenmieten in solchen Lagen bei bis zu 230 Euro je m². Die Vermietungssituation in den Randlagen befindet sich nach wie vor in einer angespannten Situation. Neubauten sowie Revitalisierungen lassen jedoch leicht positive Ausblicke zu.

Hotelimmobilien

Die gute Konjunkturentwicklung in Deutschland, die sich durch zunehmende Geschäftsreisenachfrage sowie wachsendem Tagungs- und Kongressmarktangebot zeigte, wirkte sich in 2007 auch positiv auf die Hotellerieentwicklung aus. Die Auslastung lag durchschnittlich mit 64,1 % nahezu auf dem Niveau des WM-Jahres 2006. Die Zimmerdurchschnittspreise konnten im vergangenen Jahr um 3,5 % auf 92,70 Euro zulegen. Dennoch besteht noch ein erheblicher Preisabstand zu den europäischen Metropolen.

Der zunehmende Trend von internationalen Hotelketten im mittleren und hochpreisigen Segment die Präsenz auf dem deutschen Hotelmarkt zu verbessern, ließ das Investitionsvolumen in Hotelimmobilien weiter wachsen. Hier ist vor allem auch die in Deutschland zu erzielende Durchschnittsrendite von 6,5 %, die weit über den restlichen westeuropäischen Staaten liegt, ausschlaggebend. Damit stehen Hotelimmobilien in Deutschland im Brennpunkt des Interesses von nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Allerdings birgt diese Entwicklung auch die Gefahr eines starken Angebotswachstums und damit die Gefahr von Überkapazitäten. Zur Einschätzung des richtigen und langfris-

tig erfolgreichen Trends im Rahmen eines raschen Wandels in der deutschen Hotellerie Szene ist daher eine gute Lage sowie gutes Branchenwissen unerlässlich. Der Trend an Hotelinvestments ist daher vor allem in Flughafenhotels sowie im Tagungs- und Konferenzmarkt zu sehen.

Unternehmenspolitik

2007: Abschluss der Strukturveränderung bei gleichzeitiger Fortsetzung der Immobilienentwicklung

Das Jahr 2007 markiert in der langfristigen Entwicklung der Gesellschaft einen Meilenstein. Die konsequent verfolgte Unternehmenspolitik schließt ihre seit langem schwerwiegendste Veränderung ab. Mit dem Übergang der Brauereibeteiligung an der Stuttgarter Hofbräu sind die wesentlichen Engagements im Getränkektor beendet. Diese Veränderung ist mit einer gleichzeitigen Verstärkung des Engagements im Immobilienbereich verbunden, wo nach dem herausragenden Standort Pariser Platz, im Herzen der Landeshauptstadt Stuttgart, und mit dem Airport Hotel Stuttgart ein weiterer „immobiler Meilenstein“ im Schnittpunkt regionaler und internationaler Mobilität eröffnet wurde.

Unser erstes Hotel steht nicht nur als Beispiel für unsere auf strategische Lagen fokussierte Immobilienstrategie. Es liefert auch den Beweis, dass wir nicht nur in der Bestandsbewirtschaftung und Optimierung, sondern auch in der Entwicklung komplexer Immobilienprojekte zu Höchstleistungen an Präzision, Zuverlässigkeit und damit in der gewohnten Weise zu wirtschaftlichem Erfolg gelangen. Maßgeblich dazu beigetragen hat unsere typisch mittelständisch geprägte Ausrichtung bei solchen Projekten. Besondere Bedeutung erlangt hierbei die Mischung aus Immobiliensachverstand gepaart mit dem notwendigen finanzwirtschaftlichen Know How. Unsere Sache ist es nicht, die angelsächsisch geprägten Verhaltensmuster der Investmentbanker, wie es Mode wurde im Immobilienbereich, einzusetzen. Wir sehen unsere Immobilien weiterhin als Kerngeschäftsfeld, das einer intensiven Kenntnis und nachhaltiger Widmung bedarf. Damit vermeiden wir aufgeblasene mit überdimensionalen finanziellen Risiken behaftete Investitionen, die wie in der Subprime Krise sehr schnell existenzbedrohend werden können.

Beteiligungspolitik:

In gleicher Weise gehen wir die Sichtung neuer unternehmerischer Engagements an. Wir beschäftigen uns nach definierten Kriterien in sorgfältigen Analysen mit einer Vielzahl von Unternehmen. In die engere Auswahl gelangen nur Zielgesellschaften mit angemessenen Dimensionen und zu uns passender Struktur. Die Erreichung klarer Renditevorgaben auf der Grundlage eines soliden unternehmerischen Geschäftsmodells sind ebenso Voraussetzung für ein Engagement wie die Ausstattung mit funktionierendem Management und Organisationsstrukturen. Bei den im vergangenen Jahr untersuchten Zielunternehmen haben wir trotz teilweise interessanter Angebote noch keine unseren Anforderungen entsprechende Beteiligungsmöglichkeit gefunden.

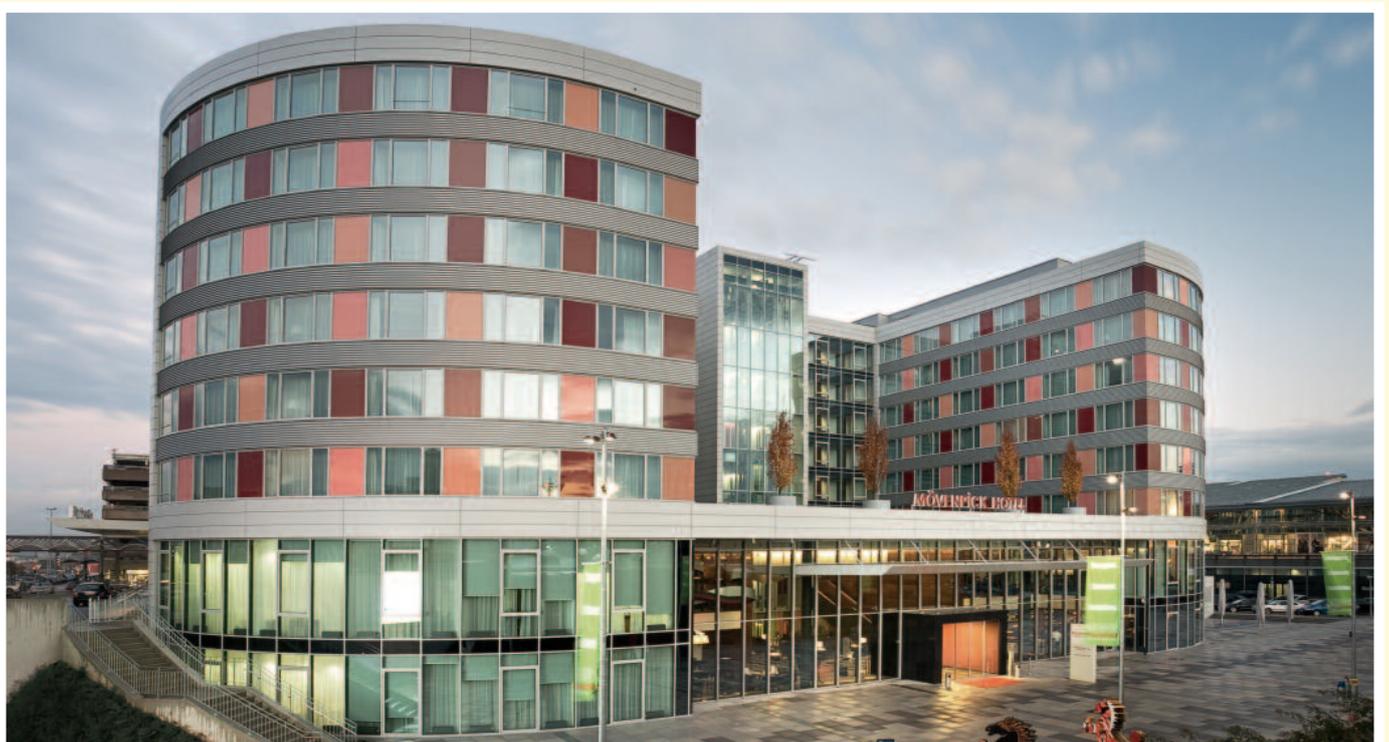
Ergebnisplanung:

Der außerordentliche Geschäftsverlauf der vergangenen 5 Jahre mit seinen Beteiligungsverkäufen von Brauerei und Coca Cola Aktien zeigt sich besonders deutlich in den außerordentlich hohen Ergebnissen und einer wachsenden Liquidität. Jahresüberschuss und Ausschüttung betragen in dieser Zeit ein Mehrfaches im Vergleich zu den Jahren davor. Nach Abschluss dieser Veränderungsphase werden wir ab dem Geschäftsjahr 2008 wieder in den vorherigen, operativen Ergebniskorridor einschwenken. Ende der 90er Jahre haben wir einen durchschnittlichen Jahresüberschuss von ca. 10 bis 11 Millionen Euro ausgewiesen. Der damalige Anteil der Immobilien als gesicherte Grundlage für Ergebnis und Ausschüttung lag ca. bei der Hälfte. Knapp 10 Jahre später können wir das damalige Gesamtergebnis nahezu vollständig aus den ertragstabilen Immobilien erwirtschaften und diese Ergebnislinie als Untergrenze unserer Ergebnisplanung betrachten. Unsere darüber hinaus verfügbaren finanziellen Mittel werden diese gesicherte Größe weiter absichern und erhöhen. Allerdings werden wir uns auch wie in der Vergangenheit spekulativer Kapitalmarktgeschäfte enthalten. Entsprechend unserer langfristigen Unternehmensstrategie werden wir dazu systematisch unternehmerische Beteiligungen erwerben, mit der klaren Zielsetzung unser Basisergebnis Jahr für Jahr kontinuierlich zu steigern.



Schritte in die Zukunft...

...Realität



Airport Hotel, Flughafen Stuttgart

Geschäftsverlauf im Konzern

Das Konzernergebnis der STINAG Stuttgart Invest AG war im Geschäftsjahr 2007 letztmalig durch die Übertragung der Brauereibeteiligung Stuttgarter Hofbräu samt des Brauereianwesens im Rahmen der bereits zum 31. Dezember 2006 erfolgten Optionsausübung seitens der Radeberger Gruppe mit rund 49 Millionen Euro beeinflusst.

Die Immobilienentwicklungen „Airport Hotel Stuttgart“ und „Nahversorgungszentrum auf dem Sinner-Areal“ wurden planmäßig im September 2007 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von knapp 49 Millionen Euro fertig gestellt.

Umsatz und Ergebnis

Konzernweit erhöhten sich im Geschäftsjahr 2007 die Umsatzerlöse um 1,5 Millionen Euro auf 35,0 Millionen Euro. Diese Steigerung resultiert vor allem durch die erzielten Umsatzerlöse der Masterhorse Vertriebs GmbH in Höhe von 4,7 Millionen Euro (Vorjahr 2,3 Millionen Euro), die erstmals ganzjährig in den Konzernabschluss einbezogen wurde. Gegenläufig mussten um 1,4 Millionen Euro verminderte Getränkeumsatzerlöse infolge der Absatzentwicklung bei der Brauerei Moninger AG sowie Mindermieterlöse von 0,7 Millionen Euro im Rahmen der Veräußerung des Brauereianwesens verzeichnet werden. Die Immobilienmieterlöse erhöhten sich um rund 0,8 Millionen Euro, vor allem aus der Verpachtung der Hotelimmobilie seit Oktober 2007.

Die übrigen Erträge sind durch die Veräußerungserlöse aus der Abwicklung der Brauereibeteiligung, dem Brauereianwesen sowie den Aktien an der Stuttgarter Hofbräu Verwaltungs AG in Höhe von rund 49 Millionen Euro außerordentlich beeinflusst. Die Materialaufwendungen lagen um rund 1,2 Millionen Euro über dem Niveau des Vorjahres, was hauptsächlich auf die erstmals ganzjährige Einbeziehung der Masterhorse Vertriebs GmbH zurückzuführen ist. Zeitanteilige planmäßige Abschreibungen für die beiden neu errichteten Großimmobilien „Airport Hotel Stuttgart“ und „Nahversorgungszentrum der Sinner AG“ sowie außerplanmäßige Abschreibungen im Bereich Bestandsimmobilien infolge geänderter Marktparameter führten zu Abschreibungen von 9,6 Millionen Euro (Vorjahr 6,1 Millionen Euro).

Abgrenzungs- und Abwicklungsaufwendungen sowie Aufwendungen für die allgemeine Risikovorsorge im Rahmen der Abwicklung von Beteiligungsverkäufen ließen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 13,3 Millionen Euro auf 26,2 Millionen Euro ansteigen. Die Neuausrichtung des Sinner-Areals führte zu erhöhten Umbau-, Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen, so dass sich die Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien auf 3,9 Millionen Euro, nach 2,8 Millionen Euro erhöhten. Das Zins- und Finanzergebnis mit 4,2 Millionen Euro nach 6,7 Millionen Euro umfasst Zinserträge aus der Festgeldanlage der vereinnahmten Veräußerungserlöse von 5,5 Millionen Euro sowie durch die Rückführung von kurzfristigem Fremdkapital im geringen Umfang Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Finanzanlagen. Durch die Beendigung der Finanz- und Beteiligungs-

Ergebnisentwicklung

(in Mio. EUR)	2007	2006
Gesamtleistung	35,0	33,5
Übrige Erträge	52,7	7,1
	87,7	40,6
Materialaufwand	-8,8	-7,6
Personalaufwand	-5,2	-5,7
Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-3,9	-2,8
Übrige Aufwendungen	-26,2	-12,9
Abschreibungen	-9,6	-6,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	34,0	5,5
Ergebnis aus at equity konsolidierten assoziierten Unternehmen	0,0	2,7
Zins- und Finanzergebnis	4,2	6,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	38,2	14,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6,4	0,9
Ergebnis nach Ertragsteuern	31,8	15,8

engagements wurden hieraus letztmalig im Geschäftsjahr 2006 Beteiligungserträge vereinnahmt. Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 6,4 Millionen Euro wurde im Geschäftsjahr 2007 ein Ergebnis von 31,8 Millionen Euro nach 15,8 Millionen Euro im Vorjahr erzielt.

Vermögens- und Finanzlage

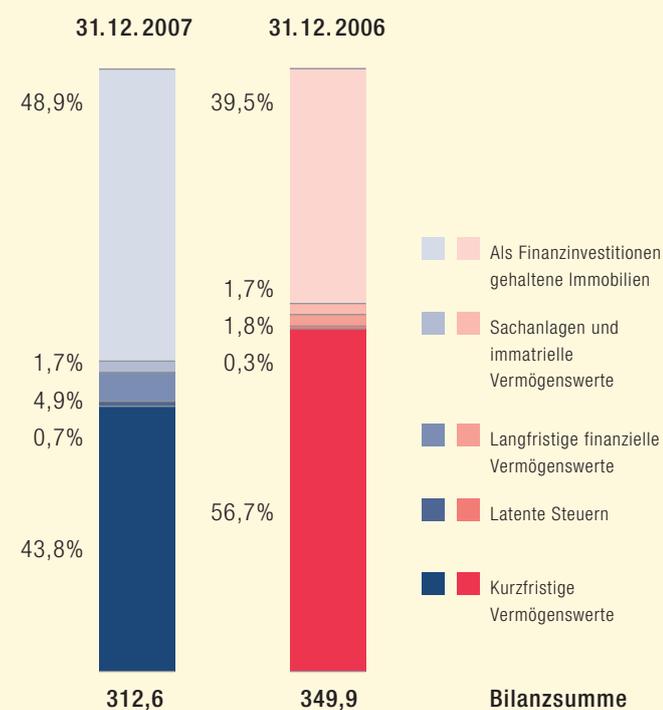
Die Vermögens- und Finanzlage war durch die Immobilieninvestitionen „Airport Hotel“ und „Nahversorgungszentrum“, durch den Zahlungseingang aus der endgültigen Abwicklung der Brauerveräußerung und durch die Darlehensrückführung geprägt. Die Bilanzsumme verminderte sich daher von 349,9 Millionen Euro im Jahr 2006 auf 312,6 Millionen Euro im Jahr 2007. Auf der Aktivseite erhöhte sich der Anteil der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien von 39,5% der Bilanzsumme auf 48,9% zum 31.12.2007. Ursächlich hierfür ist die Errichtung der Hotelimmobilie sowie die Entwicklung des Sinner-Areals. Aus dem nach IFRS

begründeten Finanzierungsleasing der Hotelausstattung wurde eine Leasingforderung von 9,1 Millionen Euro angesetzt, so dass die finanziellen Vermögenswerte und Forderungen auf 15,5 Millionen Euro anstiegen. Der Zahlungseingang aus dem im Geschäftsjahr 2006 realisierten Verkauf der CCE AG-Aktien sowie dem Verkauf der Brauereibeteiligung und der Rückzahlung der kurzfristigen Darlehen wirkten sich entsprechend unter den kurzfristigen Vermögenswerten aus. Hierdurch erhöhte sich der Liquiditätsstand auf 119,0 Millionen Euro (Vorjahr 33,0 Millionen Euro).

Das Konzerneigenkapital lag zum 31. Dezember 2007 mit knapp 246,4 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresniveau infolge des in 2007 erzielten Teilkonzerngewinns. Die lang- und kurzfristigen Schulden verminderten sich um 46,8 Millionen Euro, vor allem durch die Darlehensrückzahlung von 70,0 Millionen Euro. Gegenläufig hierzu waren die Rückstellungszuführungen im Rahmen des erhöhten Rückstellungsbedarfs.

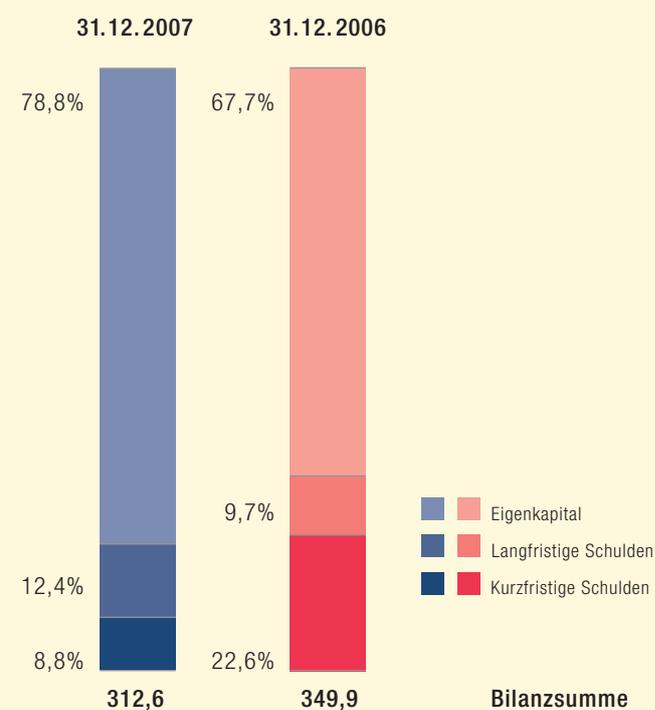
Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Das Geschäftsjahr 2007 der STINAG Stuttgart Invest AG war zum einen durch die endgültige Übertragung der Brauereibeteiligung sowie des Brauereianwesens an die Radeberger Gruppe und zum anderen durch die fertig gestellte Großinvestition – Airport Hotel Stuttgart – geprägt.

Die Optionsausübung über den Erwerb des restlichen 50%igen Anteils an der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG, des 50%igen Miteigentumsanteils an dem Brauereigelände sowie der Aktien an der Stuttgarter Hofbräu Verwaltungs AG durch die Radeberger Gruppe erfolgte bereits Ende 2006. Die Übertragung wirkte sich jedoch aufgrund der bestehenden Vertragsregelungen wirtschaftlich und dinglich erst im Geschäftsjahr 2007 aus. Insgesamt wurden hieraus Veräußerungserlöse von rund 49 Millionen Euro erzielt.

Das Airport Hotel am Flughafen Stuttgart wurde planmäßig Ende September 2007 nach 19-monatiger Bauzeit fertig gestellt und an den Hotelbetreiber Mövenpick übergeben. Hierbei erfolgte die Errichtung des Gebäudes durch die 100%ige Tochtergesellschaft, die STINAG Hotel GmbH & Co. KG, die Ausstattung und Einrichtung des Hotels durch die STINAG Stuttgart Invest AG. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei rund 45 Millionen Euro.

Das Geschäftsjahr 2007 der STINAG Stuttgart Invest AG war, wie auch im Jahr 2006, durch einen außerordentlichen Geschäftsverlauf geprägt, so dass ein Vergleich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nur eingeschränkt möglich ist.

Umsatz und Ergebnis

Die in 2007 erzielten Umsatzerlöse in Höhe von 2,0 Millionen Euro bestanden im Wesentlichen aus der Vermietung von eigenen Objekten des Immobilienportfolios der Holding. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist ausschließlich in der Übertragung des Brauereianwesens an die Radeberger Gruppe und damit im Wegfall der Vermietungserlöse begründet. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind durch die Veräußerungserlöse aus der Brauereibeteiligung, dem Brauereianwesen sowie den Aktien an der Stuttgarter Hofbräu Verwaltungs AG in Höhe von rund 49 Millionen Euro außer-

ordentlich beeinflusst. Zugleich wurden Erträge aus der Auflösung und Übertragung des Sonderpostens mit Rücklagenanteils in Höhe von rund 10,3 Millionen Euro auf die Objektgesellschaft des neu errichteten Hotelgebäudes verzeichnet. Rückstellungszuführungen zwecks Risikovorsorge ließen die übrigen betrieblichen Aufwendungen um 19,5 Millionen Euro auf 28,2 Millionen Euro ansteigen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich vor allem infolge der von der STINAG Stuttgart Invest AG vorgenommenen Einrichtung des Airport Hotels und der daraus resultierenden steuerlichen Sofortabschreibung. Das Zins- und Finanzergebnis setzt sich insbesondere aus holdingtypischen Zinsverrechnungen aus der Festgeldanlage für Tochtergesellschaften und Ergebnisübernahmen bzw. Beteiligungserträgen von Tochtergesellschaften zusammen. Unter Berücksichtigung des durch die Beteiligungsveräußerung sonderbeeinflussten Ertragssteueraufwands von 8,8 Millionen Euro wurde ein Jahresüberschuss von 26,5 Millionen Euro erzielt.

Kurzgefasste Gewinn- und Verlustrechnung

(in Mio. EUR)	2007	2006
Umsatzerlöse	2,0	2,8
Sonstige betriebliche Erträge	64,1	4,4
	66,1	7,2
Materialaufwand	-0,1	-0,1
Übrige betriebliche Aufwendungen	-28,2	-8,7
Ergebnis vor Abschreibungen	37,8	-1,6
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter	-2,9	-0,2
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	34,9	-1,8
Zins- und Finanzergebnis	0,4	24,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	35,3	23,0
Ertragsteuern	-8,8	0
Jahresüberschuss	26,5	23,0

Vermögens- und Finanzlage

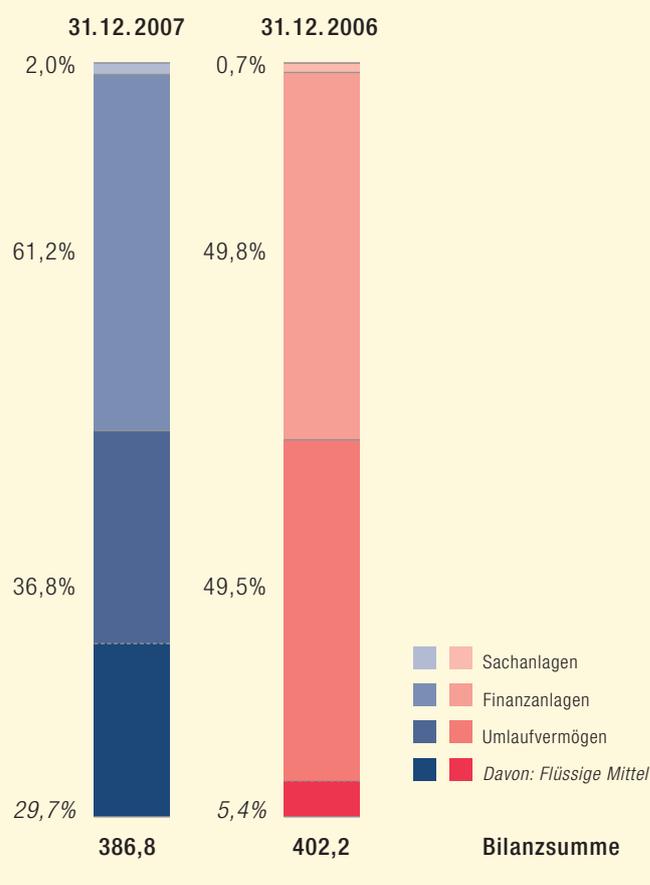
Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2007 lag mit 386,8 Millionen Euro leicht unter dem Vorjahresniveau. Eine verstärkte Kapitalausstattung der Tochtergesellschaften im Rahmen der Investitionstätigkeit, der Hotelneubau sowie die Umsetzung der Brauereitransaktion und die Veräußerung der CCE AG-Aktien beeinflusste im Wesentlichen die Aktivseite der Bilanz.

Die Sachanlagen erhöhten sich infolge der Ausstattung des Ende 2007 fertig gestellten Airport Hotels auf 7,8 Millionen Euro. Die im Rahmen des Hotelneubaus erforderlich gewordene erhöhte Kapitalausstattung der STINAG Hotel GmbH & Co. KG von rund 23 Millionen Euro sowie die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG in Höhe von 22 Millionen Euro, infolge der Ablösung und Rückzahlung der Bankkredite, ließen den Anteil der Finanzanlagen an der Bilanzsumme auf 61,2 %, nach 49,8 % im Vorjahr ansteigen. Aus der ergebniswirksamen Veräußerung der Brauereibeteiligung samt Brauereianwesen der Stuttgarter Hofbräu sowie der bereits zum 31. Dezember 2006 vollzogenen Veräußerung der CCE AG-Aktien, konnte im Januar 2007 ein Liquiditätszufluss von insgesamt rund 190 Millionen Euro verzeichnet werden. Unter Berücksichtigung der Rückzahlung von kurzfristigem Fremdkapital sowie von Liquiditätsabflüsse für die Hotelinvestition stieg der Anteil der flüssigen Mittel auf 29,7 % (Vorjahr: 5,4 %) an.

Mit der Fertigstellung der Hotelimmobilie wurde der bestehende Sonderposten mit Rücklagenanteil sowie der Veräußerungsgewinn aus dem restlichen 50%igen Anteil am Brauereianwesen nahezu vollständig auf die STINAG Hotel GmbH & Co. KG übertragen. Die Rückstellungen erhöhten sich vor allem infolge der erhöhten Risikovorsorge im Rahmen der abgeschlossenen Verkaufstransaktionen. Der Rückgang der Verbindlichkeiten von 58,1 % im Jahr 2006 auf 51,2 % ist ausschließlich auf die Rückzahlung des kurzfristigen Fremdkapitals von knapp 48,0 Millionen Euro zurückzuführen.

Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)

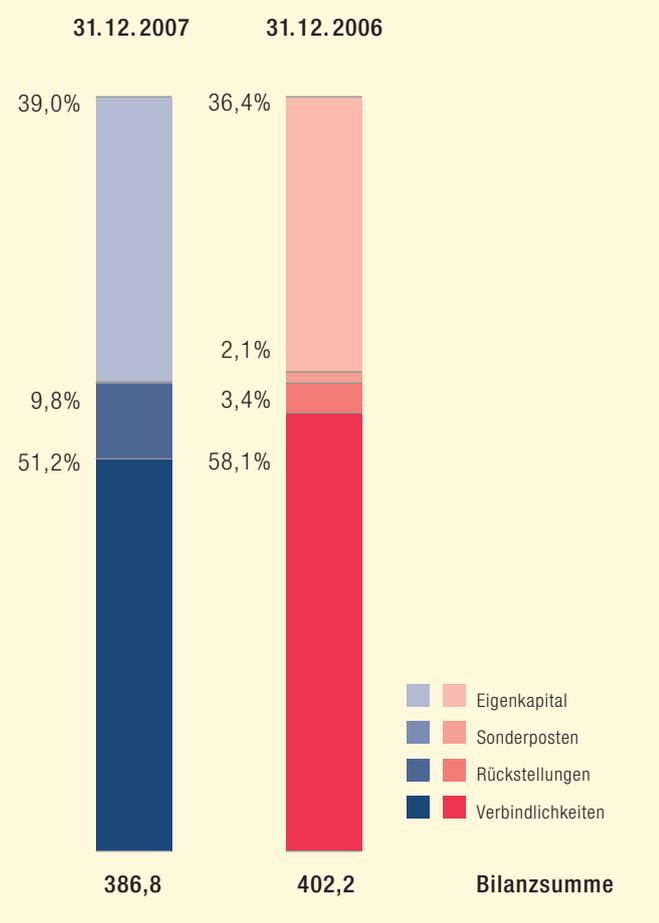


Kapitalentwicklung

Zum Bilanzstichtag 2007 lag das ausgewiesene Eigenkapital bei 150,8 Millionen Euro, das sind 39,0 % der Bilanzsumme, und bewegte sich damit leicht über Vorjahresniveau. Das gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklagen wie auch die Gewinnrücklagen blieben damit unverändert auf dem Niveau der Vorjahre. Die Eigenkapitalrendite nach Steuern errechnet sich mit 19,5 % (Vorjahr 18,5 %), vor Steuern mit 25,9 % (Vorjahr: 18,5 %).

Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



Die Aktie der STINAG Stuttgart Invest AG

Das zweite Quartal 2007 bescherte den deutschen und internationalen Aktienmärkten zum Teil erhebliche Kursverluste und Schwankungen, die sich in 2008 fortsetzen werden. Trotz der

in der Vergangenheit geringen Abhängigkeit der STINAG Aktie von der Volatilität des deutschen Aktienmarktes bewegte sich die STINAG Aktie mit einem 52-Wochen-Hoch von 37,50 Euro und einem 52-Wochen-Tief von 27,75 Euro auf einer Schwankungsbreite von 26,0 %. Die STINAG Aktie schloss zum Jahresende 2007 mit 31,99 Euro und musste damit im Rahmen der allgemeinen Verunsicherung der Kapitalmärkte einen Kursrückgang von 9,9 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen.

Dennoch bewegte sich die Marktkapitalisierung der STINAG Stuttgart Invest AG, die Ende 2007 bei 476 Millionen Euro lag, weiterhin auf einem kontinuierlich hohen Niveau. Dieser Wert bildet zum einen die zukunftsorientiert, risikogestreuete und zugleich erfolgreiche Investitions- und Desinvestitionspolitik der vergangenen Jahre, die hierdurch erwirtschaftete Wertsteigerung sowie die künftigen Potentiale der Gesellschaft ab. Die Verkaufstransaktionen Brauerei und CCE AG-Aktien, die zu einem Gesamtveräußerungserlös von knapp 200 Millionen Euro führten, konnten mit rund 110 Millionen Euro und folglich mit rund 50 % innerhalb von 3 Jahren in Großimmobilien in bester Lage und mit langfristiger Vermietung erfolgreich reinvestiert werden. Weitere Investitionsvorhaben in namhafte unternehmerische Beteiligungen wurden geprüft, entsprechen jedoch bislang unseren streng risiko- und renditeorientiert angelegten Bewertungs- und Investitionskriterien nicht. Alternativ wurde in Zeiten erheblicher Aktien- und Kapitalmarktverwerfungen in renditefeste und risikolose Anlagen, wie die Festgeldanlage, investiert, um jederzeit aus Eigenmitteln flexibel für anstehende Beteiligungserwerbe sein zu können.

STINAG Stuttgart Invest AG-Aktie

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

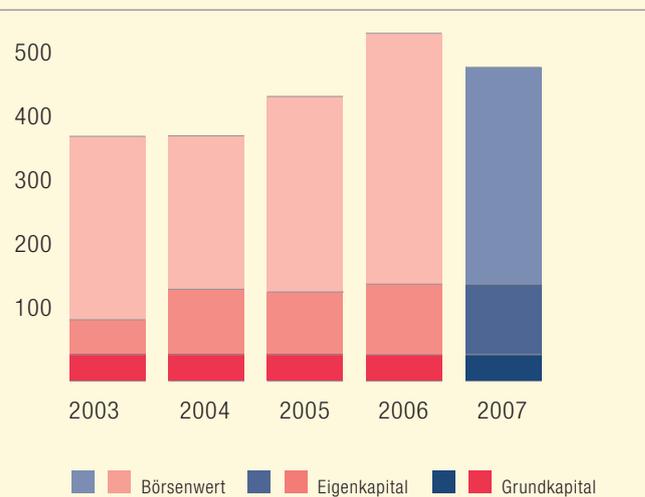
Diese Investitionspolitik ist Grundlage für unsere langfristig gleichmäßige Dividendenausschüttung an unsere Aktionäre. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen daher der diesjährigen Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von EUR 1,00 je Stückaktie (Vorjahr: EUR 1,49), gesamt 14,9 Millionen Euro vor. Damit ergibt sich eine Ausschüttungsrendite, bezogen auf den Börsenkurs von EUR 31,99 je Stückaktie zum Geschäftsjahresende, von 3,13 %.

Kennzahl je Aktie

		2007	2006
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	37,50	37,25
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	27,75	29,02
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	31,99	35,50
Marktkapitalisierung	EUR	476.224.189	528.476.000
Dividende	EUR/Aktie	-,41	-,41
Sonderbonus (einmalig)	EUR/Aktie	-,34	-,48
Extrabonus (einmalig)	EUR/Aktie	-,25	-,60
Ausschüttungsrendite	%	3,13	4,20
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	–	10,49	21,52
Ergebnis nach DVFA	EUR/Aktie	3,05	1,65
Cash Flow nach DVFA	EUR/Aktie	3,09	1,01

Entwicklung von Kapital und Börsenwert der STINAG Stuttgart Invest AG

(in Mio. EUR)



Angaben gemäß § 289 Abs. 2 Nr 5, Abs. 4 HGB und § 315 Abs. 4 HGB

Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals ist im Anhang des Einzelabschlusses (Seite 33) sowie im Anhang des Konzernabschlusses (Seite 55) beschrieben.

Die Brasserie Holding SA, Küsnacht, (Schweiz) hält 65,89 % der Stimmrechte. Die Erste DSS Equity GmbH & Co. KG, Stuttgart, hält 12,64 % der Stimmrechte.

Für die Ernennung, die Abberufung und die Bestimmung der Anzahl der Mitglieder des Vorstands gelten die §§ 84 und 85 AktG.

Änderungen der Satzung richten sich ausschließlich nach den Regelungen des Aktiengesetzes (§§ 179 und 181 AktG).

Bedeutende Aktionäre sind im Anhang des Einzelabschlusses (Seite 38) sowie in Anhang des Konzernabschlusses (Seite 44) angegeben.

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.



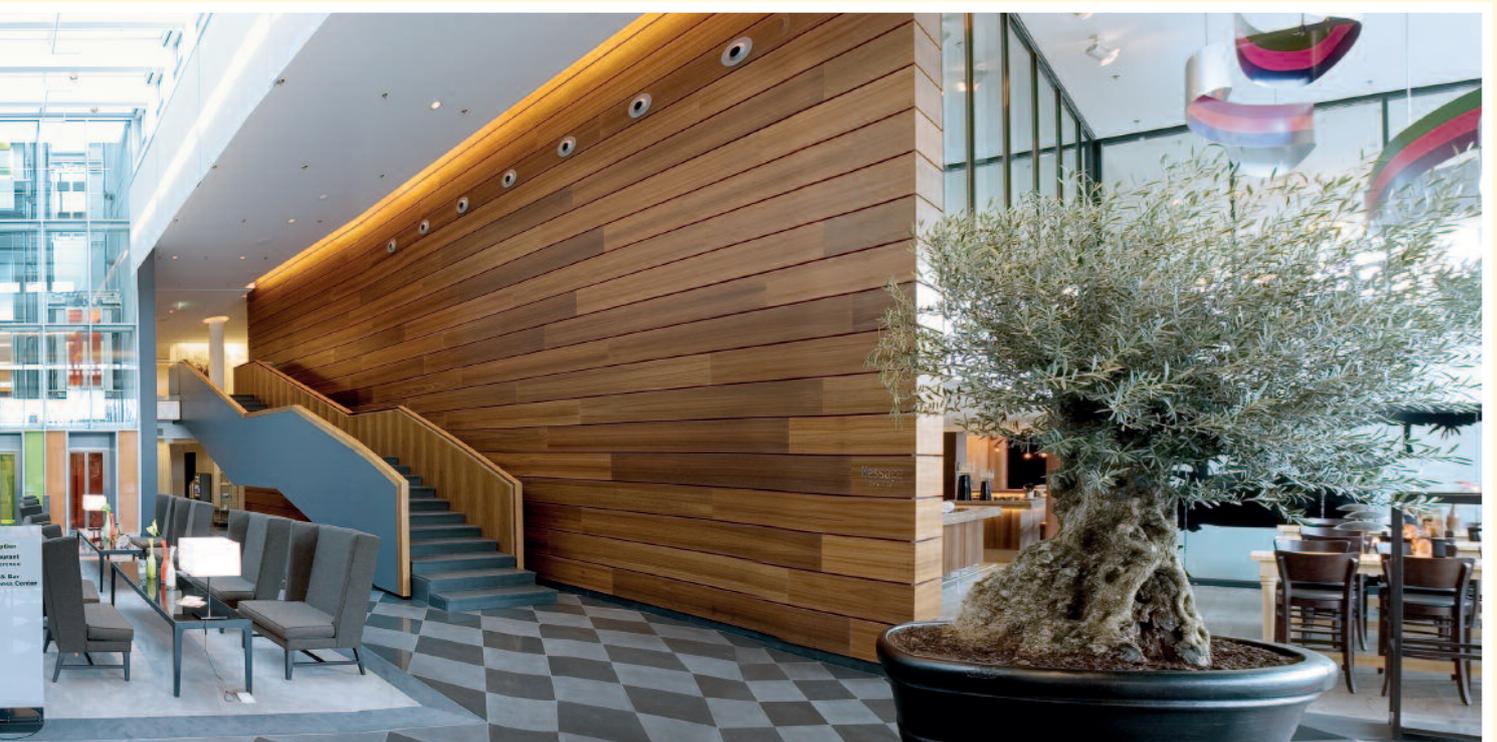
Schritte in die Zukunft...



Airport Hotel, Flughafen Stuttgart, untere und obere Lobby



...Realität



Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaften

Geschäftsbereich Immobilien

Immobilienbeteiligungsgesellschaften der STINAG Stuttgart Invest AG

Der Immobilienbestand wird neben den eigenen Objekten der STINAG Stuttgart Invest AG bei folgenden Tochtergesellschaften gehalten:

- STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG
- STINAG Hotel GmbH & Co. KG
- STINAG Immobilien GmbH & Co. KG
- STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG
- STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG
- STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG
- STINAG Dresden GmbH
- DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH

	2007	2006
Umsatz (in Mio. EUR)	12,3	11,4
Mitarbeiter*	0	0

*) Die Gesellschaften beschäftigten kein eigenes Personal

Der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe veränderte sich im Jahr 2007 im Wesentlichen durch die Fertigstellung des neuen Airport Hotels am Flughafen. So lag die vermietbare Fläche im Jahr 2007 bei 90.157 m² nach 69.759 m² im Vorjahr.

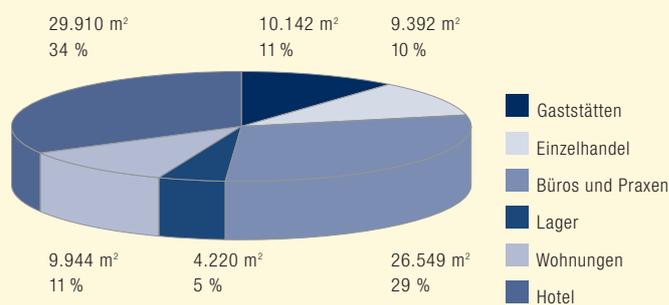
Die Hotelimmobilie der Vier-Sterne Business Kategorie wurde von der Vertragsunterzeichnung im Juli 2005 bis zur Übergabe an den Betreiber – die Mövenpick Gruppe – Ende September 2007 in gerade einmal rund zwei Jahren errichtet und hotelspezifisch, d. h. von den Zimmereinrichtungen, über das Restaurant- und Küchenequipment bis zum Wellnessbereich ausgestattet. Das Hotelgebäude über acht Etagen verfügt über eine Bruttogeschossfläche von 25.000 m², 100 eigene Tiefgaragenstellplätze, 326 Gästezimmer, Business- /Kon-

ferenzcenter, Restaurant, Bar, Wellness etc. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug rund 45 Millionen Euro.

Erfolgreiche Investments in Hotelimmobilien sind neben der Lage auch von weiteren Investitionskriterien wie Betreiber und Betreiberkonzept abhängig. Das Airport Hotel Stuttgart zeichnet sich durch die Spitzenlage zwischen Flughafen und Neue Messe – ein Standort mit garantierten Zukunftsperspektiven – aus. Des Weiteren ist das Hotel langfristig an den im 4- und 5-Sterne-Segment erfahrenen Betreiber vermietet. Das Betreiberkonzept – Businesshotel mit ausgeprägtem Konferenz- und Meetingbereich und erstklassigem Komfort – ist prädestiniert für diesen Standort. All diese Kriterien gewähren eine nachhaltige Ertragsstärke und Wertsteigerung dieser Immobilie.

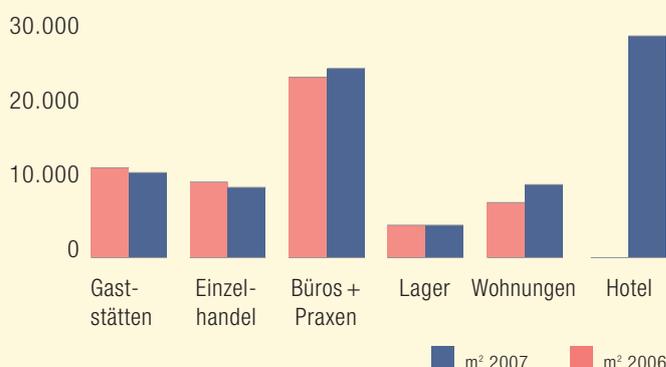
Immobilienbestand der STINAG Gruppe

31.12.2007



Immobilienbestand der STINAG Gruppe

Vergleich 2006/2007





Schritte in die Zukunft...

...Realität



Airport Hotel Flughafen Stuttgart, Kamin Lounge

Unter Berücksichtigung der anteiligen Miete der Hotelimmobilie für den Zeitraum Oktober bis Dezember 2007 erhöhte sich der Gesamtmietumsatz in 2007 für den Immobilienbestand der STINAG Gruppe um 0,9 Millionen Euro auf 12,3 Millionen Euro.

Das Immobilienportfolio der STINAG Gruppe zeichnet sich durch eine nach Immobilienarten und Regionen risikogestruete Struktur aus. Das regionale Zentrum des Immobilienbestandes der STINAG Gruppe liegt in der Region Stuttgart. Des Weiteren bilden die Gewerbe- und Spezialimmobilien mit Anteilen von 55 % und 34 % den Schwerpunkt. Der Bestand an Großimmobilien ist aufgrund der langfristigen Vermietung an namhafte Mieter, der erstklassigen Standorte sowie des Verhältnisses zu dem übrigen Immobilienbestand an kleinen und mittleren Objekten risikooptimiert. Dies zeigt sich auch an der kontinuierlich niedrigen Leerstandsquote, die im Jahr 2007 bei 3,1 % lag.

SINNER AG

Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Nahversorgungszentrums der Sinner AG, konnte Anfang des vierten Quartals 2007 das Erdgeschoss des Neubaus an die Mieter übergeben und eröffnet werden. Das Obergeschoss wird im Laufe des ersten Quartals 2008 fertig gestellt und dürfte voraussichtlich bis zur Mitte des Jahres 2008 seiner Bestimmung übergeben sein. Die Verwertungsmöglichkeiten weiterer Grundstücksflächen samt Gebäuden des Sinner Areals werden derzeit noch analysiert. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007 verminderten sich die Miet- und Pächterlöse nochmals um 4,9 % auf 1,4 Millionen Euro. Dies resultiert aus verminderten Mieteinnahmen im Bereich produzierende Unternehmen (Brauerei Moninger AG, Karlsruhe), aufgrund des geringeren Nutzungsumfangs des Brauereigeländes infolge der Baumaßnahmen auf

dem Sinner Areal. Die anteiligen Mieteinnahmen aus der seit Oktober 2007 fertig gestellten und vermieteten Handelsfläche des Neubaus konnten dies nicht kompensieren. Die von Einmaleffekten geprägten sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich in 2007 um knapp eine Million auf 2,3 Millionen Euro. So wurde der Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von 2,2 Millionen Euro auf das Nahversorgungszentrum übertragen, wodurch sich die Abschreibungen auf Sachanlagen auf 2,4 Millionen Euro erhöhten. Erhebliche Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen, vor allem im Rahmen des Neubaus, ließen die Gebäudekosten von 0,9 Millionen Euro im Jahr 2006 auf 1,8 Millionen Euro im Jahr 2007 ansteigen. Insgesamt lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 2,4 Millionen Euro um 1,4 Millionen Euro unter dem Vorjahr, was auf die Sonderpostenbildung in 2006 zurückzuführen ist. Nachzahlungen im Rahmen der steuerlichen Außenprüfung ließen die Ertragsteuern auf 0,4 Millionen Euro ansteigen. Damit musste in 2007 ein Jahresfehlbetrag von 1,5 Millionen Euro verzeichnet werden, nach einem Jahresüberschuss in 2006 von 0,5 Millionen Euro. Ende 2007 waren die begonnenen Großinvestitionen im Sinner Areal zum großen Teil abgeschlossen. Eine Reihe kleinerer Maßnahmen, besonders einige anstehende Instandsetzungen, werden das Jahr 2008 noch beeinflussen. Gleichzeitig werden in 2008 erstmals für die Vermietung der Handelsflächen die ganzjährigen Mieten sowie anteilige Mieten für das voraussichtlich ab Mitte 2008 vermietete Obergeschoss vereinbart werden können. Daher wird sich Umsatz und Ergebnis 2008 wieder positiv entwickeln. Nach Aufarbeitung von Instandhaltungsrückständen darf mit einer Stabilisierung deutlich über dem bisherigen Niveau gerechnet werden.



	2007	2006
Umsatz (in Mio. EUR)	1,4	1,5
Mitarbeiter*	0	0

*) Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal



Schritte in die Zukunft...

...Realität



Airport Hotel Flughafen Stuttgart, Gästezimmer

Geschäftsbereich Beteiligungen und Finanzen

Brauerei Moninger AG

Von der stark rückläufigen Absatzentwicklung der deutschen Brauereien mit 10,2 % sowie in Baden-Württemberg mit 16,8 % konnte sich die Brauerei Moninger AG nicht entziehen.

Auch diese musste ebenfalls einen deutlichen Absatzverlust verzeichnen, insbesondere das Lohnbrausegment trug mit einem Rückgang von 15,7 % dazu bei. Insgesamt verminderten sich die Umsatzerlöse um 10,4 % auf 14,6 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Der Materialaufwand reduzierte sich in 2007 um 3,2 % auf 6,4 Millionen Euro infolge des erheblichen Absatzzückgangs trotz der stark angestiegenen Rohstoff- und Energiepreise. Aufgrund langfristig bestehender Kontrakte wirkte sich dies jedoch noch nicht voll aus. Im Durchschnitt waren bei der Brauerei Moninger 76 Mitarbeiter wie im Vorjahr beschäftigt. Der um 6,3 % auf 4,1 Millionen Euro verminderte Personalaufwand war im Wesentlichen auf den Rückgang der Aufwendungen für die Altersversorgung um 0,2 Millionen Euro zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die insbesondere Betriebs-, Verwaltungs- und Vertriebsaufwendungen enthalten, waren gegenüber dem Vorjahr um 24,5 % (1,0 Millionen Euro) deutlich rückläufig. Hierzu trugen insbesondere geringere Instandsetzungen für die Produktionsanlagen sowie einmalige Verwaltungsaufwendungen, die im Vorjahr enthalten waren, bei. Dennoch konnte der erhebliche Umsatzrückgang – bei den A-Marken, vor allem jedoch bei dem Lohnbraugeschäft – trotz Kostensenkungen nicht kompensiert werden. Infolgedessen wurde im Jahr 2007 ein Verlust von 0,5 Millionen Euro verzeichnet.



Marktanteile zu verlieren und sich als der Getränkespezialist mit innovativen Produkten bei den Verbrauchern auch überregional zu verankern. Der Ausbau des Lohnbraus muss mit Augenmaß kostenbewusst und ergebnisorientiert je nach Situation forciert oder abgebaut werden. Für 2008 wird bei der Brauerei Moninger AG mit ersten Konsequenzen aus der Rohstoffpreiserhöhung zu rechnen sein, so dass die Materialaufwendungen überproportional steigen werden. Es bleibt weiterhin das vorrangige Ziel, kostenbewusst mit den Ressourcen des Unternehmens umzugehen und das Lohnbraugeschäft, wenn kostendeckend machbar, weiter voranzubringen, um die Braukapazitäten noch besser auszulasten. Für 2008 wird voraussichtlich – trotz aller Anstrengungen – erneut ein Verlust im Bierabsatz verzeichnet werden müssen.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG vorgelegt. Am Schluss dieses Berichts hat der Vorstand erklärt, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren in dem die im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen.

	2007	2006
Umsatz (in Mio. EUR)	14,6	16,3
Mitarbeiter	76	76

Das sich in 2008 nicht verbessernde Konsumklima in Deutschland wird ein weiteres Mal negative Absatz- und Umsatzwirkungen haben. Ziel der Brauerei Moninger bleibt es, als „badische Brauerei“ im Regionalgeschäft keine weiteren



Vision...

...Realität



Sinner Nahversorgungszentrum, Karlsruhe

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 Risikovorsorge sowie das Risikomanagement wird 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 den Leitungsebenen sowie innerhalb

den 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 unternehmensstrategische Risiken unterschieden. Daraus ergeben sich folgende wesentliche Risikofelder:

Rechtssituation

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

IT

- Innerbetriebliche Risiken
- Externe Risiken
- Systemausfallrisiken

Beteiligungen und Finanzen

- Branchenrisiken der jeweiligen Beteiligungsunternehmen
- Ergebnisausfallrisiken im Beteiligungsbereich
- Liquiditäts- und Forderungsausfallrisiken
- Geldanlagerisiken
- Beteiligungs- und Unternehmensakquisitionen

Immobiliensegment

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

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 sonstige konkrete Risikosituationen Vorsorge getroffen.

Ausblick

Im Jahr 2008 wird wiederum ein Wirtschaftswachstum erwartet, das allerdings mit 1,9% aufgrund der weltwirtschaftlichen Krisen, des starken Euros sowie des hohen Ölpreises unter den Vorjahren liegen wird. Eine Verlangsamung des Exportwachstums ist zu erwarten. Dennoch bleibt die im internationalen Vergleich bestehende Wettbewerbslage der deutschen Exportwirtschaft – auch unter Berücksichtigung weiterer Restrukturierungsmaßnahmen – bestehen. Ebenfalls werden die Ausrüstungsinvestitionen einen leichten Rückgang durch die Vorzieheffekte aus der Abschaffung der degressiven Abschreibung verzeichnen. Ansonsten wird sich jedoch aufgrund der guten Geschäftslage der deutschen Unternehmen die Konjunktur positiv entwickeln. Keine signifikant positiven Impulse bringt die Baubranche. Die Entwicklung des privaten Verbrauchs bleibt die fehlende Stütze der Wirtschaftslage, trotz einer weiteren Erholung auf dem Arbeitsmarkt sowie höherer Tarifabschlüsse. Gründe hierfür sind der weitere Abbau von Arbeitsplätzen infolge der entsprechenden Lohnerhöhungen sowie der im internationalen Vergleich unter Druck geratenen Renditen der Unternehmen und weitere Belastungen der Bevölkerung mit Steuern und Abgaben.

Geschäftsbereich Immobilien

Insgesamt wird auf dem Immobilienmarkt eine auf niedrigem Niveau verlaufende positive Entwicklung stattfinden. Die Nachfrageerhöhung nach Büroimmobilien sowie ein zufriedenes Leerstands- und Mietniveau wird nur bei einer weiterhin verbesserten Konjunktur möglich sein. Bei den Handelsimmobilien wird außerhalb der 1-A-Lagen kaum ein Steigerungspotential hinsichtlich der Mieten vorhanden sein. Ob die Euphorie in den 1A-Lagen weiterhin anhält ist aufgrund der fehlenden positiven Wirkung der guten konjunkturellen Lage auf die Verbraucherstimmung zu bezweifeln. Im Spezialsektor „Hotelimmobilien“ wird das unkontrollierte Angebotswachstum – verursacht durch Präsenzsteigerung internationaler Hotelketten sowie von Investoren – zu Überkapazitäten und damit zu geringeren Auslastungen führen. Hinzu kommen steigende Baupreise, die die Renditen des Investors bei nicht optimalen Objekten unter Druck geraten lassen.

Das Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe unterliegt im Rahmen des bestehenden Risikomanagements sowie den mittel- bis langfristigen unternehmenspolitischen Entscheidungen stets einem vorausschauenden Risikobeurteilungs- und Veränderungsprozess. In den vergangenen drei bis fünf Jahren wurden aus den erlösten Gewinnen im Rahmen der Verkaufstransaktionen Brauerei und CCE AG-Aktien rund 50% in langfristig rendite- und wertstarke Großimmobilien investiert. Die derzeitigen Marktgegebenheiten mit steigenden Transaktionspreisen sowie sinkenden Renditen, lassen allerdings nur schwerlich weitere umfangreiche Investitionen – bis auf Ausnahmeobjekte – zu. Bestandsobjekte die künftig nicht mehr den Rendite- und Wertsteigerungszielen entsprechen werden einer Prüfung unterzogen und entsprechend verwertet. Der ausgebaute standort- und risikooptimierte Immobilienbestand der STINAG-Gruppe gewährt damit einen kontinuierlich hohen Umsatz- und Ergebnisbeitrag sowie entsprechende Wertsteigerungen. Die Ende 2007 fertig gestellte Hotelimmobilie sowie die voll vermietete Handelsfläche des Nahversorgungszentrums der Sinner AG wird sich erstmals in 2008 ganzjährig auswirken.

Geschäftsbereich Beteiligungen und Finanzen

Das Immobiliensegment der STINAG Stuttgart Invest AG macht nach Veräußerung der Unternehmens- und Finanzbeteiligungen rund zwei Drittel des Unternehmenswertes aus. Um eine weitere Verbesserung der Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei gleichzeitiger Risikostreuung zu erreichen, steht die verstärkte Investitionstätigkeit in unternehmerische Beteiligungen mit unterschiedlichen aber ausgewogener Risikoperformance im Vordergrund. Investitionsvorhaben in namhafte unternehmerische Beteiligungen, so z.B. in ein weltweit agierendes Handelsunternehmen, wurden im vergangenen Jahr geprüft, konnten jedoch bislang unseren mittel- bis langfristig renditeorientierten Bewertungs- und Investitionskriterien nicht entsprechen. Weitere Transaktionen, stehen derzeit im Fokus. Im Finanzbereich werden keine spekulativen Investments, sondern – vor allem in Zeiten erheblicher Aktien- und Kapitalmarktverwerfungen – in renditefeste und risikolose Alternativen, wie die Festgeldanlage, investiert.

Einzelabschluss

Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

Aktiva	Anhang	31.12.2007 EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 TEUR
Anlagevermögen	(1)			
Immaterielle Vermögensgegenstände		97.657,00		19
Sachanlagen		7.776.555,75		2.842
Finanzanlagen		236.672.237,90		200.153
			244.546.450,65	203.014
Umlaufvermögen				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)	24.906.572,72		174.834
Wertpapiere	(3)	2.584.043,50		2.593
Flüssige Mittel		114.735.881,32		21.710
			142.226.497,54	199.137
			386.772.948,19	402.151
Passiva				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	(4)	39.000.000,00		39.000
Kapitalrücklage		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(5)	23.950.000,00		23.950
Bilanzgewinn	(6)	86.802.214,95		82.503
			150.802.408,47	146.503
Sonderposten mit Rücklageanteil	(7)		125.628,37	8.354
Rückstellungen	(8)		37.826.283,00	13.684
Verbindlichkeiten	(9)		198.018.628,35	233.610
			386.772.948,19	402.151

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2007 EUR	2007 EUR	2006 TEUR	2006 TEUR
Umsatzerlöse = Gesamtleistung	(10)	1.945.178,95		2.767	
Sonstige betriebliche Erträge	(11)	64.111.977,07		4.381	
			66.057.156,02		7.148
Materialaufwand	(12)	54.143,25		56	
Abschreibungen		2.851.703,88		168	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	27.972.027,81		8.525	
			30.877.874,94		8.749
			35.179.281,08		-1.601
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	6.678.968,53		30.586	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	6.317.246,89		5.797	
			361.721,64		24.789
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			35.541.002,72		23.188
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.772.509,37		-3	
Sonstige Steuern		288.032,97		185	
			9.060.542,34		182
Jahresüberschuss			26.480.460,38		23.006

Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2007 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2007 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Rechte und Werte	20	105	0	125
	20	105	0	125
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	25.692	11	12.667	13.036
Technische Anlagen	0	752	0	752
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	91	7.622	0	7.713
	25.783	8.385	12.667	21.501
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	167.236	22.990	62	190.164
Anteile an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.500	0	2.500	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	41.140	22.000	6.356	56.784
Wertpapiere des Anlagevermögens	8	0	0	8
Sonstige Ausleihungen	2.083	1.233	54	3.262
	212.967	46.223	8.972	250.218
Anlagenvermögen				
	238.770	54.713	21.639	271.844

Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2007 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
1	26	0	27	98	19
1	26	0	27	98	19
22.924	79	12.043	10.960	2.076	2.768
0	50	0	50	702	0
17	2.697	0	2.714	4.999	74
22.941	2.826	12.043	13.724	7.777	2.842
12.165	0	0	12.165	177.999	155.071
0	0	0	0	0	2.500
0	0	0	0	56.784	41.140
0	0	0	0	8	8
648	757	24	1.381	1.881	1.435
12.813	757	24	13.546	236.672	200.154
35.755	3.609	12.067	27.297	244.547	203.015

Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG (vormals: SHB 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 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006.

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. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von 410 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als

Abgang im auf den Zugang folgenden Jahr gezeigt. 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 8,4 Millionen Euro niedriger 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 erkennbaren Einzelrisiken bewertet. Für das allgemeine Kreditrisiko wird eine pauschale Wertberichtigung vorgenommen.

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

Im Übrigen sind Rückstellungen 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 30 – 31 dargestellt. Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände, das

Sachanlagevermögen mit sämtlichen nicht dem Brauereibetrieb zugehörigen 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 aus Mietverhältnissen resultieren. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthalten ein an die STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG in Höhe von 56.784 TEUR unverzinslich gewährtes Darlehen.

Das verpachtete Inventar des neu errichteten Airport Hotels 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, der in den Folgejahren unter den sonstigen Forderungen aktiviert wird, beträgt bei Pachtbeginn 0 Euro 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.

Eine Übersicht über die wesentlichen Beteiligungsgesellschaften befindet sich auf Seite 72. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes als Bestandteil des Anhangs wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und kann im zentralen Unternehmensregister (www.unternehmensregister.de) eingesehen werden.

(in TEUR)	31.12.2007	31.12.2006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66	58
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.548	24.170
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	1.486
Sonstige Vermögensgegenstände	9.293	149.120
	24.907	174.834

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Mietaußenstände eigener Objekte. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. In den Forderungen an verbundene Unternehmen sind Ausleihungen an diverse Immobilien-Tochtergesellschaften enthalten.

(3) Wertpapiere

Wir haben im Geschäftsjahr 2007 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 betrug 37,50 Euro, der niedrigste 27,75 Euro je Aktie.

(in TEUR)	31.12.2007	31.12.2006
Eigene Aktien	2.354	2.354
Sonstige Wertpapiere	230	239
	2.584	2.593

(4) Gezeichnetes Kapital

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

(5) Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen betragen wie im Vorjahr 23,9 Millionen Euro.

(in TEUR)	31.12.2007	31.12.2006
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Rücklage für eigene Aktien	2.354	2.354
Freie Rücklage	13.633	13.633
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	23.950	23.950

(6) Bilanzgewinn

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

(in TEUR)	31.12.2007	31.12.2006
Jahresüberschuss	26.480	23.006
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	60.322	59.497
	86.802	82.503

(7) Sonderposten mit Rücklageanteil

In den Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG wurde im Jahr 2007 TEUR 12.007, insbesondere aus der Veräußerung des restlichen 50%igen Miteigentumsanteils an dem Brauereianwesen Anfang 2007, eingestellt. Durch Übertragung auf das im Jahr 2007 fertig gestellte Hotelgebäude der STINAG Hotel GmbH & Co. KG verminderte sich der Sonderposten mit Rücklagenanteil nach § 6b EStG um TEUR 20.236.

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (1,8 Millionen Euro) durch Grundpfandrechte gesichert.

(in TEUR)	31.12.2007	davon Restlaufzeit		31.12.2006	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.753	28	1.616	49.781	48.027	1.644
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	564	564	0	132	132	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	194.351	194.351	0	183.322	183.322	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.350	1.089	0	375	227	0
	198.018	196.032	1.616	233.610	231.708	1.644

(8) Rückstellungen

Der Bestand der Rückstellungen umfasst neben den Steuerrückstellungen die sonstigen Rückstellungen, die für alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten gebildet sind.

(in TEUR)	31.12.2007	31.12.2006
Steuerrückstellungen	5.389	921
Sonstige Rückstellungen	32.437	12.763
	37.826	13.684

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Resultierend aus der im Jahr 2003 vollzogenen Ausgliederung des Brauereibetriebes von der damals firmierenden Stuttgarter Hofbräu AG auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG, haftet die STINAG Stuttgart Invest AG, als übertragender Rechtsträger, mit der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG gemäß § 133 UmwG für die vor Wirksamwerden der Ausgliederung zum 1. Januar 2003 begründeten Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bürgschaften sind in Höhe von TEUR 61 übernommen. 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.

Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. 12. 2007 kein wesentliches Bestellobligo.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen aus eigenen Anwesen.

(11) Sonstige betriebliche Erträge

(in TEUR)	2007	2006
Erträge aus Anlageabgängen und Abgängen von Wertpapieren des Umlaufvermögens sowie Zuschreibungen	49.329	290
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.053	3.911
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	10.342	3
Sonstige betriebliche Erträge	1.388	177
	64.112	4.381

(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)	2007	2006
Aufwendungen für den Betrieb	2.845	774
die Verwaltung	15.328	7.168
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	183	153
Einstellungen in Sonderposten mit Rücklageanteil	2.113	205
Sonstiges	7.503	225
	27.972	8.525

(14) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

(in TEUR)	2007	2006
Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	519 <519>	29.549 <26.821>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	383	468
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	179 <0>	78 <0>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	5.598 <126>	490 <0>
	6.679	30.585

(15) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

(in TEUR)	2007	2006
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	757	597
Aufwendungen aus Verlustübernahme	972	900
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen</i>	4.588 <3.950>	4.300 <3.406>
	6.317	5.797

Honorare der Abschlussprüfer

Die in den Geschäftsjahren 2007 und 2006 angefallenen Honorare für die Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young AG setzen sich wie folgt zusammen:

(in TEUR)	2007	2006
Prüfungshonorar	149,5	129,0
Steuerberatungshonorar	112,0	45,0
Übrige Honorare	134,0	27,0
	395,5	201,0

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 enthalten.

Die Position Steuerberatungshonorar umfasst die gesamten Honorare der Ernst & Young AG für Steuerberatungsleistungen an die STINAG Stuttgart Invest AG.

Die übrigen Honorare resultieren aus Beratungsleistungen im Rahmen von Unternehmensbewertungen hinsichtlich Beteiligungserwerben.

Kapitalflussrechnung

(in Mio. EUR)	2007	2006
Operativer Bereich		
Jahresüberschuss	26,5	23,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3,6	0,7
Veränderung der Rückstellungen	24,1	-8,9
Veränderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-8,2	0,2
Cash Flow nach DVFA	46,0	15,0
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-49,3	-0,2
Veränderung der übrigen Aktiva	149,9	-167,0
Veränderung der übrigen Passiva	12,4	132,2
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	159,0	-20,0
Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	58,9	0,3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-54,7	-1,2
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	4,2	-0,9
Finanzierungsbereich		
Veränderung der Kreditaufnahme	-48,0	46,6
Gezahlte Dividende	-22,2	-11,2
Mittelabfluss/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-70,2	35,4
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	93,0	14,5
Flüssige Mittel am Beginn des Geschäftsjahres	21,7	7,2
Flüssige Mittel am Ende des Geschäftsjahres	114,7	21,7

Sonstige Angaben

Bei der STINAG Stuttgart Invest AG betragen für das Geschäftsjahr 2007 die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands 0,9 Millionen Euro und für die Mitglieder des Aufsichtsrats 0,1 Millionen Euro. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder und Hinterbliebene bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG übertragen worden.

An Mitglieder des Vorstands sind Kredite unvermindert in Höhe von 350.000 Euro zum Zinssatz von 5,5 % gewährt. Rückzahlungen wurden im Geschäftsjahr planmäßig nicht vorgenommen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind auf den Seiten 7 und 6 angegeben.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat keine Mitarbeiter beschäftigt.

An unserer Gesellschaft ist die Brasserie Holding SA, Küsnacht (Schweiz), mit Mehrheit beteiligt. Mitteilungen nach § 21 WpHG sind uns im Berichtsjahr nicht zugegangen.

Stuttgart, den 14. April 2008

Der Vorstand

May Rebel Sattler

Erklärung zu dem Deutschen Corporate Governance Codex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde zum 31.12.2007 für die STINAG Stuttgart Invest AG und die in den Konzernabschluss einbezogenen börsennotierten Unternehmen abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2007 weist einen Bilanzgewinn von 86.802.214,95 Euro aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,41	6.103.529,78
Sonderbonus (einmalig) je Stückaktie	0,34	5.061.463,72
Extrabonus (einmalig) je Stückaktie	0,25	3.721.664,50
		14.886.658,00

Der auf eigene Aktien entfallende Betrag des Bilanzgewinns sowie ein danach verbleibender Gewinnbetrag sollen auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlags entfällt auf das am 31. Dezember 2007 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 Euro eine Ausschüttungssumme von insgesamt 14.886.658,00 Euro; 62.050.000,00 Euro sollen in die Gewinnrücklagen eingestellt werden, der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 9.865.556,95 Euro.

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 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 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, 14. April 2008

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Pfitzer	Kern
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Teilkonzernabschluss

Bilanz des STINAG Stuttgart Invest AG – Teilkonzerns

	Anhang	31.12.2007 EUR	31.12.2006 TEUR
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(1)	152.719.642,44	138.464
Sachanlagen	(2)	4.159.225,43	4.266
Immaterielle Vermögenswerte	(3)	1.300.667,00	1.643
Finanzielle Vermögenswerte und Forderungen	(4)	15.470.829,86	6.099
Derivative Finanzinstrumente	(5)	0,00	120
Aktive latente Steuern	(16)	2.037.000,00	966
Summe langfristige Vermögenswerte		175.687.364,73	151.558
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(6)	1.764.432,47	1.375
Forderungen aus LuL und sonstige finanzielle Vermögenswerte	(7)	15.852.438,77	161.529
Wertpapiere	(8)	230.043,50	1.804
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(9)	119.049.223,09	32.969
Summe kurzfristige Vermögenswerte		136.896.137,83	197.677
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(10)	0,00	630
Bilanzsumme		312.583.502,56	349.865
PASSIVA			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(11)	39.000.000,00	39.000
Kapitalrücklage	(12)	1.050.198,22	1.050
Gewinnrücklage	(13)	169.407.485,92	169.408
Rücklage Zeitwertkorrekturen (IAS 39)		191.567,00	192
Teilkonzerngewinn		33.386.458,51	23.271
		243.035.709,65	232.921
Anteile in Fremdbesitz		3.394.606,08	4.038
Summe Eigenkapital		246.430.315,73	236.959
Langfristige Schulden			
Rückstellungen	(14)	20.599.881,35	12.404
Verzinsliche Darlehen	(15)	1.753.297,73	1.759
Passive latente Steuern	(16)	16.305.657,00	19.834
Summe langfristige Schulden		38.658.836,08	33.997
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	(14)	18.857.753,29	3.496
Verzinsliche Darlehen	(15)	0,00	70.032
Verbindlichkeiten LuL und sonstige Verbindlichkeiten	(17)	8.636.597,46	5.381
Summe kurzfristige Schulden		27.494.350,75	78.909
Bilanzsumme		312.583.502,56	349.865

Gewinn- und Verlustrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG – Teilkonzerns

	Anhang	2007 EUR	2007 EUR	2006 TEUR	2006 TEUR
Umsatzerlöse	(18)		35.012.893,53		33.425
Bestandsveränderung der Erzeugnisse			25.562,79		43
Andere aktivierte Eigenleistungen			0,00		1
Gesamtleistung			35.038.456,32		33.469
Sonstige betriebliche Erträge	(19)	11.199.279,81		7.090	
Erträge aus Beteiligungsveräußerung	(20)	41.500.000,00		0	
			52.699.279,81		7.090
			87.737.736,13		40.559
Materialaufwand	(21)	8.829.251,68		7.555	
Personalaufwand	(22)	5.231.535,34		5.738	
Abschreibungen	(23)	9.611.769,73		6.066	
Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(24)	3.887.287,07		2.823	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)	26.234.918,17		12.933	
			53.794.761,99		35.115
Ergebnis vor Finanzergebnis			33.942.974,14		5.444
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(26)	0,00		2.728	
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge		6.402.024,03		10.848	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen		2.177.688,77		4.051	
Finanzergebnis	(27)		4.224.335,26		9.525
Ergebnis vor Steuern			38.167.309,40		14.969
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(28)		6.380.675,05		-866
Konzernergebnis nach Steuern			31.786.634,35		15.835
davon Ergebnisanteil konzernfremder Aktionäre			-509.328,93		507
davon Ergebnisanteil Aktionäre der STINAG AG			32.295.963,28		15.328
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)			2,17		1,03

Eigenkapitalveränderungsrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG – Teilkonzerns

(in TEUR)	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital / Stammkapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Rücklage Zeit- wertkorrekturen IAS 39	Bilanzgewinn	Gesamt		
Stand 31.12.2005	39.000	1.050	164.831	192	23.685	228.758	2.954	231.712
Gezahlte Dividende / Ausschüttungen	0	0	0	0	-11.165	-11.165	-173	-11.338
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	750	750
Übrige Veränderungen	0	0	4.577	0	-4.577	0	0	0
Konzern- ergebnis	0	0	0	0	15.328	15.328	507	15.835
Stand 31.12.2006	39.000	1.050	169.408	192	23.271	232.921	4.038	236.959

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

Kapitalflussrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG – Teilkonzerns

(in TEUR)	2007	2006
Operativer Bereich		
Jahresergebnis nach Steuern	31.786	15.835
Abschreibungen (inklusive Abschreibungen aus Finanzanlagen)	10.496	6.741
Veränderungen der Rückstellungen	23.559	-11.676
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-65	-8.390
Cash Flow nach DVFA	65.776	2.510
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-42.006	-2.466
Veränderung der übrigen Aktiva	146.605	203
Veränderung der übrigen Passiva	-274	-6.942
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	170.101	-6.695
Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens*	45.522	4.557
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-37.189	-16.971
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-3.185
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	8.333	-15.599
Finanzierungsbereich		
Veränderung der Kreditaufnahme	-70.039	45.177
Gezahlte Dividende	-22.181	-11.165
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	-134	-173
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-92.354	33.839
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	86.080	11.545
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Beginn des Geschäftsjahres	32.969	21.424
Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Geschäftsjahres	119.049	32.969

*davon Einzahlungen aus Beteiligungsveräußerung 41.500 TEUR

Teilkonzernanhang für das Geschäftsjahr 2007

Grundlagen der Erstellung des Teilkonzernabschlusses

Die STINAG Stuttgart Invest AG (vormals: SHB 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 99 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 103) 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 aufstellt. 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 2006 bis 31. Dezember 2006. 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 2007 wurde am 16. April 2008 durch den Vorstand zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 15 vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften (siehe Beteiligungsübersicht). Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen wurde von der Einreichung des Jahresabschlusses zum Handelsregister nach § 264 Absatz 3 und § 264b HGB abgesehen. In den Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Gesellschaften einbezogen:

Die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG ist mit der dinglichen und wirtschaftlichen Übertragung Anfang Januar 2007 ab dem Geschäftsjahr 2007 nicht mehr in den Konzernabschluss 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

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 abgegebenen Vermögenswerte, 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 assoziierte Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierte Unternehmen eliminiert.

Neue Rechnungslegungsvorschriften

Der International Accounting Standards Boards (IASB) und das International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) haben die nachfolgend aufgeführten Standards, Interpretationen und Änderungen verabschiedet, die seit dem 01. Januar 2007 verpflichtend anzuwenden sind und von der STINAG Stuttgart Invest AG im Konzernabschluss 2007 angewandt wurden:

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben

IFRS 7 hat im Wesentlichen Angabepflichten über die Art und die Bedeutung von Finanzinstrumenten im Abschluss sowie über die Art, das Ausmaß und das Management von Finanzrisiken zum Gegenstand. IFRS 7 wird erstmals seit 01.01.2007 angewandt und führt zu einer Ausweitung der Anhangangaben zu Finanzinstrumente.

Aus folgenden erstmals angewandten Standards und Interpretationen ergaben sich keine oder keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG:

IAS 1 Darstellung des Abschlusses

IAS 1 enthält Angaben, in Bezug auf interne Steuerungsgrößen sowie gegebenenfalls Erläuterungen zu Art und Umfang externer Kapitalforderungen.

IFRIC 7 Anwendung des Restatement-Ansatzes nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationländern

In IFRIC 7 ist geregelt, dass in der Periode, in der das Land, dessen Währung die funktionale Währung des bilanzierenden Unternehmens darstellt, zu einem Hochinflationland wird, das Unternehmen die Vorschriften von IAS 29 so anwenden muss, als sei das Land schon immer ein Hochinflationland gewesen.

IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2

IFRIC 8 regelt die Anwendung von IFRS 2 „Share-based Payment“ auf alle Vereinbarungen, bei denen das bilanzierende Unternehmen anteilsbasierte Vergütungen gegen keine oder eine nicht adäquate Gegenleistung gewährt, d. h. der beizulegende Zeitwert einer Gegenleistung geringer ist als der beizulegende Zeitwert der durch das Unternehmen gewährten Eigenkapitalinstrumente.

IFRIC 9 Neuurteilung von eingebetteten Derivaten

IFRIC 9 konkretisiert die Bilanzierung von Finanzinstrumenten mit eingebetteten Derivaten nach der erstmaligen Erfassung. Dieser Standard regelt, ob ein Vertrag lediglich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder während seiner gesamten Laufzeit daraufhin überprüft werden muss, ob innerhalb des Vertrags auch ein eingebettetes Derivat nach IAS 39 vorliegt.

IFRIC 10 Zwischenberichterstattung und Wertminderung

IFRIC 10 regelt das Verhältnis von IAS 34 zu den einschlägigen Regelungen von IAS 36 und IAS 39 zur Wertaufholung bei bestimmten Vermögenswerten. Die Interpretation stellt klar, dass in Zwischenberichten vorgenommene Wertberichtigungen nicht wieder rückgängig gemacht werden dürfen.

Nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen waren im Geschäftsjahr 2007 für die STINAG Stuttgart Invest AG noch nicht verpflichtend anzuwenden oder waren auch noch nicht von der EU anerkannt. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung der Änderungen auf den STINAG Konzernabschluss werden derzeit geprüft. Eine vorzeitige Anwendung dieser Neuregelung ist nicht vorgesehen.

IFRS 2 Amendment

Dieser Standard umfasst die Änderungen der Definition und der Behandlung von Ausübungsbedingungen sowie der Definition und Behandlung von Nicht-Ausübungsbedingungen. Außerdem befassen sich die Änderungen mit der Behandlung von Annullierungen einer Zusage durch eine andere Partei als das Unternehmen selbst. Die Änderung des IFRS 2 sind auf die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2009 beginnen anzuwenden. Allerdings ist eine Übernahme in EU-Recht noch nicht erfolgt.

IFRS 3 Business Combinations

Geänderter Standard für Unternehmenszusammenschlüsse regelt den Anwendungsbereich und die Bilanzierung von sukzessiven Anteilerwerben. Des Weiteren wurde ein Wahlrecht eingeführt, nachdem die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit den anteiligen Nettovermögen bewertet werden können. Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Allerdings ist eine Übernahme in EU-Recht noch nicht erfolgt.

IFRS 8 Operative Segmente

IFRS 8 ist erstmals anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2009 beginnen. IFRS 8 enthält neue Vorschriften für die Darstellung der Segmentberichterstattung. Hiernach ist die Segmentberichterstattung entsprechend des sogenannten „Management Approach“ aufzustellen. Danach liegen der Abgrenzung der Segmente und den Angaben für die Segmente die Informationen zugrunde, die durch das Management für Zwecke der Ressourcenallokation und Leistungsbeurteilung der Unternehmensbestandteile intern verwendet werden.

Änderung von IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Der geänderte Standard enthält neue Vorschriften zur Darstellung des Abschlusses. Insbesondere sind hiernach nichteigentümerbezogene Eigenkapitalveränderungen von den eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen gesondert darzustellen und erweiterte Angaben zu machen. Der geänderte Standard ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 01. Januar 2009 beginnen. Allerdings ist eine Übernahme in EU-Recht noch nicht erfolgt.

IFRIC 11 IFRS 2 Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen

Der Standard klärt, wie aktienbasierte Vergütungen zu bilanzieren und zu behandeln sind. IFRIC 11 ist erstmals anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 01. März 2007 beginnen.

IFRIC 12 Konzessionsverträge

IFRIC 12 regelt, wie Konzessionsnehmer im Rahmen von Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen bestehende IFRS anzuwenden haben, um die im Rahmen dieser Vereinbarungen eingegangenen Verpflichtungen und erhaltenen Rechte zu erfassen. IFRIC 12 ist erstmals verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2008 beginnen. Der Standard ist noch nicht in EU-Recht übernommen.

IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme

IFRIC 13 regelt den Ausweis von Umsatzerlösen im Zusammenhang mit Kundenbonusprogrammen, die von den Herstellern bzw. Dienstleistungsanbietern selbst oder durch Dritte betrieben werden. IFRIC 13 ist anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2008 beginnen. Der Standard ist noch nicht in EU-Recht übernommen.

IFRIC 14/IAS 19 Zusammenspiel der Wertobergrenze eines Vermögenswertes aus leistungsorientierten Plänen und der Verpflichtung zur Leistung zusätzlicher Beiträge

IFRIC 14 befasst sich mit Fragen der Bilanzierung von Pensionsplänen. Dieser Standard ist verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2008 beginnen. Der Standard ist noch nicht in EU-Recht übernommen.

IAS 23 Fremdkapitalkosten

Die Änderung sieht die Aktivierungspflicht von Fremdkapitalkosten vor, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Die Änderung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2009 beginnen. Der Standard ist noch nicht in EU-Recht übernommen.

IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements

Änderung der Bilanzierungsvorschriften von Transaktionen zwischen nicht beherrschenden und beherrschenden Anteilseignern eines Konzerns sowie die Bilanzierung im Fall des Verlusts der Beherrschung über ein Tochterunternehmen. Die Änderung ist erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 01.07.2009 beginnen, anzuwenden. Allerdings ist eine Übernahme in EU-Recht noch nicht erfolgt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzgliederung erfolgt nach der Fristigkeit. Als kurzfristig werden Vermögenswerte 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 Vermögenswerte 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 gemäß 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 Jahren. 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 Verkehrswertermittlung wird die WertV sowie die WertR verwendet. Bei dem Ertragswertverfahren wird zunächst der Wert des Grund und Bodens (Grundlage ist Vergleichswertverfahren), 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 Ertragswert des bebauten Grundstücks.

Für die Durchführung von Werthaltigkeitstests (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 außerplanmäßige 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 unbestimmter 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 erfolgt zu Anschaffungskosten. Der Geschäfts- und Firmenwert 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 Vermögenswerte die Anteile an verbundenen sowie die Beteiligungen erfasst. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im Eigenkapital zurückgehalten und beim Verkauf, bei Abgang oder unwiderrücklicher 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.

Unter die zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Vermögenswerte fallen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte, wie Derivate. Diese werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

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 Lohneinzelkosten 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 unwiderrücklicher Wertminderung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Bilanz umfassen den Kassenbestand, Schecks sowie Bankguthaben mit 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 Geschäftsjahrs 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 Darlehensvertrags 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 für 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 führt zu einer Bewertung der latenten Steuerpositionen mit den neu anzuwendenden Steuersätzen. Hierdurch reduziert sich der rechnerische Ertragssteuersatz für deutsche Konzerngesellschaften von 39 % auf 31 %, der neben dem einheitlichen Körperschaftssteuersatz 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 Operate 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

Die Erhöhung des Bilanzausweises der Position „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ zum 31. Dezember 2007 auf 150.213 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den im September 2007 fertig gestellten Gewerbeimmobilien „Airport Hotel Stuttgart“ sowie „Nahversorgungszentrum auf dem Sinner Areal“. Die Abschreibungszugänge resultieren aus den Normalab-

schreibungen der bestehenden sowie zeitanteilig der in 2007 zuvor genannten fertig gestellten Immobilien und aus vorgenommenen Wertminderungen (4.578 TEUR). Das Airport Hotel Stuttgart sowie das Nahversorgungszentrum auf dem Sinner Areal wurden bis auf unwesentlichen Restleistungen in 2007 fertig gestellt. Vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln bestehen daher nur noch im Rahmen des Ausbaus eines Teilabschnitts des Nahversorgungszentrums. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2007 liegt um rund 21,0 Millionen Euro über dem Wert zum 31. Dezember 2006. Hauptsächlich hierfür sind die in 2007 fertig gestellten Objekte „Airport Hotel“ und „Nahversorgungszentrum Karlsruhe“.

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

(in TEUR)	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Geleistete An- zahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt 2006
Anschaffungskosten Stand 01.01.	172.515	0	172.515
Zugänge (aus Erwerb)	336	14.245	14.581
Abgänge	701	0	701
Umbuchungen	0	1.214	1.214
Stand 31.12.	172.150	15.459	187.609
Abschreibungen Stand 01.01.	45.595	0	45.595
Zugänge	3.729	0	3.729
Abgänge	179	0	179
Stand 31.12.	49.145	0	49.145
Buchwert 31.12.	123.005	15.459	138.464
Buchwert 01.01.	126.920	0	126.920
Beizulegender Zeitwert 31.12. (in Mio. Euro)	210*	-	210*

*Darin enthalten sind 10,8 Millionen Euro beizulegender Zeitwert für das Brauereibetriebsgelände.

(2) Sachanlagen

(in TEUR)	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2007	4.294	13.219	11.622	0	29.135
Zugänge	5	154	816	0	975
Abgänge	0	381	989	0	1.370
Stand 31.12.2007	4.299	12.992	11.449	0	28.740
Abschreibungen Stand 01.01.2007	2.294	12.781	9.794	0	24.869
Zugänge	104	116	819	0	1.039
Abgänge	0	372	955	0	1.327
Stand 31.12.2007	2.398	12.525	9.658	0	24.581
Buchwert 31.12.2007	1.901	467	1.791	0	4.159
Buchwert 01.01.2007	2.000	438	1.828	0	4.266

Die ausgewiesenen Grundstücke und Gebäude sind die zur Selbstnutzung gehaltenen Immobilien der Sinner AG (Brauereibetriebsgelände Karlsruhe) sowie der Masterhorse Vertriebs GmbH.

Der Bestand an Sachanlagen zeigte sich im Jahr 2006 wie folgt:

(in TEUR)	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2006	14.932	13.154	11.131	1.304	40.521
Zugänge	0	178	562	0	740
Abgänge	12.390	113	368	0	12.871
Änderung Konsolidierungskreis	1.752	0	208	0	1.960
Umbuchungen	0	0	89	-1.304	-1.215
Stand 31.12.2006	4.294	13.219	11.622	0	29.135
Abschreibungen Stand 01.01.2006	13.574	12.744	9.154	0	35.472
Zugänge	149	123	807	0	1.079
Abgänge	11.738	86	334	0	12.158
Änderung Konsolidierungskreis	309	0	167	0	476
Stand 31.12.2006	2.294	12.781	9.794	0	24.869
Buchwert 31.12.2006	2.000	438	1.828	0	4.266
Buchwert 01.01.2006	1.358	411	1.977	1.304	5.050

(3) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte, die ausschließlich aus Rechten und Werte bestehen, entwickelten sich im Geschäftsjahr 2007 im Vergleich zu 2006 wie folgt:

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

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

(in TEUR)	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte	Geschäfts- und Firmenwert	Gesamt 2006
Anschaffungskosten Stand 01.01.	815	0	815
Änderung Konsolidierungskreis	1.740	1.137	2.877
Zugänge	37	0	37
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.	2.592	1.137	3.729
Abschreibungen Stand 01.01.	767	0	767
Änderung Konsolidierungskreis	61	0	61
Zugänge	200	1.058	1.258
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.	1.028	1.058	2.086
Buchwert 31.12.	1.564	79	1.643
Buchwert 01.01.	48	0	48

(4) Langfristige finanzielle Vermögenswerte und Forderungen

Zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen

(in TEUR)	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Wertpapiere des Anlagevermögens	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2007	183	1.962	199	2.344
Abgänge	62	5	0	67
Stand 31.12.2007	121	1.957	199	2.277
Abschreibungen Stand 01.01.2007	0	5	0	5
Abgänge	0	5	0	5
Stand 31.12.2007	0	0	0	0
Buchwert 31.12.2007	121	1.957	199	2.277
Buchwert 01.01.2007	183	1.957	199	2.339

(in TEUR)	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Wertpapiere des Anlagevermögens	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2006	243	1.962	924	3.129
Abgänge	0	0	725	725
Änderungen Konsolidierungskreis	-60	0	0	-60
Stand 31.12.2006	183	1.962	199	2.344
Abschreibungen Stand 01.01.2006	0	5	0	5
Stand 31.12.2006	0	5	0	5
Buchwert 31.12.2006	183	1.957	199	2.339
Buchwert 01.01.2006	243	1.957	924	3.124

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

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich im Jahr 2007 wie folgt:

(in TEUR)	Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	sonstige Ausleihungen	Leasing- forderungen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2007	266	4.712	0	4.978
Zugänge	0	1.975	9.205	11.180
Abgänge	0	879	74	953
Stand 31.12.2007	266	5.808	9.131	15.205
Abschreibungen Stand 01.01.2007	266	952	0	1.218
Zugänge	0	884	0	884
Abgänge	0	90	0	90
Stand 31.12.2007	266	1.746	0	2.012
Buchwert 31.12.2007	0	4.062	9.131	13.193
Buchwert 01.01.2007	0	3.760	0	3.760

Die Leasingforderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 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 58 beschrieben).

Im Jahr 2006 setzten sich die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte wie folgt zusammen:

(in TEUR)	Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen	sonstige Ausleihungen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2006	266	4.126	4.392
Zugänge	0	1.613	1.613
Abgänge	0	1.027	1.027
Stand 31.12.2006	266	4.712	4.978
Abschreibungen Stand 01.01.2006	266	546	812
Zugänge	0	675	675
Abgänge	0	253	253
Umbuchung/Zuschreibungen	0	-16	-16
Stand 31.12.2006	266	952	1.218
Buchwert 31.12.2006	0	3.760	3.760
Buchwert 01.01.2006	0	3.580	3.580

Die übrigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten insbesondere sonstige Ausleihungen.

(5) Derivative Finanzinstrumente

Die zur Zinssicherung von Geldmarktkrediten abgeschlossenen Zinscaps (abgeschlossen 31. August 2005) wurden mit Rückzahlungstag des Geldmarktkredites am 31. Januar 2007 erfüllt.

(6) Vorräte

Die Vorräte gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

(in TEUR)	2007	2006
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	612	428
Unfertige Erzeugnisse	231	203
Fertige Erzeugnisse und Waren	922	744
	1.765	1.375

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 2007 wie folgt dar:

(in TEUR)	2007	2006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.222	2.112
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	1.504
Sonstige Vermögenswerte	13.131	157.861
<i>davon Steuererstattungsansprüche</i>	<i>7.089</i>	<i>6.146</i>
Vorauszahlungen	499	52
	15.852	161.529

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 1.177 TEUR im Geschäftsjahr 2007 (Vorjahr: 1.051 TEUR) berücksichtigt. Der Gesamtbetrag der Forderungen hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Kaufpreisforderung aus der Veräußerung der Aktien an der CCE AG, Berlin, wurde mit Zahlung des Kaufpreises der CCE AG, Berlin, Anfang Januar 2007 beglichen. Hierdurch verminderten sich die sonstigen Vermögenswerte um 144.730 TEUR auf 13.131 TEUR zum Bilanzstichtag.

(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 119.049 TEUR (Vorjahr: 32.969 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

Das im Vorjahr unter der Position „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ beinhaltende Brauereibetriebsgelände wurde im Rahmen der Optionsausübung zum 31. Dezember 2006 auf die Radeberger Gruppe Anfang Januar 2007 wirtschaftlich und rechtlich planmäßig veräußert. Ebenfalls in der Position im Jahr 2006 enthalten sind die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (Buchwert 0).

Erläuterungen zur Teilkonzernbilanz – Passiva

(11-13) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2006 und 2007 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 2007 betrug 37,50 Euro, der niedrigste 27,75 Euro je Aktie. Die eigenen Anteile in Höhe von 2.354 TEUR werden entsprechend IAS 32.33 in der Konzernbilanz mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Minderheitsanteile

Die einzelnen Bestandteile des Minderheitenanteils am Eigenkapital konzernfremder Gesellschafter sowie deren Entwicklung in den Jahren 2006 und 2007 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. Zur Aufrechterhaltung oder Anpassung der Kapitalstruktur kann der Konzern Anpassungen der Dividendenzahlungen an die Anteilseigner vornehmen oder neue Anteile ausgeben. Zum 31. Dezember 2007 bzw. zum 31. Dezember 2006 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)	2007	2006
Rechnungszins	5,5%	4,5%
Rententrend	0%	0%
Fluktuation	keine	keine
Rechnungsgrundlage	Richttafel 2005 Klaus Heubeck	Richttafel 2005 Klaus Heubeck

Der Verpflichtungsumfang entwickelte sich wie folgt:

(in TEUR)	2007	2006
Verpflichtungsumfang am 01.01.	7.543	8.031
Dienstzeitaufwand	15	16
nicht erfasste versicherungsmathematische Ergebnisse	-553	-93
Zinsaufwand	325	308
Rentenzahlungen	-696	-719
Verpflichtungsumfang am 31.12.	6.634	7.543

Ausgehend vom Verpflichtungsumfang und unter Berücksichtigung der nicht erfassten versicherungsmathematischen Gewinne in Höhe von 78 TEUR (Vorjahr: -475 TEUR) betragen die Rückstellungen zum 31.12.2007 6.712 TEUR (Vorjahr: 7.068 TEUR). Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

(in TEUR)	2007	2006
Rückstellungen am 01.01.	7.068	7.463
Auflösungen Altersversorgungsaufwand	78	65
Aufwendungen Altersversorgung	418	389
Rentenzahlungen	-696	-719
Rückstellungen am 31.12.	6.712	7.068

Die Pensionsrückstellungen sind mit 690 TEUR (Vorjahr: 720 TEUR) kurzfristig. In den Personalaufwendungen sind folgende Aufwendungen aus Versorgungsplänen enthalten:

(in TEUR)	2007	2006
Laufender Dienstzeitaufwand	15	16
Zinsaufwand	325	308
Rückstellung am 31.12.	340	324

(14.2) Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen umfassen die Steuerrückstellungen und einen Teil der sonstigen Rückstellungen, die sich im Geschäftsjahr 2007 wie folgt entwickelten:

(in TEUR)	Stand 01.01.2007	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2007
Steuerrückstellungen	3.029	6.751	35	471	9.274
Rückstellungen	2.307	3.298	991	0	4.614
Rückstellungen am 31.12.	5.336	10.049	1.026	471	13.888

Die langfristigen sonstigen Rückstellungen wurden zum Barwert angesetzt. Bei den Rückstellungen aus sonstige Verpflichtungen handelt es sich um die allgemeine Risikovorsorge im Rahmen von Verpachtungen. Aufgrund der Änderungen des Abzinsungssatzes bei den sonstigen Rückstellungen von 4,5 % auf 5,5 % betrug der Zinsanteil 64 TEUR (Vorjahr: 33 TEUR).

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Jahr 2007 wie folgt:

(in TEUR)	Stand 01.01.2007	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2007
Rückstellungen für den laufenden Geschäftsbetrieb	984	3.046	85	51	3.894
Übrige	2.511	13.738	815	470	14.964
Rückstellungen am 31.12.	3.495	16.784	900	521	18.858

Der Anstieg bei den Rückstellungen für den laufenden Geschäftsbetrieb resultiert aus der Rückstellungszuführung für noch nicht endgültig abgenommene Arbeiten im Rahmen der fertig gestellten Objekte „Airport Hotel“ und „Nahversorgungszentrum Sinner“. Die um 12.453 TEUR erhöhten übrigen Rückstellungen sind auf die Abgrenzungs- und Abwicklungsaufwendungen sowie um Aufwendungen für die allgemeine Risikovorsorge im Rahmen der Abwicklung von Beteiligungsverkäufen zurückzuführen.

Die erwarteten Mittelabflüsse aus den bilanzierten kurzfristigen Rückstellungen im Jahr 2007 werden mit 15.858 TEUR (Vorjahr: 3.495 TEUR) innerhalb eines Jahres, die langfristigen Rückstellungen mit 4.614 TEUR (Vorjahr: 2.307 TEUR) nach fünf Jahren erfolgen.

(15) Verzinsliche Darlehen

Im Januar 2007 wurden die kurzfristig aufgenommenen verzinsliche Darlehen (Geldmarktkredit mit Laufzeit bis Ende Januar 2007) voll in Höhe von 70.000 TEUR zurückgezahlt. Die festverzinslichen Darlehen wurden mit einem durchschnittlichen Zinssatz von rund 5,5 % verzinst, die Geldmarktkredite basierten auf einem 3-Monats-Euribor. Am 31. Dezember 2007 standen dem Konzern unverändert zum Vorjahr Kreditlinien im Rahmen von Kontokorrentkreditlinien über 5.110 TEUR zur Verfügung, die nicht genutzt sind.

(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)	2007		2006	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Vermögenswerte				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	86	15.738	110	14.734
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	356	0	585
Sachanlagen	1.668	157	0	210
Beteiligungen/Assoziierte Unternehmen	0	97	0	4.177
Wertpapiere und Derivate	0	58	0	122
sonstige langfristige Forderungen	0	2.788	0	0
sonstige kurzfristige Forderungen	0	54	0	0
	1.754	19.248	110	19.828
Schulden				
Sonstige Rückstellungen	1.771	38	205	229
Sonstige Verbindlichkeiten	3	0	7	0
	1.774	38	212	229
Verlustvortrag	1.490	0	868	0
Gesamt	5.018	19.286	1.190	20.057
./. Saldierungen	-2.981	-2.981	-224	-224
Bilanzansatz	2.037	16.305	966	19.833

Es bestehen gewerbesteuerliche und körperschaftsteuerliche Verlustvträge in Höhe von 31.263 TEUR (Vorjahr: 24.110 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.

(17) Verbindlichkeiten aus LuL und sonstige Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

(in TEUR)	2007	2006
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.598	1.156
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	128	210
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	39
Sonstige Verbindlichkeiten	4.911	3.976
Gesamt	8.637	5.381

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

(in TEUR)	2007	2006
Steuerverbindlichkeiten	443	735
Kautionen	467	812
Verzinsliche Einlagen Dritter	151	191
Übrige	3.850	2.238
Sonstige Verbindlichkeiten	4.911	3.976

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten 1.258 TEUR (Vorjahr: 1.238 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 150.213 TEUR (Vorjahr: 123.005 TEUR) vermietet. Aus diesen bestehenden Mietverhältnissen wird der Konzern künftig folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

(in TEUR)	2007	2006
Fällig bis zu einem Jahr	15.034	11.474
Fällig länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren	76.594	58.070
Fällig über fünf Jahre	164.436	131.864
Summe	256.064	201.408

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters) unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich erwartet wird. Die Erhöhung der künftigen Mindestleasingzahlungen resultiert aus den neu errichteten Gewerbeimmobilien „Airport Hotel Stuttgart“ und „Nahversorgungszentrum“ der Sinner AG.

Der im September 2007 fertig gestellte erste Bauabschnitt des Nahversorgungszentrums der Sinner AG ist im Jahr 2007 anteilig für drei Monate berücksichtigt. Die gesamten erfolgswirksam erfassten Mietzahlungen betragen im Geschäftsjahr 2007 13.915 TEUR (Vorjahr: 13.312 TEUR).

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 betriebsgewöhnlichen 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 im Zugangszeitpunkt (01. Oktober 2007) dem Nettoinvestitionswert in Höhe von 9.205 TEUR, zum Zeitpunkt des Bilanzstichtags in Höhe von 9.131 TEUR.

Aus dem Ende 2007 begonnen Finanzierungsleasingverhältnis werden in den Folgeperioden folgende Bruttoinvestitionen (umfassen die Mindestleasingzahlungen sowie die nicht garantierten Restwerte der Leasinggegenstände) vereinnahmt:

(in TEUR)	Stand 01.10.2007	Stand 31.12.2007	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Bruttoinvestition	13.526	13.347	713	3.806	8.828
./. Nicht realisierter Finanzertrag	4.321	4.216	415	1.841	1.960
Nettoinvestition	9.205	9.131	298	1.965	6.868
./. Barwert nicht garantierter Restwert	1.092	1.092	0	0	1.092
Barwert Mindestleasingszahlungen	8.113	8.039	298	1.965	5.776

Bedingte Leasingzahlungen wurden im Geschäftsjahr nicht vereinbart. Kumulierte Wertberichtigungen für uneinbringliche Mindestleasingszahlungen liegen nicht vor.

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. Resultierend aus der im Jahr 2003 vollzogenen Ausgliederung des Brauereibetriebes haftet die STINAG Stuttgart Invest AG (vormals: SHB Stuttgart Invest AG), als übertragender Rechtsträger, mit der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG gemäß § 133 UmwG für die vor Wirksamwerden der Ausgliederung zum 01. Januar 2003 begründeten Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner über einen Zeitraum von fünf Jahren. Bürgschaften sind konzernweit in Höhe von 0,1 Millionen Euro übernommen. Der Konzern hat im Rahmen der Erstellung des Airport Hotels eine Zahlungsbürgschaft von rund 2,7 Millionen Euro gewährt. Die übrigen finanziellen Verpflichtungen, insbesondere aus Pachtverträgen und Investitionsgüterbestellungen, lagen im Konzern im geschäftsüblichen Rahmen. 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.

Im Konzern bestehen zum Bilanzstichtag 31.12.2007 unverändert Grundpfandrechte in Höhe von 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 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 2007 stellen sich die Buchwerte der Bewertungskategorien zum 31. Dezember 2007 wie folgt dar:

(in TEUR)	Bewertungs- kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2007	fortgeführte An- schaffungskosten	Anschaffungs- kosten	IAS 17	Fair Value erfolgsneutral
Aktiva						
<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
		142.584	131.375	2.078	9.131	0
<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
Aktiva gesamt		143.013	131.375	2.078	9.131	429
Passiva						
<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
Passiva gesamt		8.668	8.668	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
Aktiva						
Loans and Recievables	LaR	140.506	131.375	0	9.131	0
Available for Sale	AfS	2.507	0	2.078	0	429
Passiva						
Finanz. Verbindlichkeiten zu fortgeführten AHK's	FLAC	8.668	8.668	0	0	0

Für das Geschäftsjahr 2006 stellen sich die Buchwerte der Bewertungskategorien wie folgt dar:

(in TEUR)	Bewertungs- kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2006	fortgeführte An- schaffungskosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral
Aktiva						
<i>Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten</i>						
Ausleihungen	LaR	3.760	3.760	0	0	0
Forderungen aus LuL	LaR	2.112	2.112	0	0	0
Forderungen ggü. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	LaR	1.504	1.504	0	0	0
Sonstige Forderungen	LaR	151.714	151.714	0	0	0
Zahlungsmittel	LaR	32.969	32.969	0	0	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	AfS	183	0	183	0	0
Beteiligungen	AfS	1.957	0	1.957	0	0
		194.199	192.059	2.140	0	0
<i>Finanzielle Vermögenswerte zum Fair Value</i>						
Wertpapiere des Anlagevermögens	AfS	199	0	0	0	199
Derivate	HfT	120	0	0	120	0
Sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens	AfS	1.804	0	0	0	1.804
		2.123	0	0	120	2.003
Aktiva gesamt		196.322	192.059	2.140	120	2.003
Passiva						
<i>Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten</i>						
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLAC	1.759	1.759	0	0	0
Verbindlichkeiten aus LuL	FLAC	1.156	1.156	0	0	0
Verzinsliche Darlehen	FLAC	70.032	70.032	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	FLAC	210	210	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü. assoziierte Unternehmen	FLAC	39	39	0	0	0
Sonstige kurzfristige Schulden	FLAC	1.956	1.956	0	0	0
Passiva gesamt		75.152	75.152	0	0	0

Zusammengefasst stellen sich die Beteiligungsbuchwerte je Bewertungskategorie zum 31. Dezember 2006 wie folgt dar:

(in TEUR)	Bewertungs-kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2006	fortgeführte An-schaffungskosten	Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral
Aktiva						
Loans and Recievables	LaR	192.059	192.059	0	0	0
Available for Sale	AfS	4.143	0	2.140	0	2.003
Held-for-trading	HfT	120	0	0	120	0
Passiva						
Finanz. Verbindlichkeiten zu fortgeführten AHK's	FLAC	75.152	75.152	0	0	0

Die Wertberichtigungen auf die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände entwickelten sich im Jahr 2007 wie folgt:

(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
	2.003	171	113	1.204	2.923

(in TEUR)	Stand 01.01.2006	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2006
Ausleihungen	547	253	16	675	952
Forderungen LuL	990	120	178	280	973
sonstige Forderungen	62	32	29	77	78
	1.599	405	223	1.032	2.003

Das maximale Kreditausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2007 liegt bei einem Gesamtsaldo (Nettobuchwert und Wertberichtigungen) von 143.013 TEUR (Vorjahr: 196.374 TEUR), davon für finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten von 142.584 TEUR (Vorjahr: 194.251 TEUR) und für finanzielle Vermögenswerte zum Fair Value von 429 TEUR (Vorjahr: 2.123 TEUR). Der Gesamtsaldo der nicht fälligen und nicht wertgeminderten Ausleihungen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte zum 31. Dezember 2007 beträgt 140.192 TEUR (Vorjahr: 194.477 TEUR). Der Rückgang um 54.285 TEUR ist in dem Zahlungseingang aus der Forderung gegenüber der CCE AG, Berlin, aus dem im Geschäftsjahr 2006 veräußerten CCE AG Aktien und aus der Rückzahlung der kurzfristigen Darlehen begründet. Der Gesamtbetrag der wertberichtigten Ausleihungen, Forderungen und sonstige Vermögenswerte zum 31. Dezember 2007 liegt nominal bei 5.661 TEUR (Vorjahr: 3.901 TEUR), davon sind 2.923 TEUR (Vorjahr: 2.003 TEUR) wertberichtigt. Das Liquiditätsrisiko der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2007 liegt bei einem Buchwert von 8.668 TEUR (Vorjahr: 75.153 TEUR). Die Differenz zwischen Buchwert und Cash Flow ist auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen, deren Auszahlungen sich aus Tilgungsbeträgen und Zinsen zusammensetzen.

(in TEUR)	Cash flow 2007	Cash flow 2006
bis 1 Jahr	7.002	73.770
1-2 Jahre	86	87
2-3 Jahre	85	86
3-4 Jahre	84	85
4-5 Jahre	83	84
über 5 Jahre	1.801	1.884

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:

Die Erhöhung im Jahr 2007 auf 45.859 TEUR ist auf die Veräußerung der Brauereibeteiligung zurückzuführen.

(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	41.579	41.631
Financial Liabilities (at cost)	-899	0	0	-899
Gesamt	5.503	-1.220	41.576	45.859

(in TEUR)	Zins-/Dividenden- ergebnis	Ergebnis Wertberichtigung	Ergebnis aus Abgängen	Nettoergebnis 2006
Loans and Receivables	10.755	-786	-1	9.968
Financial Assets available for sale	93	0	-1.435	-1.342
Financial Liabilities (at cost)	-1.528	0	0	-1.528
Gesamt	9.320	-786	-1.436	7.098

Erläuterungen zur Teilkonzern Gewinn- und Verlustrechnung

(18) Umsatzerlöse

(in TEUR)	2007	2006
Nettomieten aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	13.915	13.312
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.386	1.184
Sonstige Mieterlöse	1.182	1.251
Getränkeerlöse	13.630	15.076
Sonstige Umsatzerlöse	4.900	2.602
Umsatzerlöse	35.013	33.425

Die Gliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftsfeldern ist aus der Segmentberichterstattung ersichtlich.

(19) Sonstige betriebliche Erträge

(in TEUR)	2007	2006
Erträge aus Anlagenabgang und Zuschreibungen	542	2.639
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	600	3.038
Übrige betriebliche Erträge	10.057	1.413
Sonstige betriebliche Erträge	11.199	7.090

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Wesentlichen durch die Veräußerungserlöse aus dem Brauereianwesen mit 7.449 TEUR einmalig beeinflusst.

(20) Erträge aus Beteiligungsveräußerung

Die Erträge aus Beteiligungsveräußerung in Höhe von 41.500 TEUR resultieren ausschließlich aus der Verkaufstransaktion der Beteiligung „Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG“.

(21) Materialaufwand

(in TEUR)	2007	2006
Aufwendungen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2.612	2.509
Aufwendungen für bezogene Waren	4.059	3.176
Pachtaufwendungen	1.101	1.323
Sonstiges	1.057	547
Materialaufwand	8.829	7.555

Der Materialaufwand umfasst keine Instandhaltungsaufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Der Anstieg ist auf die erstmals ganzjährige Berücksichtigung des vollkonsolidierten Tochterunternehmens „Masterhorse Vertriebs GmbH“ zurückzuführen.

(22) Personalaufwand

(in TEUR)	2007	2006
Löhne und Gehälter	4.355	4.963
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	877	775
Personalaufwand	5.232	5.738

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

(in TEUR)	2007	2006
Mitarbeiter	93	82
Auszubildende	6	5
Gesamt	99	87

Der Anstieg im Jahr 2007 auf 99 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist in der erstmals ganzjährigen Berücksichtigung der ab Juni 2006 vollkonsolidierten Tochtergesellschaft, der Masterhorse Vertriebs GmbH, begründet.

(23) Abschreibungen

Bei den jährlichen Werthaltigkeitsprüfungen des Immobilienbestandes wurde aufgrund veränderter marktbezogener Bewertungsparameter eine Wertanpassung der Bodenwerte erforderlich, die durch Wertgutachten belegt ist.

(in TEUR)	2007	2006
planmäßige Abschreibungen	5.034	5.662
außerplanmäßige Abschreibungen	4.578	404
Abschreibungen	9.612	6.066

(24) Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien belaufen sich im Geschäftsjahr 2007 auf 3.887 TEUR (Vorjahr: 2.823 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

in TEUR	2007	2006
Verluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	485	509
Aufwendungen für		
Betrieb	1.209	1.195
Vertrieb	2.607	2.234
Verwaltung	11.607	5.506
Sonstige Aufwendungen	10.327	3.489
Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.235	12.933

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. Die erhöhten Aufwendungen für die Verwaltung sowie die sonstigen Aufwendungen resultieren aus Abgrenzungen von Veräußerungskosten und aus Aufwendungen für allgemeine Risikovorsorge bei der Abwicklung von Beteiligungsverkäufen sowie aus der Vorsorge von Verpachtungsrisiken. Im Hinblick auf eine zutreffende Darstellung der Ertragslage sind die sonstigen Steuern in die sonstige betrieblichen Aufwendungen (sonstige Aufwendungen) umgegliedert und das Vorjahr entsprechend angepasst worden.

(26) Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen

Mit der Übertragung der Brauereibeteiligung Anfang Januar 2007 wurden im Geschäftsjahr 2007 keine Gewinnanteile von der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG mehr vereinnahmt (Vorjahr: 2.728 TEUR).

(27) Beteiligungs- und Finanzergebnis

in TEUR	2007	2006
Erträge aus Gewinnabführung	0	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen der langfristigen Finanzinvestitionen	309	236
Erträge aus Finanzierungsleasing	105	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (auf Basis historischer Anschaffungskosten)	5.988	10.612
Finanzerträge	6.402	10.848
Abschreibungen auf Finanzinvestitionen und Vermögenswerte	884	2.127
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (auf Basis historischer Anschaffungskosten)	1.294	1.924
Finanzaufwendungen	2.178	4.051
Finanzergebnis	4.224	6.797

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren vor allem aus Festgeldanlagen. Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit 1.294 TEUR (Vorjahr: 1.924 TEUR) entstanden aus verzinslichen Darlehen. Die Abnahme der Zinsaufwendungen ist auf die Rückzahlung der kurzfristigen Fremdfinanzierung Ende Januar 2007 zurückzuführen. In den Abschreibungen sind Abwertungen auf den beizulegenden Zeitwert enthalten.

(28) Ertragsteuern

Als Ertragsteuern sind neben der Körperschafts- und Gewerbesteuer die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Davon resultieren 10.845 TEUR (Vorjahr: 2.966 TEUR) aus dem laufenden Ertragsteueraufwand des Jahres 2007 sowie 135 TEUR (Vorjahr: -1.053 TEUR) aus den Vorjahren. Aus latenten Steuern resultieren -4.600 TEUR (Vorjahr: -2.781 TEUR). Dabei wurde ein durchschnittlicher Konzernsteuersatz von 31 % angewandt.

Die steuerliche Überleitungsrechnung stellt sich wie folgt dar:

(in TEUR)	2007	2006
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	38.167	14.969
Erwarteter Steueraufwand / -ertrag	14.942	7.043
Steuereffekte aus Abweichungen in der steuerlichen Bemessungsgrundlage	-5.215	-3.429
Steuersatzabweichungen	-4.671	-598
Veränderung latenter Steuern auf Verlustvorträge	841	600
Aperiodische Effekte	135	-4.264
Sonstiges	349	-218
tatsächlicher Steueraufwand	6.381	-866
davon laufender Ertragsteueraufwand	10.846	1.915
Ertragssteueraufwand Vorjahr	135	0
davon latente Steuern	-4.600	-2.781

Die Steuersatzänderung aufgrund der Unternehmenssteuerreform 2008 in Deutschland führt zu einem latenten Steuerertrag von 4.600 TEUR.

Sonstige Erläuterungen

Segmentberichterstattung (IAS 14)

Grundsätze

Der Konzern ist zum 31. Dezember 2007 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 Weilimdorf GmbH & Co. KG
- STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG
- STINAG Hotel GmbH & Co. KG
- Sinner AG
- STINAG Dresden GmbH
- DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH

2. Finanzbereich

Der Finanzbereich beinhaltet das Absatzfinanzierungsgeschäft der Brauerei Moninger AG, wozu Ausleihungen des Anlagevermögens mit dem zugehörigen Erfolgsbeitrag gehören. Ebenfalls dem Finanzsegment zugehörig ist die erstmals ganzjährig konsolidierte Mehrheitsbeteiligung an der Masterhorse Vertriebs GmbH. Nicht mehr enthalten sind die Beteiligungserträge aus der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG, da diese Anfang 2007 auf die Radeberger Gruppe übergegangen ist.

3. Getränkebereich

Der Getränkebereich umfasst im Geschäftsjahr 2007 ausschließlich das Bier- und Handelswarengeschäft der Brauerei Moninger AG. Die erzielten Ergebnisse aus der Verpachtung von eigenen Gastronomieobjekten sind dem Immobiliensegment zugeteilt. Aufgrund der ausschließlichen Tätigkeit des Konzerns in Deutschland wurde auf eine Segmentberichterstattung nach geographischen Regionen verzichtet.

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Immobiliensegment

Die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Geschäftssegments „Immobilien“ war im Jahr 2007 hauptsächlich durch die Fertigstellung der beiden Immobilienentwicklungen „Airport Hotel“ und „Nahversorgungszentrum“ auf der einen Seite und durch die Veräußerung des Brauereibetriebsgeländes auf der anderen Seite geprägt.

Auf der Ergebnisseite bewegten sich die Mieterlöse gegenüber Dritten, trotz der Vermietung der im September 2007 fertig gestellten Gewerbeimmobilien, mit 14.957 TEUR nur leicht über dem Vorjahresniveau, infolge der weggefallenen Mieterlöse aus der Veräußerung des Brauereianwesens im Januar 2007. Veräußerungserlöse aus dem Brauereianwesen wurden in Höhe von 7.449 TEUR (Vorjahr: 2.076 TEUR aus Veräußerung von Immobilien der Sinner AG) erzielt. Dagegen mindern außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhöhte Instandhaltungs- und Entsorgungsaufwendungen und eine erhöhte Risikovorsorge im Rahmen der Verpachtungen des Immobilienbestandes das Immobilienergebnis. Dieses lag bei -462 TEUR (Vorjahr: 6.617 TEUR).

Das Segmentvermögen lag infolge der Immobilieninvestitionen im Jahr 2007 sowie unter Berücksichtigung der aktivierten Forderung von 9.113 TEUR im Rahmen des Finanzierungsleasings um 26.109 TEUR höher und damit bei 175.338 TEUR.

Finanzsegment

Das Ergebnis im Finanzsegment betrug infolge des Einmaleffektes „Veräußerung der Brauereibeteiligung“ 39.336 TEUR. Die Material-, Personal- und sonstige Aufwendungen lagen über dem Vorjahr, da die Masterhorse Vertriebs GmbH erstmals ganzjährig in den Konzernabschluss einbezogen wurde. Durch die Beendigung der Finanzengagements „Stuttgarter Hofbräu“ und „CCE AG-Aktien“ wurden hieraus im Geschäftsjahr 2007 keine Finanzerträge mehr vereinnahmt, so dass sich unter Berücksichtigung von Festgeldanlagezinsen das Finanzergebnis um 2.483 TEUR auf 5.357 TEUR verminderte.

Getränkesegment

Der Geschäftsbereich „Getränke“ beinhaltet ausschließlich das Geschäft der Brauerei Moninger AG. Trotz Kosteneinsparungen konnten die erheblich zurückgegangenen Umsatzerlöse nicht kompensiert werden, so dass das Ergebnis im Getränkesegment mit -707 TEUR deutlich unter dem Vorjahr lag.

Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2007:

(in TEUR)	Immobilien	Finanzen	Getränke	Konzern
Gesamtleistung*	14.957	5.440	14.641	35.038
Ergebnis				
Operatives Ergebnis	272	33.979	-308	33.943
Finanzergebnis	-734	5.357	-399	4.224
Ergebnis vor Ertragsteuern	-462	39.336	-707	38.167
Steueraufwand				6.381
Ergebnis nach Steuern				31.786
Vermögenswerte und Schulden				
Segmentvermögen (ohne Steuern)	175.338	122.289	5.831	303.458
Ertragsteueransprüche				9.126
Segmentvermögen				312.584
Segmentschulden (ohne Steuern)	27.438	10.095	10.118	47.651
Ertragsteuerschulden				16.749
Segmentschulden				64.400
Sonstige Segmentinformationen				
Investitionen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	24.907	0	6	24.913
Sachanlagen	195	26	754	975
Immaterielle Vermögensgegenstände	105	3	13	121
Finanzielle Vermögenswerte	9.205	1.975	0	11.180
	34.412	2.004	773	37.189
Abschreibungen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.036	64	9	8.109
Sachanlagen	92	79	868	1.039
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	417	21	464
Finanzielle Vermögenswerte	0	884	0	884
	8.154	1.444	898	10.496

*In der Gesamtleistung sind Erlöse aus Transaktionen innerhalb des Konzerns im Immobiliensegment von 589 TEUR enthalten.

Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2006:

(in TEUR)	Immobilien	Finanzen	Getränke	Konzern
Gesamtleistung	14.787	2.325	16.357	33.469
Ergebnis				
Operatives Ergebnis	7.249	-2.454	649	5.444
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	2.728	0	2.728
Finanzergebnis	-632	7.840	-411	6.797
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.617	8.114	238	14.969
Steueraufwand				866
Ergebnis nach Steuern				15.835
Vermögenswerte und Schulden				
Segmentvermögen (ohne Steuern)	149.229	187.831	5.693	342.753
Ertragsteueransprüche				7.112
Segmentvermögen				349.865
Segmentsschulden (ohne Steuern)	7.684	4.082	10.571	22.337
Ertragsteuerschulden**				20.569
Segmentsschulden				1.768
Sonstige Segmentinformationen				
Investitionen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14.544	25	12	14.581
Sachanlagen	86	20	634	740
Immaterielle Vermögensgegenstände	19	0	18	37
Finanzielle Vermögenswerte	0	1.613	0	1.613
	14.649	1.658	664	16.971
Abschreibungen				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.656	64	9	3.729
Sachanlagen	155	41	884	1.080
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	1.226	31	1.257
Finanzielle Vermögenswerte	0	675	0	675
	3.811	2.006	924	6.741

* In der Gesamtleistung sind Erlöse aus Transaktionen innerhalb des Konzerns im Immobiliensegment von 736 TEUR enthalten.

**Die Ertragsteuerschulden umfassen die tatsächlichen Ertragsteuerschulden in Höhe von 735 TEUR sowie die latenten Steuern von 19.384 TEUR, die entsprechend umgegliedert wurden und damit das Vorjahr angepasst wurde.

Weitere Erläuterungen zum Cash Flow

(in TEUR)	2007	2006
Cash Flow aus erhaltenen Zinsen	6.049	828
Cash Flow aus gezahlten Zinsen	-1.154	-1.741
Cash Flow aus erhaltenen Dividenden	52	71
Cash Flow aus gezahlten Dividenden (inklusive Auszahlungen an Minderheitengesellschaften)	-22.315	-11.338
Cash Flow aus Ertragsteuern	-5.410	-7.310

Die Erhöhung des Cash Flows aus erhaltenen Zinsen um 5.221 TEUR resultiert vor allem aus der Festgeldanlage.

Ergebnis je Aktie

(in TEUR)	2007	2006
Ergebnis nach Steuern	31.787	15.836
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	509	-507
Ergebnisanteil Aktionäre der STINAG AG	32.296	15.329
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (Stück)	14.886.658	14.886.658
Ergebnis je Aktie	2,17	1,03

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 2006 eine Dividende von 1,49 Euro gezahlt. Die vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr 2007 beträgt 1,00 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.

Honorare des Abschlussprüfers

Die in den Geschäftsjahren 2007 und 2006 angefallenen Honorare für die Dienstleistungen des Abschlussprüfers Ernst & Young AG setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2007	2006
Prüfungshonorare	149,5	129,0
Steuerberatungshonorare	112,0	45,0
übrige Honorare	134,0	27,0
	395,5	201,0

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.

Die übrigen Honorare erhöhten sich in 2007 infolge der Beratungsleistungen im Rahmen von Beteiligungsprüfungen.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen (IAS 24)

Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen sämtliche konsolidierten und nicht konsolidierten Tochtergesellschaften 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 und Aufsichtsräten wurden an Mitglieder des Vorstands Kredite in Höhe von 350 TEUR zu einem Zinssatz von 5,5 % gewährt. Im Geschäftsjahr wurden planmäßig keine Rückzahlungen vorgenommen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen. Ebenfalls wurden keine Geschäfte mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen betrieben. Berichtspflichtige Angaben bestanden im Geschäftsjahr 2006 lediglich hinsichtlich des bestehenden Dienstleistungsvertrages zwischen der STINAG Stuttgart Invest AG und der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG. Die Verwaltung und Organisation der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG steht der STINAG Stuttgart Invest AG zur Erledigung derer Aufgaben zur Verfügung. Hierfür hat die STINAG Stuttgart Invest AG ein Dienstleistungsentgelt von 1,7 Millionen Euro entrichtet. Daneben bestanden noch Dienstleistungsverträge mit der STINAG Real Estate GmbH, der STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG sowie der DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (IAS 10)

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 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, dass 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.

Schätzunsicherheiten, die zu einem bedeutenden Risiko einer wesentlichen Anpassung von Buchwerten innerhalb des Geschäftsjahres 2007 führen würden, bestanden zum 31. Dezember 2007 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 62 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 62).

Zinsrisiko

Ein Zinsrisiko besteht nicht, da keine wesentlichen Bankverbindlichkeiten vorliegen.

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 31.12.2007 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 2007 die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands 0,9 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

Der Anteilsbesitz ist aus der nachfolgenden Anlage ersichtlich und wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und kann im zentralen Unternehmensregister (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, Segmentberichterstattung und Anhang – sowie den Teilkonzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 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, 14. April 2008

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 2008

Peter May

Bernhard A. Rebel

Gisbert Sattler

Impressum:

Herausgeber
STINAG Stuttgart Invest AG
Böblinger Straße 104
70199 Stuttgart
Postfach 10 43 51
70038 Stuttgart
Telefon: (07 11) 64 88-0
Telefax: (07 11) 64 88-204
Internet: www.stinag-ag.de

