

# 2013

Geschäftsbericht

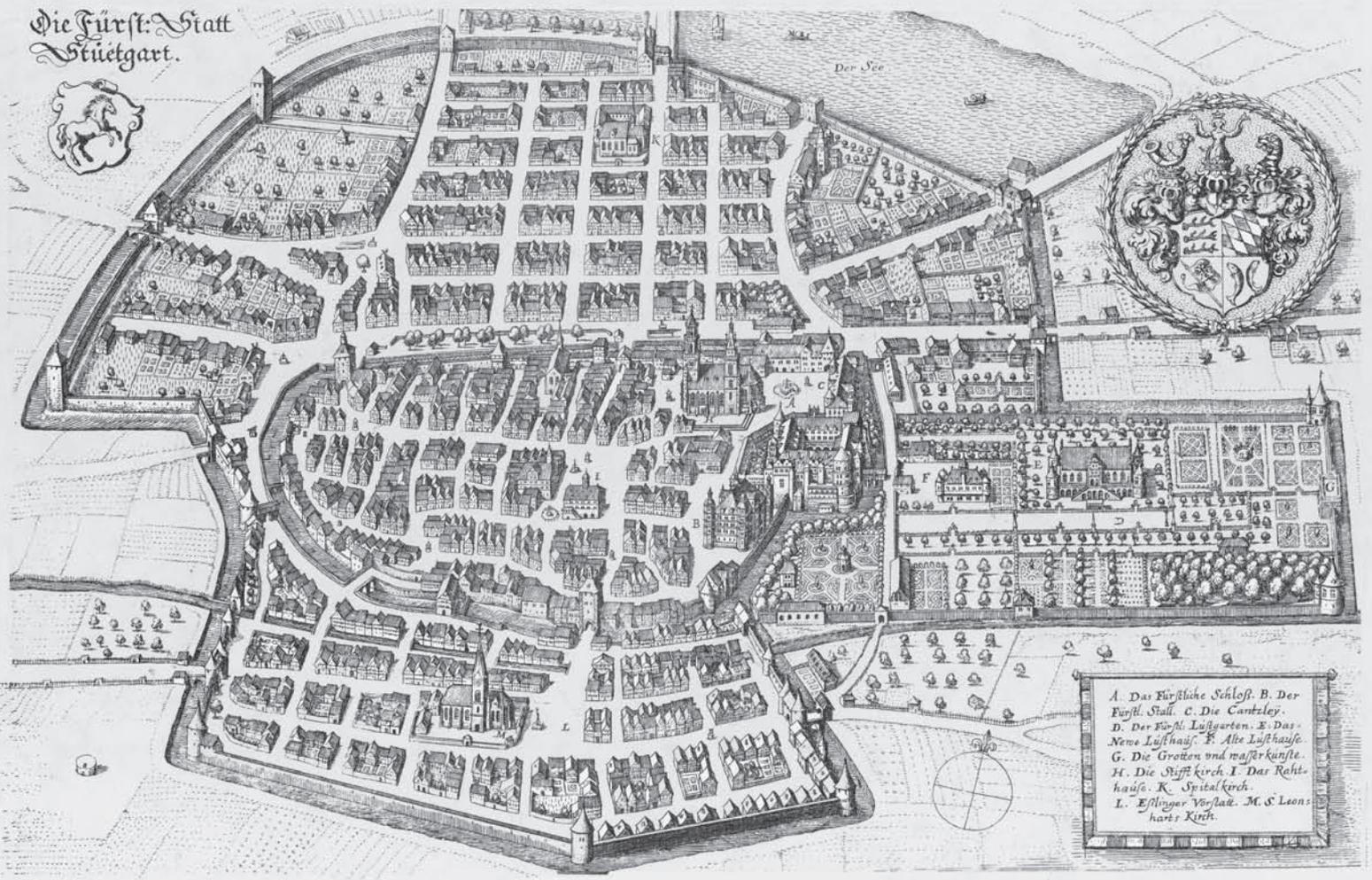








Die Fürstl. Stadt  
Stuegart.



- A. Das Fürstliche Schloß. B. Der Fürstl. Stall. C. Die Cantzley. D. Der Fürstl. Lustgarten. E. Das Neue Lusthaus. F. Alte Lusthause. G. Die Grotten und wasser künste. H. Die Stiff kirch. I. Das Reht. hause. K. Spital kirch. L. Eslinger Vorstat. M. S. Leon- harts Kirch.





## Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2013	2012	2011	2010	2009
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,77	0,77	0,77	0,78	0,77
Dividende (EUR je Aktie)	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Sonderbonus (EUR je Aktie)	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34

## Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

6

	2013 <sup>2</sup>	2012 <sup>2</sup>	2011 <sup>2</sup>	2011 <sup>1</sup>	2010 <sup>1</sup>	2009 <sup>1</sup>
Umsatz (Mio. EUR)	47,9	47,3	44,6	43,5	40,3	37,9
Eigenkapital (Mio. EUR)	176,1	185,7	207,6	212,2	218,7	224,8
Jahresergebnis (Mio. EUR)	1,7	-10,3	5,7	5,0	5,3	3,7
Investitionen (Mio. EUR)	4,5	34,2	23,0	23,0	34,1	35,3
Abschreibungen (Mio. EUR)	10,7	9,2	8,2	8,4	7,3	12,5
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	80	116	119	119	127	104

1) Nach IFRS aufgestellter Konzernabschluss  
2) Nach HGB aufgestellter Konzernabschluss

<b>Brief an die Aktionäre</b>	8
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	10
<b>Mitglieder des Vorstandes</b>	12
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>	13
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b>	15
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	16
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	18
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	22
Sonstige Erläuterungen und Angaben	29
<b>Jahresabschluss</b>	33
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	35
Entwicklung des Anlagevermögens	36
Anhang	38
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	46
<b>Konzernabschluss</b>	49
Konzernbilanz	50
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung	51
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	52
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	54
Konzern-Kapitalflussrechnung	56
Konzernanhang	57
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	70
<b>Anteilsübersicht</b>	74

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2013 der STINAG Stuttgart Invest AG war von richtungsweisenden Bereinigungen in den Geschäftssegmenten Erneuerbare Energien, Immobilien und Beteiligungen geprägt. Ziel dieser Maßnahmen war und ist es, mögliche Ergebnisbelastungen im Rahmen einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Ertragsstruktur zu eliminieren sowie diese risikogestreu zu optimieren. Damit soll nicht nur die Ergebnislage stetig ausgebaut, sondern auch mittelfristig wieder eine Steigerung des Unternehmenswertes erlangt werden.

Im Kernsegment Immobilien ist, neben der Veräußerung von nicht mehr optimal rentierenden Objekten, eine Ausdehnung des Portfolios um weitere Immobilienbereiche, wie Pflege- und Gesundheitsobjekte, um weitere Immobilienstandorte im süddeutschen Raum sowie um Immobilienentwicklungen von Bestands- und Neuobjekten unter Beachtung nachhaltiger Markt-, Standort- und Vermietungsgegebenheiten, erforderlich. Dabei sollen insbesondere bei Neuentwicklungen strategische Partnerschaften mit marktetablierten Projektentwicklern geschlossen werden. Ziel ist es, den Immobilienbestand mit mittel- bis langfristig ertrags- und cashflowreichen Objekten zu ergänzen.

In 2013 wurden erste Objekte ohne mittelfristige Entwicklungsperspektiven und mit nicht mehr ausreichenden Renditeanforderungen veräußert. Hierunter fielen im Wesentlichen das Objekt „Königstraße 38“ in Stuttgart sowie weitere vier kleinere Immobilien in Stuttgart, Dresden und Karlsruhe. Weitere Objekte, insbesondere nicht mehr nachhaltig vermietbare Gastronomie- und Wohnimmobilien in Randlagen, sollen folgen. Nach den Eigenentwicklungen in den vergangenen Jahren wird aktuell eine Wohnimmobilie mit 70 Wohneinheiten in bester Lage in München entwickelt. Ende 2013 wurde der Bauantrag eingereicht, Baubeginn soll Anfang 2015 sein.

Nach der im Geschäftsjahr 2012 vorgenommenen drastischen Bewertungsanpassung auf die Beteiligung an der EuroCape New Energy Ltd. (Windparkentwicklungsgeschäft), wurden in 2013 infolge der entgegen den Erwartungen weiterhin negativ verlaufenden und mittelfristig nicht realisierbaren Windparkprojektentwicklungen sowie dem Bedarf an weiteren Finanzmitteln eine strategische Entscheidung getroffen. So wurde im Juni 2013 der 50-%-Anteil an der EuroCape New Energy Ltd. an den ehemaligen Joint Venture Partner verkauft. Im Rahmen dieser Bereinigung war letztmalig eine Ergebnisbelastung aus dem Windparkentwicklungsgeschäft zu verzeichnen. Das Segment Erneuerbare Energien umfasst damit lediglich noch das Windparkportfolio mit rund 38 Megawatt.

Im Getränkesegment, geprägt von einem hohen Wettbewerbs- und Preisdruck, sind weitere Investitionen zur Schaffung einer nachhaltig kostenoptimierten Produktion und Abfüllung und damit zur Erlangung der absatz- und kostenseitigen Wettbewerbsfähigkeit erforderlich. Hierbei muss künftig eine instandhaltungs- und energiereduzierte Abfülltechnik eingesetzt werden. Auf dieser Basis kann eine kostenoptimierte Produktion und Abfüllung des A-Markengeschäftes erlangt sowie das Lohnbraugeschäft ausgebaut werden. Andere mittelständische Brauereien stehen ebenfalls notwendigen Investitionen in die veraltete Brauereitechnik gegenüber; hier bietet der Verkauf von Abfüllleistungen ein weiteres Standbein für das Getränkegeschäft. Hiermit sollte eine ausreichend stabile Ergebnis- und Liquiditätslage verzeichnet werden können.

Zusammengefasst waren die im Geschäftsjahr 2013 vorgenommenen Bereinigungen nun die Grundlage für eine auf die Zukunft nachhaltig ausgerichtete Unternehmensentwicklung und damit konzernweite Ergebnisoptimierung. Neue und damit ergänzende Wege sind im Immobiliensegment mit dem Fokus auf Projektentwicklungen Schritt für Schritt zu gehen. Im Segment Erneuerbare Energien sind nach dem Verkauf des Windparkprojektentwicklungsgeschäftes weitere Investitionen in Windparks nicht mehr geplant. Gleichzeitig ist ein möglicher Verkauf und damit der gänzliche Ausstieg aus dem Segment Erneuerbare Energien nicht ausgeschlossen. Das Beteiligungssegment wird nun nach der Veräußerung der bislang einzigen mittelständischen Unternehmensbeteiligung ruhen; mittelfristig sind jedoch weitere sinnvolle und auf Ergebnismachhaltigkeit ausgerichtete Beteiligungen an Unternehmen nicht auszuschließen.

#### **Der Vorstand**

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach dem Gesetz und der Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend begleitet. Ausschüsse des Aufsichtsrates bestehen nicht.

### **Sitzungen des Aufsichtsrates und Themenschwerpunkte**

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend – sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form – unterrichtet. Dabei informierte der Vorstand über den Gang der Geschäfte sowie die finanzielle und wirtschaftliche Entwicklung. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand, auf Grundlage dessen Berichterstattung, die geschäftspolitischen und strategischen Entscheidungen für die Gesellschaft erörtert und beraten.

Im Geschäftsjahr 2013 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen – drei im ersten und zwei im zweiten Kalenderhalbjahr – statt. In diesen Sitzungen wurde die Geschäftsentwicklung im Rahmen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Immobilien-, Erneuerbare Energien-, Getränke-, Beteiligungs- und Finanzsegment erörtert. Insbesondere war die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie deren Geschäftsfelder und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften – mit den Schwerpunkten Entwicklungen im Immobiliensegment, Entwicklungen und Desinvestitionen der unternehmerischen Beteiligungen im Bereich Erneuerbare Energien und Fragen der Unternehmensplanung – Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen, über die sich der Aufsichtsrat ausführlich unterrichten ließ. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der vom Vorstand vorgelegten Ergebnisplanung und dem Vergleich zur tatsächlichen Geschäftsentwicklung, der zukunftsorientierten Ausrichtung und Gestaltung des Immobilienportfolios sowie der strategischen Desinvestitionsentscheidungen im Segment Erneuerbare Energien.

Zwischen den Sitzungen berichtete der Vorstand über bedeutende Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie der Beteiligungsgesellschaften von wesentlicher Bedeutung sind. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates war darüber hinaus laufend über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen mit dem Vorstand im Gespräch. Soweit gemäß Satzung bzw. Geschäftsordnung die Zustimmung des Aufsichtsrates für einzelne Geschäfte erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die entsprechende Beschlussvorlage geprüft, beraten, seine Entscheidung getroffen und die Zustimmung erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner auch über das bestehende Risikomanagementsystem und dessen Kontrolle unterrichten lassen.

### **Jahres- und Konzernabschlussprüfung**

Der Aufsichtsrat sowie der Vorstand haben entsprechend der gesetzlichen Regelung dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte vereinbart. Prüfungsschwerpunkte waren im Geschäftsbereich Immobilien die Veräußerungstransaktionen von Geschäfts- und Wohnungsimmobilien, im Geschäftsbereich Erneuerbare Energien, die Veräußerung des 50-%-Anteils an dem Joint Venture EuroCape New Energy Ltd. sowie des Beteiligungswertansatzes der STINAG New Energy GmbH & Co. KG.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht, der Risikomanagementbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 15. April 2014 unter Teilnahme der Abschlussprüfer beraten. 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 Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2013 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes 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 den Abhängigkeitsbericht geprüft und die nach § 313 Abs. 3 AktG erforderliche Bestätigung erteilt, dass die tatsächlichen Angaben des Berichtes 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 Schlussklärung des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat der STINAG Stuttgart Invest AG dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Stuttgart, 15. April 2014

#### **Der Aufsichtsrat**

Professor Dr. Dieter Hundt, Vorsitzender

## Mitglieder des Vorstandes

---

**Peter May**

MBA Harvard

Vorsitzender

---

**Heike Barth**

Diplom-Ökonomin

stv. Vorstandsvorsitzende

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden  
Gesellschaften:

- Sinner AG, Karlsruhe,  
stv. Aufsichtsratsvorsitzende
  - Moninger Holding AG, Karlsruhe,  
stv. Aufsichtsratsvorsitzende
- 

**Thomas Rössner**

Diplom-Kaufmann

---

## Mitglieder des Aufsichtsrates

---

### **Professor Dr. Dieter Hundt**

Uhingen  
Vorsitzender

Präsident der Landesvereinigung  
Baden-Württembergischer  
Arbeitgeberverbände e. V., Stuttgart

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden  
Gesellschaften:

- Allgaier Werke GmbH, Uhingen,  
Vorsitzender
- Allgaier Automotive GmbH, Uhingen,  
Vorsitzender
- EvoBus GmbH, Stuttgart
- Landesbank Baden-Württemberg,  
Stuttgart
- Pensions-Sicherungsverein, Köln,  
Vorsitzender
- VfB Stuttgart 1893 e. V., Stuttgart,  
Vorsitzender (bis 17.06.2013)

---

### **Erwin R. Griesshammer**

Zürich  
stellvertretender Vorsitzender  
Rechtsanwalt

---

### **Wolfgang Elkart,**

Stuttgart  
Diplom-Kaufmann,  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden  
Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart,  
(vormals: Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart)  
stv. Vorsitzender (seit 01.10.2013)
  - Moninger Holding AG, Karlsruhe,  
Vorsitzender
  - Sinner AG, Karlsruhe,  
Vorsitzender
-

# 01

## Zusammengefasster Lagebericht





## Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte trotz eines schwierigen internationalen Umfeldes auch in 2013 einen moderaten Wachstumskurs fortsetzen. Dennoch hat sich das jährliche Wachstum mit einem Plus von 0,4 % weiter abgeschwächt und war so niedrig wie seit 2009 nicht mehr. Dieser Vergleich darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass die Wirtschaftsentwicklung in den Jahren 2010 und 2011 ein Ergebnis des wirtschaftlichen Einbruches im Rahmen der großen Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2008 und 2009 war.

Die anhaltende Rezession einiger europäischer Länder sowie die weiterhin steigenden Staatsschulden im Euroraum führten zu einer äußerst starken Belastung des sonst so robusten und seit Jahren wachstumstreibenden Exportes. Die Ausfuhren erhöhten sich in 2013 lediglich um 0,6 % nach 3,2 % im Vorjahr. Gleichzeitig blieben aufgrund der europäischen Wirtschaftsentwicklung sowie der weniger dynamischen Weltkonjunktur Unternehmen bei ihren Investitionen äußerst zurückhaltend. Einen wesentlichen Wachstumsbeitrag lieferte in 2013 der private Konsum mit einem Plus von 0,9 %. Aufgrund der Erzielung eines weiteren Beschäftigungsrekordes, verbesserte sich die Konjunkturerwartung im Jahr 2013 fortlaufend; die Zahl der Erwerbstätigen erreichte in 2013 einen im siebten Jahr in Folge erlangten Höchststand. Die Arbeitslosenquote lag bei erfreulichen 6,8 %. Des Weiteren hat zur positiven Entwicklung des privaten Konsums auch das anhaltend niedrige Zinsniveau beigetragen.

Die expansive Geldpolitik wird sich in Europa zwar mit einem Aufschwung in 2014 auswirken. Aufgrund der hohen Schuldenstände vieler europäischer Länder ist jedoch diese zunächst positive Entwicklung nicht selbsttragend. Hier ist für 2014 und die Zukunft ein Zusammenwirken von Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik im Rahmen von wachstumsfördernden Reformen dringend erforderlich.

### Entwicklung des Immobilienmarktes

Die relativ gute Entwicklung der deutschen Wirtschaft in der Eurozone schlug sich in 2013 ein weiteres Mal auf den deutschen Immobilienmarkt mit einem deutlich angestiegenen Investitionsvolumen, auch aufgrund des nachhaltig niedrigen Zinsniveaus, nieder. Zugleich konnten wieder eine gute Flächennachfrage und steigende Mieten in den Segmenten Handel, Büro und Wohnen, vor allem in den deutschen Top-Standorten, verzeichnet werden. Damit hält auch das Interesse von in- und ausländischen Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien unverändert an. Hinsichtlich des Investitionsvolumens an Core-Immobilien konnte jedoch ein nur moderater Anstieg verzeichnet werden. Hintergrund hierfür ist, dass Investoren größtenteils lediglich ein Interesse an

Immobilien mit hoher Objektqualität, guter Lage und langfristigen Mietverträgen zeigen; Fremdfinanzierungen sind hierbei unproblematisch. Eine Ausweichreaktion auf risikoreichere Marktsegmente an B-Standorten oder B-Objekten finden derzeit aufgrund der Angebotsknappheit zwar verstärkt, dennoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau statt, zumal risikoreichere Finanzierungen seitens der Banken oftmals nicht mitgetragen werden.

Auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt konnte trotz der typischen Stuttgarter Topografie, mit einer beschränkten nutzbaren Fläche, und dem weiterhin knappen Angebot an Core-Immobilien in 2013 ein Transaktionsvolumen von rund 1 Milliarde Euro mit circa 70 Transaktionen, größtenteils im gewerblichen Bereich, erreicht werden. Dabei wurde seitens der Investoren insbesondere ein Augenmerk auf Geschäftshäuser mit Handels- und Büroanteil gelegt. Für den überwiegenden Teil der Transaktionstätigkeit sorgten im vergangenen Jahr jedoch nicht Immobilien im Core-Segment, sondern Immobilien in höheren Risikoklassen, aufgrund des knappen Angebots an 1a-Objekten sowie der gestiegenen Risikobereitschaft im Rahmen des Investitionsdrucks bei fehlenden Alternativenlagen der Investoren.

Der Flächenumsatz im Segment Büro zeigte sich wieder auf einem hohen Niveau, wobei in City- und Innenstadtlagen ein deutlicher Rückgang von rund 27 % verzeichnet wurde. Die Durchschnittsmieten lagen mit 12,00 Euro/m<sup>2</sup> rund 3 % unter dem Vorjahreswert, die Spitzenmieten von 20,00 Euro/m<sup>2</sup> konnten nur bei Top-Büroimmobilien in höchstem Qualitätsstandard erzielt werden. Die Fertigstellung zahlreicher Bürokomplexe in und um Stuttgart in 2014/2015 sowie die deutliche Zurückhaltung der potenziellen Mieter bei Mietvertragsabschlüssen wird zu einem weiteren Mietpreisdruck führen. Im Einzelhandelsbereich konnte das Mietpreisniveau nur an Top-Standorten in Top-Immobilien gehalten werden. Die Attraktivität des Standortes Stuttgart im Einzelhandelssegment ließ die Transaktionspreise, infolge einer sicheren Investition im Rahmen von stabilen Mieten sowie eines geringen Zinsniveaus, weiterhin ansteigen, was jedoch zu weiter sinkenden Renditen führt. Die Nettospitzenrenditen in Stuttgart lagen im Jahr 2013 bei rund 4,0 %.

Die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt nimmt aufgrund der steigenden Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie der zunehmenden Alterung der Bevölkerung zu. Gleichzeitig kann der mittelfristige Neubaubedarf jedoch nur begrenzt gedeckt werden. Konsequenz sind fortlaufend steigende Kaufpreise für Eigentumswohnungen, während die Mietpreise langsamer steigen als die Inflationsrate und damit die Preisentwicklung für Wohneigentum. Stuttgart zeigt seit längerem einen positiven Markttrend auf. Der Höchststand für Wohnraumrenten dürfte jedoch erreicht sein, was für Investitionen in Wohnimmobilien sinkende Renditen zur Folge haben wird und damit Investitionen nur noch aufgrund des äußerst niedrigen Zinsniveaus zu rechtfertigen sind.

## Markt für Erneuerbare Energien

Der bislang hochgelobte Wachstumsmarkt für Erneuerbare Energien – insbesondere der Bereich der Wind- und Solarparkentwicklungen – hat sich in den vergangenen zwei Jahren drastisch verändert. Waren vor Jahren noch die Investitionsaussichten von steigenden Renditen auf Basis gesetzlich gesicherter Einspeisevergütungen geprägt, hat sich die Lage deutlich verschlechtert. Die Wettbewerbsfähigkeit der Erneuerbaren Energien war und ist nur aufgrund der bestehenden Subventionspolitik gegeben, die jedoch die Staatshaushalte stark belasten. Aus diesem Grund gehen immer mehr Staaten im europäischen Raum dazu über, die Subventionspolitik zu reformieren, das heißt die Einspeisetarife zu reduzieren. Auch Deutschland macht keinen Halt vor der Reform der Ökostrom-Förderung, denn die Förderung ist in den vergangenen Jahren rasant gestiegen, was auf die stark wachsende Zahl geförderter Anlagen sowie die übermäßig hohen Förderungssätze von Wind- und Solaranlagen zurückzuführen ist. Ziel ist es, die Einspeisevergütungen für Windparkprojekte künftig um bis zu 20 %, vor allem an windstarken Standorten, zu senken. Ob die Einspeisevergütungspolitik in Europa Begrenzungen nicht nur für künftige Windparkentwicklungen, sondern auch für die bereits für bestehende Windparks gewährten Förderungszusagen zur Folge hat, bleibt abzuwarten.

Konsequenz dieser Reformpolitik ist eine deutlich geringere Attraktivität von Investments in Projektentwicklungen im Bereich Erneuerbare Energien mit negativen Auswirkungen auf die Renditeaussichten. Weitere Aspekte, die die Renditeentwicklung schmälern, sind die langen und oftmals unwägbaren Genehmigungsprozesse und -zeiten solcher Windparkprojekte von bis zu fünf Jahren sowie die großen Schwankungsbreiten von Windertragsprognosen. Auf dieser Basis haben sich mittlerweile auch die fremdfinanzierenden Banken aus den scheinbar risikolosen Projektfinanzierungen entweder zurückgezogen oder die Eigenkapitalerfordernisse sowie die Risikozinszuschläge drastisch erhöht. Seitens der Projektentwickler werden folglich alternative Finanzierungsformen, zum Beispiel über Anleihen oder Genussrechtsscheine, in Zeiten eines hohen Anlagedrucks forciert. Problem bei solchen risikoreichen Finanzierungsvehikeln ist die Tatsache, dass langfristige Investments über kurze Finanzierungslaufzeiten und gleichzeitig hohen Zinszahlungen finanziert werden. Solche Risikofinanzierungen, wie die Beispiele PROKON und der WINDREICH AG aufzeigen, sind keine adäquaten Investitionsmöglichkeiten für eine mittelfristig sichere Anlagepolitik. Die Windenergiebranche wird in Zukunft daher nicht nur in Deutschland, sondern vor allem auch in Europa keine dynamisch wachsende Entwicklung mehr aufzeigen können.

## Entwicklung des Bier- und Getränkemarktes

Für die deutsche Brauwirtschaft, die sich seit Jahren in der Krise befindet, war das Jahr 2013 mit einem Rückgang von 2 % auf rund 94,6 Millionen Hektoliter ein weiteres schwaches Jahr. In Baden-Württemberg verminderte sich der Bierabsatz um 1,2 % auf 6,1 Millionen Hektoliter. Der demografische Wandel, veränderte Konsumgewohnheiten und Trends bei Geschmack und Gebinde, die zu einer nicht mehr ergebnisorientierten Sortimentsvielfalt führen, werden die Situation weiter verschärfen.

Trotz dieser seit Jahren herrschenden Marktentwicklung ist eine grundsätzliche Marktkonsolidierung nicht festzustellen. Nach wie vor gibt es mehr als 1.300 Brauereien in Deutschland, allerdings mit der Verschiebung, dass die Brauereikonzerne stetig den Markt beherrschen und die kleinen Lokalbrauereien den Nischenmarkt bedienen. Hierbei geraten die Brauereien mittlerer Größe zwischen 30.000 und 200.000 Hektoliter immer weiter in Bedrängnis. Zum einen konkurrieren sie mit den großen bekannten Braukonzernen, die sich mit einem großen Werbebudget positionieren und dabei den Handel dominieren. Mittelständische Brauereien können sich dieser Markt- und Finanzmacht nur schwer erwehren. Zum anderen werden die Kleinst- und Gasthofbrauereien, das sind rund 900 der 1.300 deutschen Brauereien mit einer Produktion von bis zu 5.000 Hektoliter, mit den lokalen Spezialitäten immer beliebter. Damit wird neben der Brauereivielfalt die Auswahl an Bieren größer.

Nicht nur die Konkurrenz- und Sortenvielfalt, sondern auch die Preiskämpfe der Braukonzerne im Handel belasten die mittelständischen Brauereien. Rund 72 % der Biere im deutschen Lebensmitteleinzelhandel werden in Aktionen verkauft. Dieser Preisentwicklung kann eine mittelständische Brauerei nicht standhalten, vor allem nicht in Zeiten steigender Rohstoff-, Energie- und Personalkosten. Allein die Produktionskosten sind in den vergangenen Jahren im Durchschnitt um 15 % angestiegen. Zugleich werden sich die Positionierungsschwächen im Mittelstand aufgrund der fehlenden Finanzkraft in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Hier kann den mittelständischen Brauereien nur eine auf die Region ausgerichtete Markenführung und eine authentische Vertriebs- und Marketingpolitik helfen. Dieser Entwicklung begegnet der Mittelstand durch die derzeit noch vorhandene finanzielle Substanz in Form von jahrzehntelangem im Besitz befindlichen Immobilienvermögen. Mittelfristig ist hier jedoch ein komplettes Umdenken, im Rahmen von Kostensenkungsmaßnahmen sowie durch Zusammenschlüsse der Brauereien bei kapitalintensiven Investitionen, wie Produktions- und Abfülltechniken zur Nutzung der gemeinsamen Synergien und zur Senkung der Kapitalbelastung, erforderlich.

## Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Das Geschäftsjahr 2013 der STINAG Stuttgart Invest AG war insbesondere von richtungsweisenden Bereinigungen in den Segmenten Erneuerbare Energien sowie Immobilien geprägt.

So wurde im Juni 2013, aufgrund der kurz- bis mittelfristig nicht realisierbaren Windparkprojektentwicklungen sowie des weiteren Finanzierungsbedarfs, der 50-%-Anteil an der EuroCape New Energy Ltd. im Rahmen eines Management Buy Outs mit der Perspektive auf Partizipation an den aus der Veräußerung von voll- oder teilbaugenehmigten Windparkprojekten verkauft. Eine letztmalige Anpassung des Bewertungsansatzes der STINAG New Energy GmbH & Co. KG infolge dieses Anteilsverkaufes wurde in der zweiten Jahreshälfte 2013 erforderlich. Damit sind im Geschäftsjahr 2013 letztmalig Ergebnisbelastungen aus dem Windparkentwicklungsgeschäft angefallen.

Zur Optimierung des Immobilienportfolios wurde Anfang 2013 das aus der Büroimmobilie entstandene und eigens entwickelte Studentenappartementshaus in Dresden mit einem Investitionsvolumen von knapp 3,0 Millionen Euro fertiggestellt und vermietet. Die sehr guten Bedingungen auf dem Immobilien-transaktionsmarkt waren die Grundlage für die Veräußerung von nicht mehr ausreichend rentierenden Objekten im Rahmen der Portfoliooptimierung. So wurde unter anderem das Geschäftshaus Königstraße 38 aufgrund unzureichend mittelfristigen Entwicklungsperspektiven und damit der Nichterfüllung der Anforderung an STINAG Immobilieninvestments im Jahr 2013 veräußert.

### Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse, die insbesondere die Miet- und Pächterlöse aus eigenen Anwesen umfassen, lagen bei 3,2 Millionen Euro und damit um rund 0,3 Millionen Euro unter Vorjahr. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen begründet durch den Verkauf des Geschäftshauses Königstraße 38. Teilweise kompensiert wurde diese Entwicklung von der seit März 2013 vorgenommenen Vermietung der möblierten Appartements des Studentenappartementshauses „Uhlandstraße 39“ in Dresden. Die durch Immobilienverkäufe generierten Veräußerungsgewinne in Höhe von 3,6 Millionen Euro (Vorjahr: 0,3 Millionen Euro) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,8 Millionen Euro infolge von nicht mehr notwendigen Risikovorsorgen und um 0,7 Millionen Euro auf 1,9 Millionen Euro erhöhten sonstigen Erträge, die aus der Restrukturierung des Portfolioswaps Ende 2012 resultieren, ließen die sonstigen betrieblichen Erträge auf 6,6 Millionen Euro nach 1,8 Millionen Euro in 2012 ansteigen. Unter Berücksichtigung von planmäßigen ordentlichen Abschreibungen in Höhe von 0,9 Millionen Euro sowie rückläufigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus Dienstleistungen von 3,6 Millionen Euro, die durch geringer notwendig gewordene Rückstellungszuführungen sowie den

Wegfall von im Vorjahr einmaligen Aufwendungen aus Dienstleistungen gekennzeichnet waren, wurde ein zum Vorjahr deutlich verbessertes Betriebsergebnis von 5,3 Millionen Euro (Vorjahr -1,0 Millionen Euro) erwirtschaftet.

Das Zins- und Finanzergebnis lag in 2013 bei 7,9 Millionen Euro, nach 13,8 Millionen Euro im Vorjahr. Die Aufwandsseite war insbesondere durch die vollständige Beteiligungsabschreibung auf die Anteile an der STINAG New Energy GmbH & Co. KG von 14,2 Millionen Euro (Vorjahr: 29,3 Millionen Euro), die den 50-%-Anteil an der EuroCape New Energy Ltd. hielt, geprägt. Unter Berücksichtigung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sowie der Aufwendungen aus der Verlustübernahme von insgesamt 5,6 Millionen Euro, lagen die Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen bei 19,9 Millionen Euro. Ergebnisausschüttungen der Immobilientochtergesellschaften in Höhe von knapp 23,0 Millionen Euro, nach 42,4 Millionen Euro im Vorjahr, sowie Erträge aus der Ergebnisübernahme im Rahmen bestehender Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge von 4,7 Millionen Euro, führten zu Erträgen aus Finanzanlagen und sonstigen Zinserträgen von 27,8 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern und Sonstige Steuern von 1,7 Millionen Euro lag der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2013 mit 11,5 Millionen Euro auf Vorjahresniveau.

### Kurzgefasste Ergebnisrechnung

(in Mio. EUR)

	2013	2012
Umsatzerlöse	3,2	3,5
Sonstige betriebliche Erträge	6,6	1,8
	9,8	5,3
Übrige betriebliche Aufwendungen	-3,6	-5,2
Ergebnis vor Abschreibungen	6,2	0,0
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-0,9	-0,9
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	5,3	-1,0
Zins- und Finanzergebnis	7,9	13,8
Ergebnis vor Steuern	13,2	12,8
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-1,7	-1,3
Jahresüberschuss	11,5	11,5

**Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung**

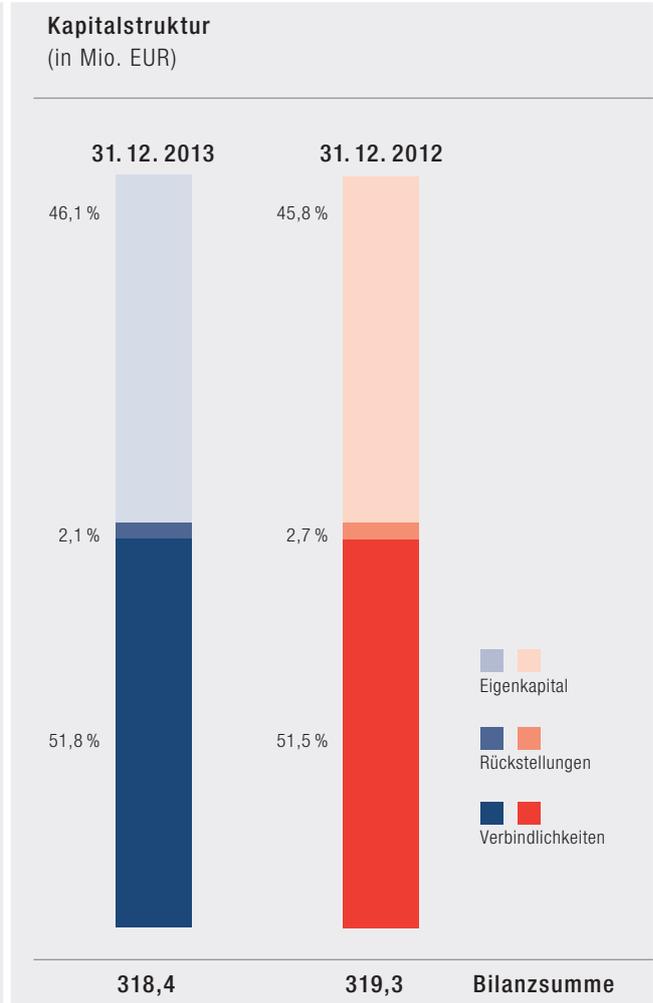
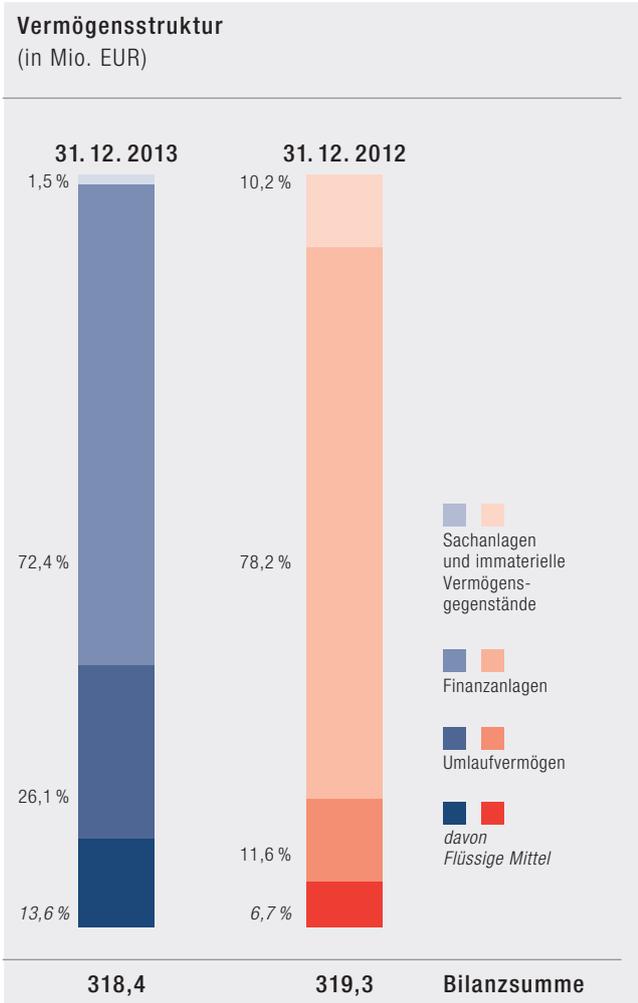
Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 lag mit 318,4 Millionen Euro leicht unter Vorjahr. Durch die Veräußerung von Immobilien verminderten sich die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände von 10,2 % auf 1,5 % der Bilanzsumme.

Der operative Cashflow aus dem Immobiliengeschäft, die Zahlungszuflüsse aus den in 2013 getätigten Immobilienveräußerungen sowie die restliche Darlehensaufnahme aus der Ende 2012 abgeschlossenen Restrukturierung der Zinssicherung, führten zu einem Anstieg des Finanzmittelbestandes auf 69,4 Millionen Euro, nach 21,4 Millionen Euro im Vorjahr.

Der Rückgang der Finanzanlagen auf 230,6 Millionen Euro (Vorjahr: 249,6 Millionen Euro), die nun 72,4 % der Bilanzsumme ausmachen, sind im Wesentlichen auf die restliche Beteiligungswertanpassung von 14,2 Millionen Euro auf die STINAG New Energy GmbH & Co. KG zurückzuführen. Damit verminderten sich die Anteile an verbundenen Unternehmen auf 179,3 Millionen Euro (Vorjahr: 193,5 Millionen Euro). Holdingtypische Rückzahlungen auf Darlehensausreichungen an Tochtergesellschaften ließen die Ausleihungen an verbundene Unternehmen um 3,3 Millionen Euro auf 51,3 Millionen Euro zurückgehen.

Auf der Passivseite der Bilanz lag das Eigenkapital mit 146,7 Millionen Euro bei rund 46,1 % der Bilanzsumme. Die Rückstellungen verminderten sich infolge eines geringer notwendig gewordenen Risikoniveaus auf 6,6 Millionen Euro. Die Verbindlichkeiten lagen mit 165,1 Millionen Euro leicht über dem Vorjahr. Dabei erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Rahmen der durch die Ende 2012 vorgenommenen Restrukturierung der Zinssicherung sowie der damit verbundenen Darlehensaufnahme auf 19,6 Millionen Euro (Vorjahr: 7,6 Millionen Euro). Durch weitere Ergebnisausschüttungen der Tochtergesellschaften verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf 145,2 Millionen Euro, nach 156,2 Millionen Euro im Vorjahr.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag bei 11,6 Millionen Euro nach 10,3 Millionen Euro im Vorjahr. Vor allem die Veräußerung von Immobilien ließen den Cashflow aus der Investitionstätigkeit auf 35,5 Millionen Euro ansteigen. Die in 2013 getätigte Darlehensaufnahme im Rahmen der neu strukturierten Zinssicherung sowie die für 2012 ausgeschüttete Dividende von 11,2 Millionen Euro führten zu einem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 0,8 Millionen Euro.



**Eckdaten der STINAG Aktie**

Aktienart	Nennwertlose Inhaberstückaktien
ISIN	DE0007318008
WKN	731.800
Handelssegment/Börsenplätze	Entry Standard, Frankfurt am Main Freiverkehr Plus, Stuttgart
Reuters Kürzel	STGG.DE

**Kennzahlen je Aktie**

		2013	2012
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	17,50	17,00
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	14,26	15,05
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	15,50	16,00
Marktkapitalisierung (ohne eigene Aktien)	Mio. EUR	230,7	238,2
Dividende	EUR/Aktie	0,41	0,41
Sonderbonus (einmalig)	EUR/Aktie	0,34	0,34
Ausschüttungsrendite	%	4,84	4,69
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	-	20,13	20,78
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,77	0,77
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	1,65	2,85

## Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Konzernweit wurden in 2013 richtungsweisende Maßnahmen in den Segmenten Erneuerbare Energien und Immobilien vorgenommen. Im Hauptsegment Immobilien spiegelte sich die Bereinigung und gleichzeitig die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios mit dem Verkauf des Geschäftshauses Königstraße 38 in Stuttgart, dem Verkauf von drei gemischt genutzten Immobilien in Stuttgart und Karlsruhe sowie einer Wohnimmobilie in Dresden wider. Zugleich wurde das aus einer Bürobstandsimmobilie entwickelte Studentenappartementshaus Anfang 2013 fertiggestellt und der Bauantrag für die Wohnimmobilienentwicklung in München Ende 2013 eingereicht.

Das Segment Erneuerbare Energien besteht seit dem im Juni 2013 vorgenommenen Verkauf des 50-%-Anteils an dem Windparkentwicklungsgeschäft der EuroCape New Energy Ltd. ausschließlich aus dem Betrieb der in den Jahren 2010 bis 2012 errichteten und in Betrieb genommenen Windparks in Frankreich. Weitere Investitionen in das eigene Windparkportfolio sind nicht mehr geplant.

Im Getränkesegment wurden neben weiteren vertriebs- und marketingpolitischen Maßnahmen zur Absatzstabilisierung erste Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Infrastruktur sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich der Abfülltechnik zwecks nachhaltiger Kostensenkung eingeleitet. Die Beteiligung an der Masterhorse Vertriebs GmbH wurde ebenfalls im Rahmen der in 2013 verfolgten Bereinigungsstrategie im letzten Quartal 2013 veräußert und damit entkonsolidiert.

### Umsatz und Ergebnis

Die konzernweiten Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2013 leicht um 0,6 Millionen Euro auf 47,9 Millionen Euro. Durch die erstmals ganzjährige Vermietung der bis Ende 2012 als Erbbaurechtsobjekt im Bestand gehaltenen Wohnimmobilienentwicklung „De La Paz“ in München sowie vertraglich gesicherte und realisierte Mieterhöhungen, verbesserten sich die externen Umsatzerlöse des Immobiliensegmentes um knapp 1,0 Millionen Euro auf 23,7 Millionen Euro. Im Segment Erneuerbare Energien verzeichneten die Erlöse aus Stromerzeugung einen Anstieg um 2,2 Millionen Euro auf nun 6,6 Millionen Euro infolge des erstmals ganzjährigen Betriebes der Mitte und Ende 2012 ans Netz genommenen Windparks „Quesnoy“ und „Chéry“. Diese positiven Umsatzentwicklungen konnten die Umsatzrückgänge im Getränke- und Beteiligungssegment, bedingt durch den temporär rückläufigen Absatzverlauf im Lohnbraugeschäft auf 12,8 Millionen Euro sowie durch die Veräußerung einer Unternehmensbeteiligung, kompensieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge mit 14,5 Millionen Euro umfassen zum einen Veräußerungsgewinne in Höhe von 3,4 Millionen Euro aus den in 2013 vorgenommenen Verkaufstransaktionen bezüglich der Objekte Königstraße 38 in Stuttgart, drei gemischt genutzten Immobilien in Stuttgart und

Karlsruhe sowie einer Wohnimmobilie in Dresden. Zum anderen wurden Erträge aus der Auflösung von nicht mehr benötigten Risikovorsorgen realisiert.

Bedingt durch den Absatzrückgang im Getränkegeschäft sowie der Entkonsolidierung der Masterhorse Vertriebs GmbH im Beteiligungssegment verminderten sich die Materialaufwendungen auf 8,7 Millionen Euro. In 2013 nicht mehr verzeichnete Sonderaufwendungen sowie weitere rückläufige Personalaufwendungen bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH ließen die konzernweiten Personalaufwendungen von 7,7 Millionen Euro in 2012 auf 6,8 Millionen Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr sinken. Die auf 10,7 Millionen Euro gestiegenen Abschreibungen sind im Wesentlichen durch die erstmalig ganzjährig angefallenen Abschreibungen der in 2012 fertiggestellten STINAG-eigenen Windparks Quesnoy und Chéry bedingt. In 2013 geringer angefallene Instandhaltungen für technische Anlagen der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und für Gebäudesanierungen im Rahmen der Immobilienumnutzung der Sinner AG, der Wegfall eines Einmaleffektes für Dienstleistungen in 2012 sowie geringer notwendig gewordene Rückstellungszuführungen, ließen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, trotz gegenläufiger Effekte aufgrund von wertberichtigungsbedingten Aufwandserhöhungen aus Vermietungs- und Entkonsolidierungsmaßnahmen, um 1,3 Millionen Euro auf 12,5 Millionen Euro in 2013 zurückgehen.

Das konzernweite Finanzergebnis war letztmalig durch das negative Ergebnis aus dem Verkauf der Beteiligung an der EuroCape New Energy Ltd. in Höhe von 13,2 Millionen Euro sowie durch den Verlustanteil an dem assoziierten Unternehmen mit 0,3 Millionen Euro belastet. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich in 2013 um 0,4 Millionen Euro auf 3,4 Millionen Euro durch die erstmals ganzjährig angefallene Zinsbelastung aus den Projektfinanzierungen der in 2012 in Betrieb genommenen eigenen Windparks. Die Abschreibungen und Wertberichtigungs-zuführungen auf Ausleihungen lagen bei 1,3 Millionen Euro (Vorjahr: 0,5 Millionen Euro). Unter Berücksichtigung der Erträge aus Finanzanlagen und Zinserträge in Höhe von 0,3 Millionen Euro lag das Zins- und Finanzergebnis bei -17,8 Millionen Euro (Vorjahr -18,6 Millionen Euro).

Das Konzernergebnis lag damit im Geschäftsjahr 2013 bei 1,7 Millionen Euro, nach -10,3 Millionen Euro im Vorjahr.

**Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern**

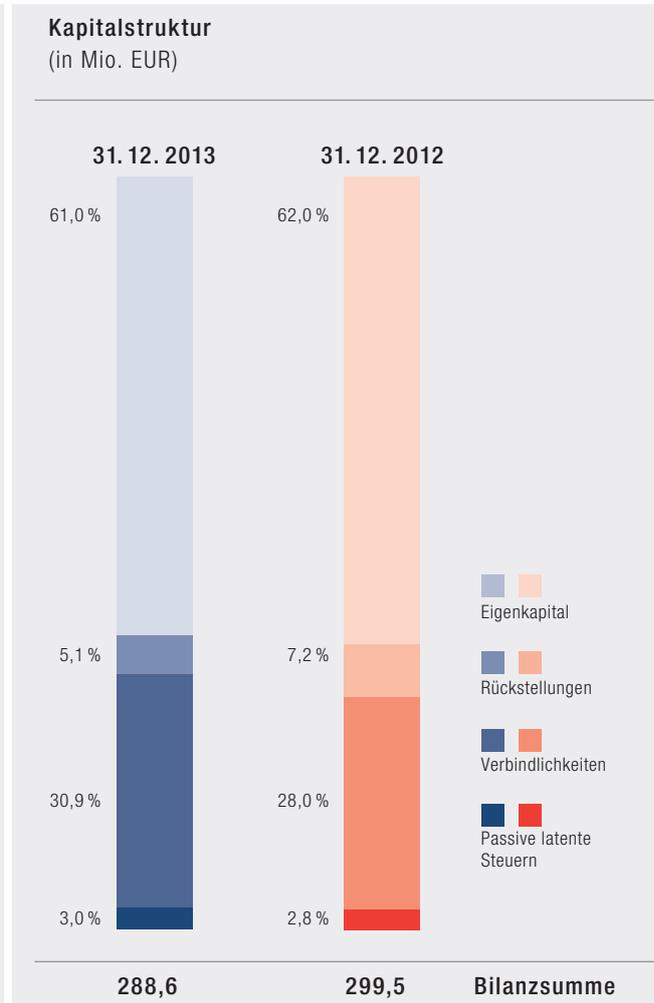
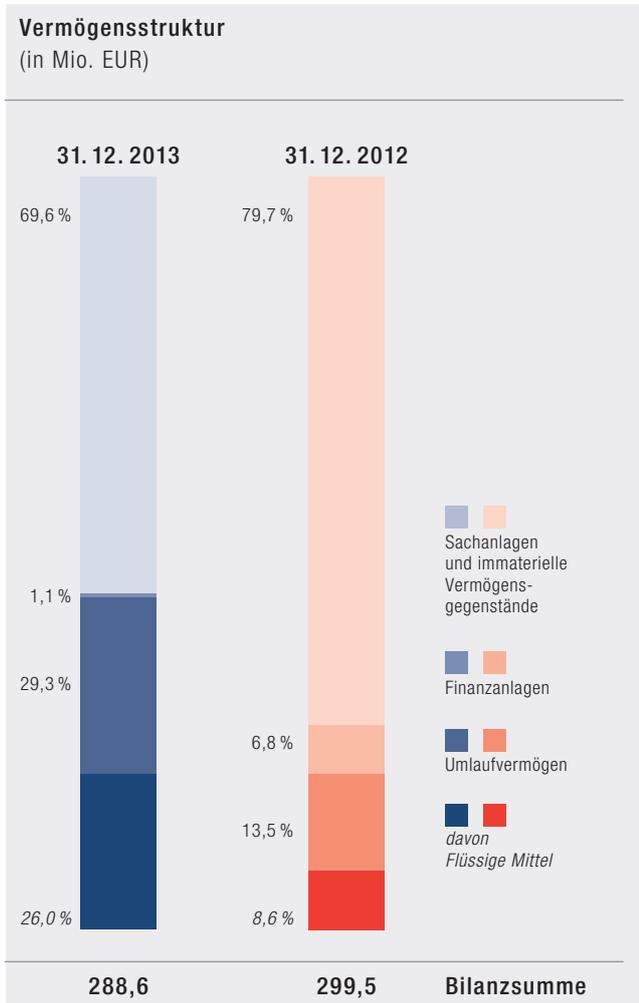
(in Mio. EUR)

	2013	2012
Gesamtleistung	48,0	47,4
Sonstige betriebliche Erträge	14,5	4,7
	62,5	52,1
Materialaufwand	-8,7	-9,5
Personalaufwand	-6,8	-7,7
Abschreibungen	-10,7	-9,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,5	-13,8
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>23,8</b>	<b>11,9</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-13,5	-15,6
Ergebnis aus Finanzanlagen und Zinsen	-4,3	-3,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-17,8</b>	<b>-18,6</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6,0</b>	<b>-6,7</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2,4	-1,1
Sonstige Steuern	-1,9	-2,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1,7</b>	<b>-10,3</b>

**Vermögens- und Finanzlage**

Zum 31. Dezember 2013 war die Aktivseite der Konzernbilanz insbesondere von Immobilienveräußerungen sowie der Bereinigung des Windparkentwicklungsgeschäftes geprägt. Die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände verminderten sich auf 69,6 % der Bilanzsumme, vor allem infolge der Veräußerung des Geschäftshauses Königstraße 38 in Stuttgart sowie dem Verkauf von vier kleineren Immobilienobjekten. Die verzeichneten Zugänge bei den Sachanlagen umfassen im Immobilienbereich im Wesentlichen das ab 01.01.2013 bis zum Baubeginn vermietete Entwicklungsprojekt „De La Paz“ in München sowie die Fertigstellung des Studentenappartementshauses „Uhlandstraße 39 in Dresden“. Damit liegt der Bilanzansatz der Grundstücke und Gebäude zum 31. Dezember 2013 bei rund 133,1 Millionen Euro, nach 166,1 Millionen Euro in 2012. Der Rückgang bei den technischen Anlagen und Maschinen ist hauptsächlich auf die erstmalig ganzjährig verzeichneten Abschreibungen der in 2012 fertiggestellten Windparks „Quesnoy“ und „Chéry“ zurückzuführen.

Der Rückzug aus dem Windparkentwicklungsgeschäft mit dem Verkauf des 50%-Anteils an der EuroCape New Energy Ltd. und des daraus resultierenden negativen Veräußerungsergebnisses in Höhe von 13,2 Millionen Euro ließen im Wesentlichen die Finanzanlagen auf 3,1 Millionen Euro nach 20,4 Millionen Euro im Vorjahr zurückgehen. Bedingt durch die in 2013 vorgenommenen Immobilienveräußerungen sowie die Vereinnahmung des operativen Cashflows aus dem Immobiliengeschäft erhöhten sich die Finanzmittel auf knapp 75,0 Millionen Euro.



Auf der Passivseite der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 lag die Eigenkapitalquote mit 61 % oder 176,1 Millionen Euro (Vorjahr: 185,7 Millionen Euro) leicht unter Vorjahresniveau. Aufgrund geringer notwendig gewordener Risikovorsorgen lagen die Rückstellungen um 6,7 Millionen Euro unter Vorjahr (21,4 Millionen Euro). Unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die zum Bilanzstichtag 2013 mit

84,1 Millionen Euro und damit um 7,5 Millionen Euro höher als im Vergleich zum Vorjahr ausgewiesen ist, spiegeln sich zum einen die Kreditaufnahmen in Höhe von 12,0 Millionen Euro im Rahmen der Ende 2012 vorgenommenen Restrukturierung der Zinssicherung sowie gegenläufig die planmäßige Tilgung der Projektfinanzierungen der STINAG-eigenen Windparks mit 1,5 Millionen Euro wider.

## Segment Immobilien

### STINAG-Gruppe

Im Immobiliensegment war das Geschäftsjahr 2013 von der Fertigstellung und Vermietung des Studentenapartmenthauses in Dresden, den weiteren Planungs- und Entmietungsmaßnahmen der Wohnimmobilienentwicklung „De La Paz“ in München sowie der Optimierung des Immobilienbestandes in Form von Verkaufstransaktionen geprägt.

Nach der Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes des Studentenapartmenthauses in Dresden konnte bis zum vierten Quartal 2013 bereits ein hoher Vermietungsstand, trotz Berücksichtigung eines durchschnittlich fluktuationsbedingten Leerstandes, erreicht werden. Bei Vollvermietung liegen die jährlichen Mieteinnahmen bei rund 0,3 Millionen Euro.

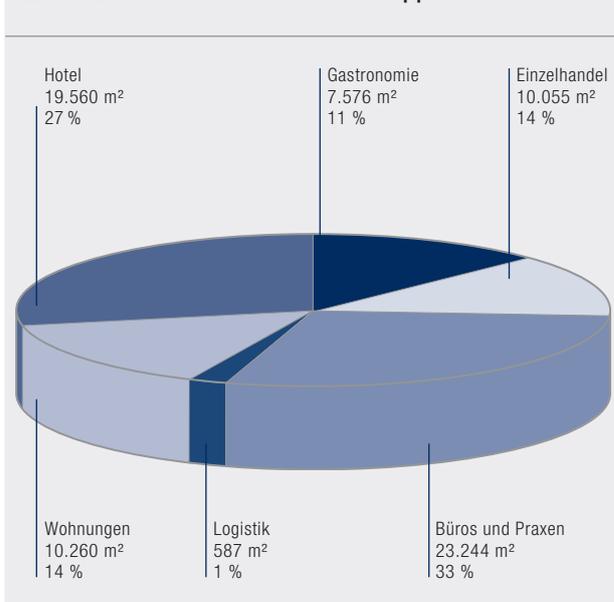
Für die Wohnimmobilienentwicklung „De La Paz“ in München wurden nach Erteilung der Vorgehen im Mai 2013 weitere Planungsmaßnahmen zur Einreichung des Bauantrages Ende 2013 vorgenommen. Auf dem in guter Wohnlage in München bestehenden Grundstück mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Fläche sollen 70 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen inklusive 70 Tiefgaragenstellplätzen auf circa 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im mittleren bis gehobenen Standard zur Vermietung entstehen. Des Weiteren wurde in 2013 der Entmietungsprozess bezüglich des derzeit auf dem Grundstück befindlichen Wohngebäudes aus den 60er Jahren mit 139 Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie 64 PKW-Stellplätzen weiter vorangetrieben. Nach der erfolgten Entmietung soll mit dem Bau aller Voraussicht nach Anfang 2015 begonnen werden, die Bauzeit liegt bei circa 18 Monaten. Das geplante Investitionsvolumen liegt bei rund 18,0 Millionen Euro.

Ferner wurden fünf nicht mehr den Markt- und Renditeanforderungen entsprechende Bestandsobjekte im Rahmen der Optimierung des Immobilienbestandes, unter Ausnutzung der Immobilienmarktsituation, mit einem Transaktionsvolumen von deutlich über 30 Millionen Euro veräußert. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um das Objekt „Königstraße 38“ in Stuttgart, zwei gemischt genutzte Immobilien im Süden von Stuttgart, eine in Karlsruhe sowie eine Wohnimmobilie in Dresden. In hohem Maße kurzfristig notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, die äußerst schwierige Vermietung der Büroflächen mit rund 2.000 m<sup>2</sup> aufgrund konkurrierender Büroflächen auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt, aber vor allem lange und nicht mehr marktradäquate Vermietungsbedingungen der Handelsflächen mit einer unter diesen Umständen unzureichenden mittelfristigen Perspektive für eine nachhaltige renditestarke Projektentwicklung, erforderten insbesondere in der derzeit herrschenden Marktsituation die Veräußerung des Geschäftshauses.

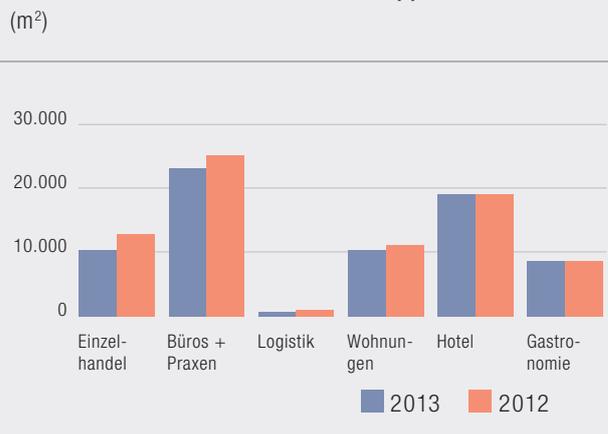
Aufgrund der Veräußerung des Geschäftshauses Königstraße 38 mit einer Nutzfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup>, eines Gewerbe- und Wohnhauses in Stuttgart sowie einer Wohnimmobilie in Dresden verminderte sich der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe in 2013 um insgesamt rund 6.800 m<sup>2</sup> und damit um 8,7 % auf nun 71.200 m<sup>2</sup>.

Durch die Optimierung des Immobilienbestandes im Rahmen der Entmietung und Projektentwicklung, der Fertigstellung sowie der Veräußerung von nicht mehr renditeadäquaten Immobilien, veränderten sich die Immobilienumsatzerlöse der STINAG-Gruppe im Geschäftsjahr 2013 auf 20,4 Millionen Euro, nach 19,8 Millionen Euro in 2012.

**Immobilienbestand der STINAG-Gruppe**



**Immobilienbestand der STINAG-Gruppe**



### Sinner AG

Die in den vergangenen zwei Jahren im Rahmen der Sanierung und Vermietung sowie des Verkaufs von Objekten erlangte Nutzungs- und Ertragsoptimierung des Immobilienbestandes, führte zu einer deutlichen Reduzierung des Vermarktungsrisikos des Betriebsgeländes und damit zu einer weiter stabilen und risikodiversifizierten Mieterstruktur, einhergehend mit einer verbesserten Vermietungssituation. Gleichzeitig lässt jedoch die verschärfte Entwicklung auf dem deutschen Biermarkt eine Verminderung des Pachtrisikos hinsichtlich der Vermietung des Brauereibetriebsgeländes an die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH nicht zu.

in Mio. EUR	2013	2012
Umsatz	2,2	2,0
Jahresergebnis	0,9	1,7
Mitarbeiter*	0	0

\*) Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Infolge der erstmalig ganzjährigen Vermietung des in 2012 fertiggestellten „Alten Verwaltungsgebäudes“ sowie der mietpreiserhöhten Neuvermietung der Büroflächen im Nahversorgungszentrum, erhöhten sich die Miet- und Pachterträge in 2013 um 8,2 % auf 2,2 Millionen Euro. Außerordentliche Ergebnisbeiträge im Rahmen von Immobilienveräußerungen wurden in 2013 nicht verzeichnet. Die Aufwandsseite betrachtend, konnte ein Rückgang auf 1,3 Millionen Euro (nach 1,8 Millionen Euro in 2012) verzeichnet werden, nachdem das Jahr 2012 mit der Sanierung des „Alten Verwaltungsgebäudes“ sonderbelastet war. Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Zum 31. Dezember 2013 lag damit, unter Berücksichtigung von positiven Steuereffekten im Rahmen von Steuerlatenzen, der Jahresüberschuss bei 0,9 Millionen Euro, nach 1,7 Millionen Euro im Vorjahr.

Dieser Geschäftsverlauf der Immobilien der STINAG-Gruppe sowie der Sinner AG führte im Immobiliensegment zu einem deutlich verbesserten operativen Ergebnis von 19,2 Millionen Euro im Berichtsjahr nach 9,4 Millionen Euro in 2012.

### Geschäftsbereich Erneuerbare Energien

Nach der Neustrukturierung der Beteiligungsgesellschaften im Segment Erneuerbare Energien im Jahr 2012 wurden nun im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 mit dem Verkauf des 50%-Anteils an der EuroCape New Energy Ltd. und damit an dem Windparkentwicklungsgeschäft im Juni 2013 richtungsweisende Entscheidungen getroffen. Damit umfasst das Segment Erneuerbare Energien ausschließlich das im Zeitraum 2010 bis 2012 in Betrieb genommene Windparkportfolio in Frankreich mit 38 Megawatt.

#### STINAG Windparks GmbH & Co. KG

##### *Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS*

Im dritten Betriebsjahr des Windparks Saint Pierre de Maillé I lagen die Umsatzerlöse bei 2,1 Millionen Euro nach 2,3 Millionen Euro im Jahr 2012. Sowohl die durchschnittliche Windgeschwindigkeit wie auch die technische Verfügbarkeit des Windparks bewegten sich im Betriebsjahr 2013 unter Vorjahr. Das stark schwankende Windangebot ließ eine höhere Windausbeute nicht zu. Zudem musste eine verschlechterte technische Verfügbarkeit infolge des notwendig gewordenen Wechsels des Wartungs- und Serviceunternehmens im ersten Quartal verzeichnet werden.

##### *Ferme Eolienne de Quesnoy, SAS*

Im Geschäftsjahr 2013 konnten erstmals ganzjährig die Einspeisevergütungen des Mitte 2012 in Betrieb genommenen Windparks Ferme Eolienne de Quesnoy in Höhe von 2,0 Millionen Euro (Vorjahr: 1,2 Millionen Euro) erzielt werden. Die gute technische Verfügbarkeit des Windparks konnte die in 2013 geringere Windausbeute in Frankreich nahezu ausgleichen.

##### *Ferme Eolienne de Chéry SAS*

Der im November 2012 in Betrieb gegangene Windpark Ferme Eolienne de Chéry verzeichnete im ersten vollen Betriebsjahr in 2013 Umsatzerlöse von 2,1 Millionen Euro (Vorjahr: 0,5 Millionen Euro). Die technische Verfügbarkeit bewegte sich bereits im ersten Betriebsjahr auf einem hohen Niveau, wenngleich die durchschnittliche Windgeschwindigkeit unter den Erwartungen lag.

Insgesamt erwirtschafteten die STINAG-eigenen Windparks in 2013 Umsatzerlöse von rund 6,6 Millionen Euro nach 4,4 Millionen Euro im Vorjahr. Aufgrund der für solche Windparks typisch abgeschlossenen Projektfinanzierungen ist eine stabile positive Ergebnislinie schrittweise erst mittelfristig – infolge der finanzierungsbedingten Zinsbelastung – zu erreichen. Das operative Ergebnis vor Zinsbelastungen aus der Projektfinanzierung der in Betrieb befindlichen Wind- und Solarparks lag in 2013 bei 3,4 Millionen Euro (Vorjahr: 0,1 Millionen Euro).

**STINAG New Energy GmbH & Co. KG***EuroCape New Energy Ltd.*

Nachdem im Geschäftsjahr 2012 essenziell wichtige Projektmeilensteine der Windparkprojekte in Italien, Polen, Frankreich und der Ukraine aufgrund markt-, gesetzes- und genehmigungsseitiger Entwicklungen nicht erreicht werden konnten und sich in der ersten Jahreshälfte 2013 keine Verbesserung bei der Projektfortführung ergab, wurden für das Windparkprojektentwicklungsgeschäft strategische Weichen gestellt.

Um die in der ersten Jahreshälfte 2013 noch als aussichtsreich eingeschätzten Windparkprojekte weiter entwickeln zu können, hätten mittelfristig weitere finanzielle Mittel durch die STINAG aufgebracht werden müssen. Aufgrund der nicht gegebenen Realisierungschancen der Projekte in den vergangenen Jahren sowie der damit im Zusammenhang stehenden Risikofinanzierung wurde Mitte 2013 der 50-%-Anteil an der EuroCape New Energy Ltd. an den Joint Venture Partner, mit der Möglichkeit, an künftigen Ertragschancen aus der Veräußerung von voll- oder teilbaugenehmigten Windparkprojekte zu partizipieren, veräußert.

Allerdings konnte die weitere Entwicklung der Windparkprojekte der EuroCape New Energy Ltd. in der zweiten Jahreshälfte 2013 keine positiven Resultate aufweisen. Der Anfechtungsklage gegen das Projekt „Roquefort“ in Frankreich wurde Ende 2012 stattgegeben, ein Berufungsverfahren wurde zwar angestrengt, die Erfolgsaussichten tendieren indes im unteren Bereich der Wahrscheinlichkeit. Ein positiver Ausgang des Gerichtsverfahrens und damit eine Realisierung des Projektes ist äußerst fragwürdig. Ebenso negativ entwickelten sich die Windparkprojektierungen in Polen. Das Projekt „Grochowo“ mit 48 Megawatt wurde seitens der Behörde, nach jahrelangen außergerichtlichen und gerichtlichen Auseinandersetzungen, abgelehnt. Das Großprojekt „Banie/Koselice“ mit 220 Megawatt konnte in 2013 aufgrund der nicht erlangten Netzanbindung ebenfalls nicht weiter entwickelt werden. Schließlich wurden auch die zur Baugenehmigung erforderlichen vorbereitenden Projektentwicklungsstufen für das 500-Megawattprojekt in der Ukraine ebenfalls nicht positiv beschieden.

**Geschäftsbereich Getränke****Moninger Holding AG Teilkonzern /  
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH**

Im Hauptgeschäftsfeld Getränke des Moninger Konzerns wurden im Geschäftsjahr 2013 zwecks Absatzstabilisierung weitere gezielte vertriebs- und marketingpolitische Maßnahmen zur Markenprofilschärfung eingeleitet und umgesetzt. Zugleich mussten, trotz des herrschenden Preiskampfes, stufenweise Bierpreiserhöhungen ab Mai 2013 vorgenommen werden, um eine nachhaltige Ergebnisermittlung zu sichern.

Auf Seiten der Technik wurde die energetische Infrastruktur zwecks Steigerung der Energieeffizienz verbessert. Ferner wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, vor allem im Bereich der Abfülltechnik, umgesetzt.

**Teilkonzern Moninger**

Die Umsatz- und Ergebnislage ist insbesondere durch das Hauptgeschäftsfeld Getränke der Tochtergesellschaft Hatz-Moninger Brauhaus GmbH geprägt. Die Umsatzerlöse lagen bei 14,6 Millionen Euro und damit um 2,1 Millionen Euro unter dem Jahr 2012. Dabei verzeichneten vor allem die Getränkeerlöse, bedingt durch die Absatzentwicklung im Lohnbraugeschäft (temporärer Absatzrückgang von rund 47 %) einen deutlichen Rückgang. Die stufenweise vorgenommene Erhöhung der Bierpreise für sämtliche A-Marken ab Mai 2013 sowie der stabile Verlauf des A-Markengeschäftes konnten allerdings nur zum Teil den Absatzrückgang kompensieren. Die Materialaufwendungen wiesen einen absatzbedingten Rückgang auf; marktseitige Rohstoffpreiserhöhungen konnten größtenteils durch günstig abgeschlossene Rohstoff- und Energiekontrakte sowie durch die Verbesserung der energetischen Infrastruktur kompensiert werden. Planmäßig konnte der durchschnittliche Personalstand im Rahmen von altersbedingten Fluktuationen sowie betrieblichen Restrukturierungen von 67 Mitarbeiter in 2012 auf 62 Mitarbeiter in 2013 verringert werden. Entsprechend wurden trotz Tarifierhöhungen um 2,8 % Personalkosteneinsparungen von 3,9 % verzeichnet. Die in 2013 weiter realisierten Kosteneinsparungsmaßnahmen schlugen sich auch bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen nieder, die sich um 6,3 % verminderten.

in Mio. EUR	2013	2012
Umsatz	14,6	16,7
Jahresergebnis	-0,3	-0,1
Mitarbeiter	62	67

Trotz der umgesetzten Kostenreduzierungen sowie absatzbedingt rückläufigen Aufwendungen konnte der deutliche Umsatzrückgang aus dem Lohnbraugeschäft nicht kompensiert werden. Das Gesamtergebnis des Moninger Teilkonzerns lag zum 31. Dezember 2013 bei -0,3 Millionen Euro (Vorjahr: -0,1 Millionen Euro).



VISUS

krüger

yo

SAVED UP  
Your life!

## Sonstige Erläuterungen und Angaben

### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem bei der STINAG Stuttgart Invest AG trägt den handels- und aktienrechtlichen Anforderungen Rechnung und ist ausgerichtet am deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 20 „Konzernlagebericht“).

Für die STINAG Stuttgart Invest AG bedeutet Risikomanagement die Sicherung bestehender und den Ausbau künftiger Erfolgspotenziale mit dem Ziel der 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 werden von der Holding zentral gesteuert und kontrolliert, wobei die börsennotierten Tochtergesellschaften über ein eigenes aufgebautes Risikomanagementsystem verfügen.

In den jeweiligen Geschäftsfeldern der STINAG-Gruppe (Immobilien, Erneuerbare Energien, Finanzen und Beteiligungen und Getränke) werden anhand von Risikoanalysen die wesentlichen internen und externen Prozesse und Ereignisse – die sich sämtlich an den Unternehmenszielen und -strategien ausrichten – auf relevante Risiken und Chancen und deren mögliche Auswirkungen (monetär und nicht monetär) auf die zukünftige Ergebnisentwicklung und den Unternehmenswert hin untersucht und entsprechend der potenziellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Für die laufende Risikoüberwachung (routinemäßig und anlassbedingt) 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 der Leitungsebenen sowie innerhalb der Leitungsebenen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf das Unternehmen turnusmäßig untersucht, worauf entsprechende Maßnahmen zentral zur frühzeitigen Risikovermeidung und -bewältigung ergriffen werden.

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

#### Immobiliensegment

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

#### Erneuerbare Energien

- Länderrisiken
- Betriebsrisiken
- Finanzierungsrisiken

#### Beteiligungen und Finanzen

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

#### Rechtssituation

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

#### IT und Gesamtorganisation

- Innerbetriebliche Risiken / Externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- Personal

Das im Risikomanagementsystem der STINAG-Gruppe integrierte interne Kontrollsystem umfasst sämtliche organisatorischen Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen für Entscheidungen des Managements in Bezug auf die Unternehmensstrategie, Unternehmensziele und Wirtschaftlichkeit, Einhaltung der rechtlichen Vorschriften sowie Ordnungsmäßigkeit der internen und externen Rechnungslegung. Ziel des internen Kontrollsystems ist es, die fortlaufende Kontrolle und verbesserte Qualität der Prozesse mit dem Ergebnis einer kontinuierlich qualitativ und situationsbedingt verbesserten Unternehmensüberwachung und -steuerung zu gewährleisten.

Das interne Kontrollsystem besteht aus dem internen Steuerungs- und Überwachungssystem. So wird die Ergebnis-, Finanz- und Investitionsplanung laufend mit den Ist-Zahlen verglichen, um abweichende Entwicklungen frühzeitig erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Hinzu kommen die prozessintegrierten und prozessunabhängigen Überwachungsmaßnahmen, zu denen im Wesentlichen die maschinellen IT-Prozesskontrollen sowie das „Vier-Augen-Prinzip“ als manuelle Prozesskontrollen gehören. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht – durch die bei der

STINAG-Gruppe festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen – die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Rechnungslegung.

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

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussklärung abgegeben:

Gemäß § 312 Absatz 3 AktG erklären wir, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen im Geschäftsjahr 2013 haben nicht vorgelegen.

## Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2013 sind bis zur Fertigstellung des Lageberichts keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

### **Geschäftsbereich Immobilien**

Zum weiteren Ausbau der Umsatz- und Ergebnispotenziale des Hauptgeschäftsfeldes Immobilien und damit der Verbesserung der Risikostruktur im Rahmen der Optimierung des Immobilienportfolios müssen aufgrund der Angebotsknappheit an 1a-Bestandimmobilien Immobilienentwicklungen forciert werden. Hierbei sind nun verstärkt Investments in Eigenentwicklungen von zu optimierenden Bestandsobjekten sowie Neuprojektierungen zu tätigen. Solch eine Investitionspolitik bietet deutlich höhere Ergebnischancen, vor allem in Phasen einer drohenden Überhitzung des Immobilienmarktes.

In den vergangenen Jahren wurden verstärkt Eigenentwicklungen von Bestandsobjekten, wie zum Beispiel die Entwicklung der Handelsimmobilie „Marktstraße 6“, die Umnutzung der Büroimmobilie „Uhlandstraße 39“ in Dresden in ein Studentenapartmenthaus sowie die derzeitige Entwicklung der Wohnimmobilie in München umgesetzt. Des Weiteren ist eine Ausdehnung des Immobilienportfolios in Richtung Pflege- und Gesundheitsimmobilien durch Investments in Bestandsobjekte als auch Entwicklungen solcher mit marktpräsenten Partnern vorgesehen.

### **Geschäftsbereich Erneuerbare Energien**

Aufgrund der Veräußerung des Windparkentwicklungsgeschäftes in 2013 wird künftig die konzernweite Ergebnislage keine weiteren operativen Ergebnisbelastungen aus den Windparkentwicklungen mehr verzeichnen müssen.

Die STINAG-eigenen Windparks werden Umsatz- und Cash-flow-Beiträge erwirtschaften, wenngleich bei dieser Investition angemessen hohe Ergebnisbeiträge planmäßig erst im letzten Drittel der Finanzierungslaufzeit zu verzeichnen sein dürften. Das Geschäftsfeld mit eigenen Windparkprojekten soll nicht weiter ausgebaut werden, Investitionen in weitere eigene Windparks sind nicht mehr geplant. Im Rahmen einer Beendigung des Segmentes Erneuerbare Energien ist ein möglicher Verkauf des Windparkportfolios zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen.

### **Geschäftsbereich Getränke**

Der demografische Wandel sowie die veränderten Konsumgewohnheiten deuten auf einen weiter sinkenden Bierabsatz bei gleichzeitig steigenden Produktionskosten infolge Preiserhöhungen für Rohstoffe, Energie und Logistik sowie infolge eines stetig steigenden Lohnniveaus in der Zukunft hin. Hinzu kommen die im harten Preiskampf notwendigen Modernisierungsmaßnahmen der veralteten Produktions- und Energietechnik bei den mittelständischen Brauereien, um dem immensen Preis- und Wettbewerbsdruck sowie der wachsenden Produktvielfalt begegnen zu können. Auf der Absatzseite ist somit bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH eine auf Regionalität sowie jüngere Käuferschichten ausgerichtete Marken-, Produkt- und Distributionspolitik weiter zu forcieren. Neben der Stabilisierung des A-Markenabsatzes sowie der Generierung von deckungsbeitragsstarken Lohnbrauaufträgen ist gleichzeitig die Verbesserung der technischen Brauereiausrüstung zwecks Kostenoptimierung unerlässlich, um nachhaltig auf dem Biermarkt überleben zu können. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sollte sich die Ergebnislage stabilisieren und die Finanzausstattung auf einem auskömmlich positiven Niveau bewegen.

## Ausblick

Mit dem schrittweisen Rückzug aus dem Geschäftsfeld Erneuerbare Energien stützt sich das Geschäft der STINAG vorerst allein auf das Immobiliengeschäft. Zur Sicherung der Ertragskraft und Schaffung einer weiterhin langfristigen Wertstabilität und Unabhängigkeit muss zum einen das Hauptgeschäftsfeld Immobilien neben der Bestandshaltung und dem Erwerb von Bestandsobjekten verstärkt in Richtung Eigenentwicklungen von Immobilien ausgebaut werden. Zum anderen sind die noch restlich im Bestand befindlichen und nicht mehr den Renditeanforderungen entsprechenden Immobilien zu veräußern. Diese strategische Weiterentwicklung bietet eine nachhaltig stabile Umsatz- und Ergebnislage und damit eine gesicherte Dividendenpolitik. Mittelfristig sollte jedoch ergänzend eine risikodiversifizierte Geschäftsfeldstrategie, gegebenenfalls mit Investitionen in Unternehmensbeteiligungen, verfolgt werden.

Das Geschäftsfeld Getränke muss durch den Ausbau der Absatzlage im Rahmen der Stabilisierung des Eigenabsatzes sowie der Generierung von Lohnbrauaufträgen, einhergehend mit der Verbesserung der technischen und energetischen Ausstattung, vor allem der Abfülltechnik, für die Zukunft ausgerichtet werden.

Aufgrund der stabilen operativen Immobilienergebnisse, nicht zuletzt durch die Veräußerung von nicht mehr optimal rentierenden Objekten sowie den nicht mehr anfallenden Ergebnisbelastungen aus dem Segment Erneuerbare Energien – Bereich Windparkprojektentwicklungen – wird für das Jahr 2014 mit einer stabilen Umsatzentwicklung sowie einem deutlich verbesserten Ergebnis zu rechnen sein.

Stuttgart, 15. April 2014

**Der Vorstand**



# 02

## Jahresabschluss



## Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			22.152,00		27
Sachanlagen			4.727.910,88		32.655
Finanzanlagen			230.576.848,88		249.610
Summe Anlagevermögen				235.326.911,76	282.292
<b>Umlaufvermögen</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		13.714.019,34		15.600
Wertpapiere	(3)		26.083.606,51		105
Flüssige Mittel			43.277.045,64		21.349
Summe Umlaufvermögen				83.074.671,49	37.054
<b>Bilanzsumme</b>				<b>318.401.583,25</b>	<b>319.346</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	(5)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(5)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		23.042.066,80		22.679
				146.738.260,32	146.375
<b>Rückstellungen</b>	(8)			6.596.753,00	8.688
<b>Verbindlichkeiten</b>	(9)			165.066.569,93	164.283
<b>Bilanzsumme</b>				<b>318.401.583,25</b>	<b>319.346</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2013 EUR	2013 EUR	2012 TEUR	2012 TEUR
Umsatzerlöse	(10)	3.202.381,10		3.453	
Sonstige betriebliche Erträge	(11)	6.545.324,43		1.840	
<b>Gesamtleistung</b>			<b>9.747.705,53</b>		<b>5.293</b>
Abschreibungen	(12)	859.918,62		995	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	3.627.042,36		5.216	
			4.486.960,98		6.211
<b>Betriebsergebnis</b>			<b>5.260.744,55</b>		<b>-918</b>
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	27.817.502,89		47.915	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	19.891.335,89		34.082	
			7.926.167,00		13.833
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			<b>13.186.911,55</b>		<b>12.915</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.536.761,00		1.321	
Sonstige Steuern		121.952,17		121	
			1.658.713,17		1.442
<b>Jahresüberschuss</b>			<b>11.528.198,38</b>		<b>11.473</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2013	
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchung		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	164	18	0	0	182	
	164	18	0	0	182	
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	38.134	2	31.578	2.541	9.099	
Technische Anlagen	798	0	0	0	798	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.975	388	75	0	6.288	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.897	751	107	-2.541	0	
	46.804	1.141	31.760	0	16.185	
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	234.991	0	0	0	234.991	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	54.540	722	3.974	0	51.288	
Sonstige Ausleihungen	1.805	0	1.805	0	0	
	291.336	722	5.779	0	286.279	
<b>Anlagevermögen</b>	338.304	1.881	37.539	0	302.646	

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	137	23	0	160	22	27
	137	23	0	160	22	27
	8.550	435	3.454	5.531	3.568	29.584
	625	42	0	667	131	173
	4.974	360	75	5.259	1.029	1.001
	0	0	0	0	0	1.897
	14.149	837	3.529	11.457	4.728	32.655
	41.477	14.225	0	55.702	179.289	193.514
	0	0	0	0	51.288	54.540
	249	0	249	0	0	1.556
	41.726	14.225	249	55.702	230.577	249.610
	56.012	15.085	3.778	67.319	235.327	282.292

## Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

### Grundlagen der Rechnungslegung

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Obwohl die STINAG Stuttgart Invest AG eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des HGB ist, werden die Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften bei der Aufstellung und Prüfung von Jahresabschluss und zusammengefasstem Lagebericht nicht in Anspruch genommen, sondern unverändert die diesbezüglichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Anhang gemacht. Die Entwicklung des Bilanzgewinns ist ebenfalls im Anhang dargestellt. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben wir im Berichtsjahr im Wesentlichen 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 3 bis 15 Jahren linear abgeschrieben. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen auf der Grundlage der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vermindert. Die den Abschreibungen zugrunde gelegten Nutzungszeiten betragen in der Regel bei den beweglichen Anlagen 3 bis 10 Jahre, bei Gebäuden bis 50 Jahre. Die Anlagegüter werden in der Regel linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Nettoeinzelwert von 410,00 EUR (bis zum 31. Dezember 2009 150,00 EUR) wurden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben. Der bis zum 31. Dezember 2009 für Anlagegüter mit Nettoeinzelwert zwischen 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR gebildete Sammelposten wird weiterhin über fünf Jahre abgeschrieben.

Von der Möglichkeit, Sonderabschreibungen gemäß § 6b EStG vorzunehmen, wurde letztmalig in dem vor dem 01. Januar 2010 beginnenden Geschäftsjahr Gebrauch gemacht.

Bei den Finanzanlagen werden Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die Ausleihungen sind zum Nennwert abzüglich individuell bemessener Wertberichtigungen zur Berücksichtigung erkennbarer Einzelrisiken angesetzt.

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls nach § 253 Abs. 4 HGB zu den niedrigeren Werten, die sich aus den Börsen- oder Marktpreisen am Stichtag ergeben, angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit dem Steuersatz der STINAG Stuttgart Invest AG im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

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

## Erläuterungen zur Bilanz

### (1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 36 und 37 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technischen Anlagen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleisteten Anzahlungen, Anlagen im Bau und das Finanzanlagevermögen mit Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie sonstigen Ausleihungen, die aus Mietverhältnissen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden drei Immobilienobjekte veräußert. Durch den Verkauf wurde ein Veräußerungsgewinn in Höhe von insgesamt 3.573 TEUR realisiert. Die Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in 2013 betreffen ausschließlich die außerplanmäßige Abschreibung der Beteiligung STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart, in Höhe von 14.225 TEUR. Die Wertberichtigung resultiert aus der Veräußerung des im Bereich Windpark-Projektentwicklungen tätigen Beteiligungsunternehmens EuroCape New Energy Ltd., Malta, an der die STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart, mit einem 50%-Anteil beteiligt war. Dieser Anteil wurde Ende Juni 2013 im Rahmen eines sogenannten „Management buyout“ an den Joint Venture-Partner veräußert. Als Gegenleistung wurde zum einen eine ausstehende Darlehensverbindlichkeit der EuroCape-Gruppe in Höhe von 1,2 Millionen EUR an die STINAG New Energy GmbH & Co. KG zurückgeführt. Zum anderen kann die STINAG durch eine im Anteilskaufvertrag vereinbarte Earn-Out-Klausel künftig ohne den weiteren Einsatz von finanziellen Mitteln an den durch die EuroCape innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren generierten Erträgen aus der Vermarktung von Windparkprojekten partizipieren. Die STINAG rechnet aktuell nicht mit wesentlichen Mittelzuflüssen aus dieser Earn-Out-Vereinbarung. Der Rückgang bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen (3.252 TEUR) betrifft insbesondere die Rückführung von Darlehen der Tochtergesellschaften STINAG New Energy GmbH & Co. KG, STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG sowie STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG. An drei Tochtergesellschaften wurden im Berichtsjahr neue Darlehen in Höhe von insgesamt 722 TEUR unverzinslich ausgereicht.

Das verpachtete Inventar des Airport Hotels steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Hiernach entsteht beim Verpächter ein Substanzerhaltungsanspruch gegenüber dem Pächter. Dieser Anspruch wird über die Pachtdauer unter den sonstigen Forderungen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Zum 31. Dezember 2013 beträgt der jährliche Schätzwert 1.991 TEUR, der Substanzerhaltungsanspruch 1.556 TEUR.

Eine Übersicht über die wesentlichen Beteiligungsgesellschaften findet sich auf Seite 40. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist Bestandteil des Anhangs.

### (2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachtanforderungen eigener Objekte. In den Forderungen an verbundene Unternehmen sind Liquiditätsverrechnungen mit Immobilientergesellschaften enthalten. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.053 TEUR (Vorjahr: 1.873 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63	104
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.120	12.681
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	15
Sonstige Vermögensgegenstände	3.531	2.800
	<b>13.714</b>	<b>15.600</b>

## Anteilsbesitz

An folgenden Gesellschaften besteht unmittelbar oder mittelbar ein Anteilsbesitz von mehr als 20 % (§ 285 Nr. 11 HGB):

Gesellschaft	Eigenkapital <sup>1)</sup> TEUR	Anteil am Kapital in Prozent	Jahresergebnis 2013 <sup>1)</sup> TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.345	100	4.535
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	5.080	100	4.396
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	535	100	2.217
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	5.206	100	2.168
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	50	100	506
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	426	100	203
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	-272	100	7
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG, Stuttgart	10	100	42
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	73	100	15
STINAG Dresden GmbH, Dresden <sup>2)</sup>	4.392	100	558
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	175	100	15
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	3.287	100	445
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart <sup>2)</sup>	30	100	-863
STINAG Solar GmbH, Stuttgart <sup>3) 4)</sup>	25	100	121
Sinner AG, Karlsruhe	8.100	75,14	888
Moninger Holding AG, Karlsruhe	2.447	80,10	-289
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe <sup>3) 5)</sup>	105	80,10	10
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-158	100	-13.668
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	1.620	100	114
Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, Straßburg, Frankreich <sup>6)</sup>	3.437	100	723
STINAG France I SAS, Straßburg, Frankreich <sup>6)</sup>	2.623	100	-21
STINAG France II SAS, Straßburg, Frankreich <sup>6)</sup>	2.320	100	-4
Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS, Straßburg, Frankreich <sup>7)</sup>	-1.028	100	-1.304
Ferme Eolienne de Chéry SAS, Straßburg, Frankreich <sup>7)</sup>	-914	100	-1.894
EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart <sup>2)</sup>	138.106	100	4.143
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	339	100	0
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	126	95	0

1) Die Angaben beziehen sich auf den Einzelabschluss der Gesellschaften nach deutschem Handelsrecht, außer den Einzelabschlüssen der Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, der STINAG France I SAS, der STINAG France II SAS, der Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS und der Ferme Eolienne de Chéry SAS, die nach französischem Handelsrecht erstellt wurden.

2) Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der STINAG Stuttgart Invest AG. Jahresergebnis vor Ergebnisabführung.

3) Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der STINAG Solar GmbH und der STINAG Handelsgesellschaft mbH sowie zwischen der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und der Moninger Holding AG. Jahresergebnis vor Ergebnisabführung.

4) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Handelsgesellschaft mbH hält 100 % an der STINAG Solar GmbH.

5) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die Moninger Holding AG hält 100 % an der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.

6) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Windparks GmbH & Co. KG hält 100 % an der Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, an der STINAG France I SAS und an der STINAG France II SAS.

7) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG France I SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS. Die STINAG France II SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Chéry SAS.

**(3) Wertpapiere**

Der Ausweis in 2013 betrifft im Wesentlichen sogenannte „Commercial Papers“ zur kurzfristigen Geldanlage.

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Sonstige Wertpapiere	26.084	105
	26.084	105

**(4) Aktive latente Steuern**

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei den Grundstücken und Gebäuden, Anteilen an verbundenen Unternehmen und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen) sowie im steuerlichen Sonderposten mit Rücklageanteil (passive Latenzen). Der Berechnung wurde ein Steuersatz von unverändert 30,53 % zugrunde gelegt. Im Saldo führt die Berechnung zu aktiven Latenzen, auf deren Aktivierung in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet wird.

**(5) Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hatte im Geschäftsjahr 2013 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2013 betrug 17,50 EUR, der niedrigste 14,26 EUR je Aktie.

**(6) Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen blieben in 2013 (im Vergleich zu 2012) unverändert.

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Freie Rücklage	75.978	75.978
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	83.941	83.941

**(7) Bilanzgewinn**

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

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Jahresüberschuss	11.528	11.473
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	11.514	11.206
Bilanzgewinn	23.042	22.679

Die Überleitung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2013 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Bilanzgewinn Vorjahr	22.679	22.371
Ausschüttung laut Ausschüttungsbeschluss	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	11.514	11.206
Jahresüberschuss 31.12.	11.528	11.473
Bilanzgewinn 31.12.	23.042	22.679

**(8) Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen umfassen insbesondere Aufwendungen für die allgemeine Risikovorsorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie aus drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Sonstige Rückstellungen	6.597	8.688
	6.597	8.688

**(9) Verbindlichkeiten**

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (19.556 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2013	davon Restlaufzeit		31. 12. 2012	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.556	39	18.000	7.594	38	6.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132	132	0	234	234	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	145.199	145.199	0	156.170	156.170	0
Sonstige Verbindlichkeiten	180	133	0	285	207	0
<i>davon aus Steuern</i>	<0>	<0>	<0>	<93>	<93>	<0>
	165.067	145.503	18.000	164.283	156.649	6.000

**Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2013 nicht.

**Außerbilanzielle Geschäfte**

Bei der STINAG Stuttgart Invest AG besteht ein Dienstleistungsvertrag mit Dritten für die Verrichtung von Dienstleistungen für einzelne Bereiche der Verwaltung und Organisation (IT, Personalverwaltung, etc.) für die STINAG-Gruppe. Dieser Vertrag ist auf eine feste Laufzeit bis 31. Dezember 2017 geschlossen, für den jährliche Entgelte von rund 21 TEUR zu leisten sind. Risiken aus diesem Dienstleistungsverhältnis bestehen keine. Vorteile bestehen in Form von Kosteneinsparungen. Von den außerbilanziellen Geschäften sind 21 TEUR innerhalb eines Jahres, 63 TEUR innerhalb eines Zeitraumes von mehr als einem Jahr und weniger als fünf Jahren und 0 TEUR nach fünf Jahren fällig.

Des Weiteren besteht zwischen der STINAG Stuttgart Invest AG – als Holdinggesellschaft innerhalb der STINAG-Gruppe – und der 100%igen Tochtergesellschaft, der STINAG Real Estate GmbH, ein Dienstleistungsvertrag, mit dem sich die STINAG Stuttgart Invest AG gegenüber der STINAG Real Estate GmbH zur Erstattung der Kosten für die Inanspruchnahme von Personaldienstleistungen sowie der damit in Zusammenhang stehenden Kosten verpflichtet. Der Vertrag kann jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres gekündigt werden.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem Mietvertrag mit der Radeberger Gruppe Holding GmbH, Frankfurt am Main (Rechtsnachfolgerin der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG, Stuttgart). Dieser endet automatisch am 31. Dezember 2017. Der jährlich zu entrichtende Mietzins beläuft sich auf 17 TEUR. Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. Dezember 2013 kein wesentliches Bestellobligo.

**Derivative Finanzinstrumente**

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 18.000 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurde in 2012 ein bestehender Zinsswap durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 18.000 TEUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2.088 TEUR, für den durch Bildung einer Bewertungseinheit keine Rückstellung zu bilden war. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Für den aus dem Zeitraum vor Restrukturierung des Zinssicherungsgeschäfts resultierenden negativen Marktwert bestand zum Bilanzstichtag noch eine Rückstellung in Höhe von 2.149 TEUR. Diese Rückstellung wird ratierlich über die Laufzeit der Darlehensverbindlichkeit verbraucht.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

**(10) Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen aus eigenen Objekten.

**(11) Sonstige betriebliche Erträge**

in TEUR	2013	2012
Erträge aus Anlageabgängen und Zuschreibungen	3.765	604
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	833	32
Sonstige betriebliche Erträge	1.947	1.204
	<b>6.545</b>	<b>1.840</b>

**(12) Abschreibungen**

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

**(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	2013	2012
Aufwendungen für den Betrieb	686	694
Aufwendungen für die Verwaltung	2.803	4.429
Buchverluste aus Anlageabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	19	18
Sonstiges	119	75
	<b>3.627</b>	<b>5.216</b>

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

Die Erträge aus Beteiligungen sind hauptsächlich auf Ausschüttungen von Immobilitochtergesellschaften zurückzuführen. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Gewinnabführungsverträgen mit der EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart, und der STINAG Dresden GmbH, Dresden.

in TEUR	2013	2012
Erträge aus Beteiligungen	22.967	42.395
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<22.967>	<42.395>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.701	5.194
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	47	200
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<46>	<124>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103	126
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<0>	<0>
	<b>27.818</b>	<b>47.915</b>

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

in TEUR	2013	2012
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	14.263	29.313
Aufwendungen aus Verlustübernahme	863	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.765	4.769
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<4.168>	<4.176>
	<b>19.891</b>	<b>34.082</b>

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens 2013 betreffen in Höhe von 14.225 TEUR die außerplanmäßige Abschreibung auf die Beteiligung STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart. Die Aufwendungen aus der Verlustübernahme resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der STINAG Handelsgesellschaft mbH.

<b>Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG</b>		
in Mio. EUR	2013	2012
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	11,5	11,5
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	0,9	1,0
Finanzanlagen	14,2	29,3
Veränderung der Rückstellungen	-2,1	0,6
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,6	-0,6
Veränderung der übrigen Aktiva	1,9	1,9
Veränderung der übrigen Passiva	-11,2	-33,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>11,6</b>	<b>10,3</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	37,4	11,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1,9	-4,1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>35,5</b>	<b>7,0</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung von Bankdarlehen	12,0	6,0
Gezahlte Dividende	-11,2	-11,2
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0,8</b>	<b>-5,2</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	47,9	12,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	21,5	9,4
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>69,4</b>	<b>21,5</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Flüssige Mittel	43,3	21,4
Wertpapiere des Umlaufvermögens	26,1	0,1
	<b>69,4</b>	<b>21,5</b>

## Sonstige Angaben

### Beschäftigte

Die STINAG Stuttgart Invest AG beschäftigt kein eigenes Personal.

### Organe

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sind auf den Seiten 12 und 13 angegeben.

### Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013 betragen 698 TEUR. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder

und Hinterbliebene bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG (heute: Radeberger Gruppe Holding GmbH, Frankfurt am Main) übertragen worden.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 96 TEUR.

### Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2013 berechnete Honorar des Abschlussprüfers ist in die Angaben im Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, einbezogen.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

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

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

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2013 weist einen Bilanzgewinn von 23.042.066,80 EUR 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
		11.164.993,50

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

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2013 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 11.877.073,30 EUR.

Stuttgart, 15. April 2014

**Der Vorstand**

May

Barth

Rössner

## Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

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

„An die STINAG Stuttgart Invest AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 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 ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer 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 der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. 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, 15. April 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Professor Dr. Oser  
Wirtschaftsprüfer

Wittmann  
Wirtschaftsprüfer



# 03

## Konzernabschluss





## Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			8.694.940,16		9.112
Sachanlagen			192.120.796,93		229.683
Finanzanlagen			3.092.920,85		20.439
Summe Anlagevermögen				203.908.657,94	259.234
<b>Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	(2)		1.369.005,77		2.043
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		7.015.065,24		10.795
Wertpapiere	(4)		26.083.606,51		105
Flüssige Mittel			48.875.132,85		25.883
Summe Umlaufvermögen				83.342.810,37	38.826
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				1.339.954,51	1.447
<b>Bilanzsumme</b>				<b>288.591.422,82</b>	<b>299.507</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>	(5)				
Gezeichnetes Kapital		39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile		-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.198,22		1.050
Gewinnrücklagen			122.463.572,95		140.988
Konzernbilanzgewinn			11.205.980,32		2.417
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			2.714.138,25		2.565
				176.139.200,54	185.725
<b>Rückstellungen</b>	(6)			14.674.553,88	21.366
<b>Verbindlichkeiten</b>	(7)			88.489.520,92	83.273
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				752.547,48	699
<b>Passive latente Steuern</b>	(8)			8.535.600,00	8.444
<b>Bilanzsumme</b>				<b>288.591.422,82</b>	<b>299.507</b>

**Konzern Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG**

	Anhang	2013 EUR	2013 EUR	2012 TEUR	2012 TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	(9)	47.890.991,00		47.312	
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		105.106,95		23	
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.713,50		4	
<b>Gesamtleistung</b>			<b>47.998.811,45</b>		<b>47.339</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(10)		14.453.245,98		4.715
			62.452.057,43		52.054
Materialaufwand	(11)	8.652.597,88		9.482	
Personalaufwand	(12)	6.753.927,02		7.732	
Abschreibungen	(13)	10.662.971,62		9.152	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	12.529.501,97		13.792	
			38.598.998,49		40.158
<b>Betriebsergebnis</b>			<b>23.853.058,94</b>		<b>11.896</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(15)	-13.475.000,00		-15.609	
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(16)	324.003,85		405	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(17)	4.649.818,88		3.441	
			-17.800.815,03		-18.645
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			<b>6.052.243,91</b>		<b>-6.749</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(18)	2.412.639,40		1.144	
Sonstige Steuern	(19)	1.909.200,40		2.456	
			-4.321.839,80		-3.600
<b>Konzernjahresergebnis</b>			<b>1.730.404,11</b>		<b>-10.349</b>
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			22.220,40		-110
Konzerngewinnvortrag			-8.748.644,19		12.876
Entnahme aus Gewinnrücklagen			19.500.000,00		0
Einstellung in Gewinnrücklagen			-1.298.000,00		0
<b>Konzernbilanzgewinn</b>			<b>11.205.980,32</b>		<b>2.417</b>

## Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
<b>Stand 31.12.2011</b>	38.705	1.050	143.291	22.041	205.087
Konzernjahresergebnis	0	0	0	-10.459	-10.459
Übrige Veränderungen	0	0	-2.000	2.000	0
Erwerb von Minderheitenanteilen	0	0	-303	0	-303
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
<b>Stand 31.12.2012</b>	38.705	1.050	140.988	2.417	183.160

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
<b>Stand 31.12.2012</b>	38.705	1.050	140.988	2.417	183.160
Konzernjahresergebnis	0	0	0	1.752	1.752
Übrige Veränderungen	0	0	-18.524	18.202	-322
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
<b>Stand 31.12.2013</b>	38.705	1.050	122.464	11.206	173.425

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.517	207.604
	110	-10.349
	0	0
	3	-300
	-65	-11.230
	2.565	185.725

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.565	185.725
	-22	1.730
	322	0
	-151	-11.316
	2.714	176.139

## Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2013
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Änderung Konsolidie- rungskreis	Umbuchungen	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	12.181	58	10	-1.810	8	10.427
Geschäfts- oder Firmenwert	1.626	330	0	-1.137	0	819
Geleistete Anzahlungen	8	0	0	0	-8	0
	<b>13.815</b>	<b>388</b>	<b>10</b>	<b>-2.947</b>	<b>0</b>	<b>11.246</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	245.783	938	32.936	-1.756	2.541	214.570
Technische Anlagen und Maschinen	73.570	830	29	-20	0	74.351
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.609	727	845	-270	0	16.221
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.962	1.072	113	0	-2.541	380
	<b>337.924</b>	<b>3.567</b>	<b>33.923</b>	<b>-2.046</b>	<b>0</b>	<b>305.522</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	121	0	0	0	0	121
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	28.380	0	28.380	0	0	0
Sonstige Beteiligungen	2.157	114	0	0	0	2.271
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.025	0	1.200	0	0	825
Sonstige Ausleihungen	3.542	385	2.249	0	0	1.678
	<b>36.225</b>	<b>499</b>	<b>31.829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.895</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>387.964</b>	<b>4.454</b>	<b>65.762</b>	<b>-4.993</b>	<b>0</b>	<b>321.663</b>

	Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Änderung Konsolidie- rungskreis	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	3.427	630	9	-1.799	2.249	8.178	8.754
	1.276	164	0	-1.138	302	517	350
	0	0	0	0	0	0	8
	4.703	794	9	-2.937	2.551	8.695	9.112
	79.637	5.404	2.832	-776	81.433	133.137	166.146
	14.499	3.511	25	-6	17.979	56.372	59.071
	14.105	954	838	-232	13.989	2.232	2.504
	0	0	0	0	0	380	1.962
	108.241	9.869	3.695	-1.014	113.401	192.121	229.683
	0	0	0	0	0	121	121
	14.905	0	14.905	0	0	0	13.475
	427	314	0	0	741	1.530	1.730
	0	825	0	0	825	0	2.025
	454	112	330	0	236	1.442	3.088
	15.786	1.251	15.235	0	1.802	3.093	20.439
	128.730	11.914	18.939	-3.951	117.754	203.909	259.234

## Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2013	2012
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernjahresergebnis	1.730	-10.350
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	11.914	9.630
Veränderung der Rückstellungen	-6.627	1.162
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	769	0
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.784	-1.769
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	13.475	15.609
Veränderung der übrigen Aktiva	377	1.155 <sup>1)</sup>
Veränderung der übrigen Passiva	-1.827	-1.682
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.027</b>	<b>13.755</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	37.131	10.716
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.009	-34.184
Einzahlungen/Auszahlungen aus dem Verkauf/Kauf von konsolidierten Unternehmen	607	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>33.729</b>	<b>-23.468</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	12.000	35.541 <sup>1)</sup>
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-1.468	-1.014
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitengesellschafter	-151	-365
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-784</b>	<b>22.997</b>
<b>4. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	48.972	13.284
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	25.987	12.703
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>74.959</b>	<b>25.987</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Flüssige Mittel	48.875	25.882
Wertpapiere des Umlaufvermögens	26.084	105
	<b>74.959</b>	<b>85.987</b>

<sup>1)</sup>Ausweisänderung wegen Saldierung eines zwischenfinanzierten Vorsteuererstattungsanspruches mit der korrespondieren Kreditaufnahme.

## Konzernanhang der STINAG Stuttgart Invest AG

### Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. § 298 I HGB im Konzernanhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Konzernanhang gemacht. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.

### Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 26 (Vorjahr: 27) voll konsolidierte in- und ausländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurden die Anteile an dem Tochterunternehmen Masterhorse Vertriebs GmbH, Schwieberdingen, sowie die 50-%-Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen EuroCape New Energy Ltd., Malta, veräußert.

Eine inländische Tochtergesellschaft wurde aufgrund der Befreiungsvorschrift § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da sie wegen ihrer untergeordneten Bedeutung keine wesentliche Auswirkung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat.

### Konsolidierungsgrundsätze

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

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Zwischengewinne und -verluste wurden gemäß § 304 Abs. 2 HGB wegen Geringfügigkeit nicht eliminiert. Ebenso wurden konzerninterne Ergebnisse aus Lieferungen und Leistungen mit dem assoziierten Unternehmen aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht eliminiert.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 150,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 EUR bis 1.000,00 EUR, die nach dem 31. Dezember 2007 und vor dem 31. Dezember 2009 angeschafft worden sind, wird das steuerliche Sammelpostenverfahren aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewandt. Der Sammelposten wird pauschalierend jeweils mit 20 % p. a. im Zugangsjahr und in den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 EUR bis 410,00 EUR, die ab dem 01. Januar 2010 angeschafft wurden, sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

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

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

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

Die Bewertung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse erfolgt zu Herstellungskosten, wobei neben den direkt zurechenbaren Materialeinzelkosten, Fertigungslöhnen und Sondereinzelkosten auch angemessene Teile an Fertigungs- und Materialgemeinkosten sowie Abschreibungen berücksichtigt werden. Handelswaren sind zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktpreisen bilanziert.

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

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

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,90 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wird unverändert davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation bei Moninger nicht zu erfolgen hat und folglich bei der Rückstellungsbemessung ein Rententrend von 0 % angenommen werden kann.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich künftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit

einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

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

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

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### (1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 54 und 55 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände mit den entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechten und Lizenzen, dem Geschäfts- oder Firmenwert sowie geleisteten Anzahlungen, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technischen Anlagen und Maschinen, andere Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau, und das Finanzanlagevermögen mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, sonstigen Beteiligungen, Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen sowie sonstigen Ausleihungen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden fünf Immobilienobjekte veräußert. Durch die Verkäufe wurden Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 3.408 TEUR realisiert. Der Rückgang bei den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen betrifft die Rückführung und Wertberichtigung von zwei Darlehen, die zur Zwischenfinanzierung eines in 2011 von der EuroCape New Energy Ltd. errichteten Windparks gewährt wurden.

Das verpachtete Inventar des Airport Hotels steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Hiernach entsteht beim Verpächter ein Substanzerhaltungsanspruch gegenüber dem Pächter. Dieser Anspruch wird über die Pachtdauer unter den sonstigen Forderungen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Zum 31. Dezember 2013 beträgt der jährliche Schätzwert 1.991 TEUR, der Substanzerhaltungsanspruch 1.556 TEUR.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in Prozent
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5) 6)</sup>	100
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100
STINAG Dresden GmbH, Dresden <sup>5)</sup>	100
Sinner AG, Karlsruhe	75,14
Moninger Holding AG, Karlsruhe	80,10
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe <sup>4)</sup>	80,10
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS, Straßburg, Frankreich <sup>2)</sup>	100
STINAG France I SAS, Straßburg, Frankreich <sup>2)</sup>	100
STINAG France II SAS, Straßburg, Frankreich <sup>2)</sup>	100
Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS, Straßburg, Frankreich <sup>3)</sup>	100
Ferme Eolienne de Chéry SAS, Straßburg, Frankreich <sup>3)</sup>	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart <sup>5)</sup>	100
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	100
STINAG Solar GmbH, Stuttgart <sup>1) 5)</sup>	100
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	100
<b>Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen</b>	
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	95
EuroCape Romania Ltd., Nikosia, Zypern	20

1) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Handelsgesellschaft mbH hält 100 % an der STINAG Solar GmbH.

2) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Windparks GmbH & Co. KG hält 100 % an der Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS, 100 % an der STINAG France I SAS und 100 % an der STINAG France II SAS.

3) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG France I SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS; die STINAG France II SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Chéry SAS.

4) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die Moninger Holding AG hält 100 % an der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.

5) Tochtergesellschaften, die von den Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB Gebrauch machen.

6) Die STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG hält Anteile an zwei Grundstücksgemeinschaften in Dresden (jeweils 50 %), die im Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG unter der Position „Sonstige Beteiligungen“ ausgewiesen werden.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Masterhorse Vertriebs GmbH, Schwieberdingen, wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01. Dezember 2013 veräußert. Der Verkauf führte im Konzernabschluss zu einem Entkonsolidierungsverlust von 893 TEUR.

### Inanspruchnahme der Erleichterungen nach den §§ 264 Abs. 3, 264 b HGB

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen und in der tabellarischen Darstellung der Angaben zum Anteilsbesitz entsprechend gekennzeichneten inländischen Tochterunternehmen wird von den Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB Gebrauch gemacht.

### Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die 50-%-Beteiligung der STINAG an der im Windpark-Projektentwicklungsgeschäft tätigen EuroCape New Energy Ltd., Malta, wurde Ende Juni 2013 im Rahmen eines sogenannten „Management buyout“ an den Joint Venture-Partner veräußert. Als Gegenleistung wurde zum einen eine ausstehende Darlehensverbindlichkeit der EuroCape-Gruppe in Höhe von 1,2 Millionen Euro an die STINAG zurückgeführt. Zum anderen kann die STINAG durch eine im Anteilskaufvertrag vereinbarte Earn-Out-Klausel künftig ohne den weiteren Einsatz von finanziellen Mitteln an den durch die EuroCape innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren generierten Erträgen aus der Vermarktung von Windparkprojekten partizipieren. Die STINAG rechnet aktuell nicht mit wesentlichen Mittelzuflüssen aus dieser Earn-Out-Vereinbarung.

### (2) Vorräte

Die Vorräte gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

in TEUR	2013	2012
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	353	444
Unfertige Erzeugnisse	468	409
Fertige Erzeugnisse und Waren	548	1.190
	<b>1.369</b>	<b>2.043</b>

Es handelt sich um Bestände der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH sowie in 2012 der Masterhorse Vertriebs GmbH. Es lagen keine wesentlichen Wertabschläge vor.

**(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.540	3.610
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	146
Sonstige Vermögensgegenstände	4.475	7.039
	<b>7.015</b>	<b>10.795</b>

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.165 TEUR (Vorjahr: 2.041 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

**(4) Wertpapiere**

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Sonstige Wertpapiere	26.084	105
	<b>26.084</b>	<b>105</b>

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen sogenannte „Commercial Papers“ zur kurzfristigen Geldanlage.

**(5) Eigenkapital**

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2013 und 2012 ist im Konzerneigenkapitalspiegel ersichtlich.

**Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hatte im Geschäftsjahr 2013 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2013 betrug 17,50 EUR, der niedrigste 14,26 EUR je Aktie.

**Kapitalrücklage**

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

**Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 122.464 TEUR (Vorjahr: 140.988 TEUR) enthalten unter anderem die gesetzliche Rücklage in unveränderter Höhe von 2.855 TEUR, die gemäß Aktiengesetz gebildet wird. Die Gewinnrücklagen umfassen die thesaurierten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

**(6) Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen umfassen insbesondere Aufwendungen für Kundenboni, Urlaubsansprüche und Sondervergütungen, Gewährleistungsverpflichtungen, ausstehende Lieferantenrechnungen, die allgemeine Risikovorsorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie aus drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.184	5.335
Steuerrückstellungen	382	665
Sonstige Rückstellungen	9.109	15.366
	<b>14.675</b>	<b>21.366</b>

**(7) Verbindlichkeiten**

in TEUR	31. 12. 2013	davon Restlaufzeit		31. 12. 2012	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.099	3.021	50.199	76.590	5.214	37.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.185	1.185	0	1.642	1.642	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120	120	0	120	120	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	277	277	0	2.218	2.218	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.809	2.215	147	2.703	1.990	118
<i>davon aus Steuern</i>	<708>	<708>	<0>	<728>	<728>	<0>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<40>	<11>	<13>	<55>	<21>	<17>
	88.490	6.818	50.346	83.273	11.184	37.443

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 38.056 TEUR durch Grundpfandrechte und in Höhe von 46.042 TEUR durch andere bankenübliche Sicherheiten (insbesondere Sicherungsübereignungen) gesichert.

**(8) Passive latente Steuern**

Die Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei immateriellen Vermögensgegenständen, bei Grundstücken und Gebäuden und bei steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie bei den Pensions- und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen). Der Berechnung wurden unternehmens- und länderspezifische Steuersätze von unverändert 15,83 %, 30,53 % bzw. 33,33 % zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Jahresabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

**Haftungsverhältnisse**

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2013 nicht.

**Außerbilanzielle Geschäfte**

Im Konzern bestehen folgende wesentliche außerbilanzielle Geschäfte:

Operating-Leasing / Mietverhältnisse (Konzern als Leasingnehmer)	Zweck:	Finanzierung von Betriebsimmobilien, Fahrzeugen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung durch Leasing- / Mietverhältnisse.
	Risiken:	Keine.
	Vorteile:	Risikominimierung und Freisetzung liquider Mittel.
An- und Verpachtung von Gaststätten	Zweck:	An- und Verpachtung von Absatzstätten zur Absatzförderung durch den Getränkebereich des Konzerns.
	Risiken:	Leerstandsrisiko.
	Vorteile:	Absatzförderung.
Auslagerung betrieblicher Funktionen (Dienstleistungsvertrag)	Zweck:	Auslagerung von Dienstleistungen für einzelne Funktionsbereiche (IT, Personalverwaltung, u.a.).
	Risiken:	Keine.
	Vorteile:	Kosteneinsparungen.

Aus den Operating-Leasing-, Miet- und Pachtverhältnissen (Anpachtung) bestehen zum 31. Dezember 2013 für den Konzern Mindestzahlungsverpflichtungen in Höhe von 10.469 TEUR. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen ein und 40 Jahren. Die Verträge beinhalten teilweise Verlängerungsoptionen. Aus dem bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 84 TEUR.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Konzernbilanz ersichtlich sind, bestehen im Konzern nicht. Zum Stichtag besteht ein Bestellobligo im geschäftsüblichen Rahmen.

**Derivative Finanzinstrumente**

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 36.500 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurden in 2012 zwei bestehende Zinsswaps durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 36.500 TEUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 4.234 TEUR, für den durch Bildung einer Bewertungseinheit keine Rückstellung zu bilden war. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Für den aus dem Zeitraum vor Restrukturierung des Zinssicherungsgeschäfts resultierenden negativen Marktwert bestand zum Bilanzstichtag noch eine Rückstellung in Höhe von 2.149 TEUR. Diese Rückstellung wird ratierlich über die Laufzeit der Darlehensverbindlichkeit verbraucht.

**Erläuterungen zur Konzern Gewinn- und Verlustrechnung****(9) Umsatzerlöse**

in TEUR	2013	2012
Netto-Mieterlöse	21.674	20.831
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.976	1.835
Getränkeerlöse	12.780	14.869
Erlöse aus Stromerzeugung	6.569	4.410
Sonstige Erlöse	4.892	5.367
	47.891	47.312

Die Erlöse aus Stromerzeugung wurden in Höhe von 6.225 TEUR (Vorjahr: 4.048 TEUR) im Ausland (Frankreich) erzielt. Sämtliche anderen Umsätze werden im Inland erwirtschaftet. Die Gliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftsfeldern ist aus der Darstellung der Segmente ersichtlich.

**(10) Sonstige betriebliche Erträge**

in TEUR	2013	2012
Erträge aus Anlageabgängen	3.572	1.446
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.381	872
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	312	409
Sonstige Erträge	5.188	1.988
	14.453	4.715

**(11) Materialaufwand**

in TEUR	2013	2012
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	5.921	6.760
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.732	2.722
	8.653	9.482

**(12) Personalaufwand**

in TEUR	2013	2012
Löhne und Gehälter	5.575	6.592
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.179	1.140
<i>davon für Altersversorgung</i>	<225>	<179>
Personalaufwand	6.754	7.732

**(13) Abschreibungen**

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

**(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem Aufwendungen für die Instandhaltung sowie sonstige Fremdleistungen, ferner alle Verwaltungs- und Vertriebskosten. Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2013	2012
Aufwendungen für		
den Betrieb	5.173	5.595
den Vertrieb	2.881	2.471
die Verwaltung	2.727	5.154
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	678	77
Sonstige Aufwendungen	1.071	495
	12.530	13.792

**(15) Ergebnis aus assoziierten Unternehmen**

Der 50-%-Anteil an dem Beteiligungsunternehmen EuroCape New Energy Ltd, Malta, wurde im Juni 2013 im Rahmen eines sogenannten „Management buyout“ an den Joint Venture-Partner veräußert. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen enthält neben dem anteiligen Jahresergebnis aus der nach der Equity-Methode bewerteten Finanzanlage bis zum

Verkaufszeitpunkt (Juni 2013) in Höhe von -321 TEUR (Vorjahr: -704 TEUR) auch das negative Veräußerungsergebnis in Höhe von 13.154 TEUR aus dem Verkauf der Beteiligung. Die STINAG kann durch eine im Anteilskaufvertrag vereinbarte Earn-Out-Klausel künftig ohne den weiteren Einsatz von finanziellen Mitteln an den durch die EuroCape innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren generierten Erträgen aus der Vermarktung von Windparkprojekten partizipieren. Aktuell wird nicht mit wesentlichen Mittelzuflüssen aus dieser Earn-Out-Vereinbarung gerechnet.

**(16) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge**

in TEUR	2013	2012
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	199	255
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	125	150
	324	405

**(17) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen**

in TEUR	2013	2012
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.263	478
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.387	2.963
	4.650	3.441

Die Zinsaufwendungen enthalten den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 257 TEUR (Vorjahr: 274 TEUR).

**(18) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Der Ausweis beinhaltet latente Steueraufwendungen in Höhe von 206 TEUR (Vorjahr: latenter Steuerertrag 803 TEUR).

**(19) Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen Biersteuer.

## Darstellung der Segmente

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach Produkten und Dienstleistungen in vier Geschäftsfelder organisiert:

### 1. Immobilienbereich

Im Immobiliensegment sind 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 Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG  
 STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG  
 STINAG Hotel GmbH & Co. KG  
 STINAG Dresden GmbH  
 STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG  
 STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG  
 STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG  
 De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH  
 Sinner AG

### 2. Erneuerbare Energien

Das Segment beinhaltet das Geschäft im Bereich Erneuerbare Energien mit der STINAG New Energy GmbH & Co. KG bzw. dem Windpark-Projektentwicklungsgeschäft der EuroCape New Energy Ltd. (bis Juni 2013), der STINAG Windparks GmbH & Co. KG (operatives Windparkgeschäft) und der STINAG Solar GmbH. Die in der Darstellung der Segmente ausgewiesenen Umsatzerlöse des Erneuerbare Energien-Segmentes resultieren ausschließlich aus den operativen Windparks sowie der Solaranlage der STINAG-Gruppe.

### 3. Getränkebereich

Der Getränkebereich umfasst den Geschäftsbetrieb der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH sowie der STINAG Technikverpachtung GmbH.

### 4. Finanz- und Beteiligungsbereich

Der Finanz- und Beteiligungsbereich beinhaltet insbesondere:

- Die Beteiligungen an der Masterhorse Vertriebs GmbH (bis November 2013), der STINAG Real Estate GmbH, der Moninger Holding AG, der STINAG Handelsgesellschaft mbH, der EfG-Beteiligungs-GmbH und den Finanzbereich der STINAG Stuttgart Invest AG.
- Die Personalaufwendungen der STINAG Real Estate GmbH wurden aufwandsgerecht auf die Segmente Immobilien, Erneuerbare Energien sowie Finanzen/Beteiligungen verteilt.

Die dargestellten Segmente bilden die operativen Geschäftsfelder, nach denen der Konzern intern gesteuert wird. Vermögensgegenstände und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge wurden den Segmenten nach ihrer inhaltlichen und operativen Zugehörigkeit mit ihrem jeweiligen Erfolgsbeitrag zugeordnet.

## Darstellung der Segmente zum 31. Dezember 2013:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>					
Segmenterlöse	22.626	6.569	14.643	4.728	48.566
abzügl. Intersegmenterlöse	-675	0	0	0	-675
<b>Umsatzerlöse mit externen Dritten</b>	<b>21.951</b>	<b>6.569</b>	<b>14.643</b>	<b>4.728</b>	<b>47.891</b>
<b>Ergebnis</b>					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	19.248	3.399	324	-1.027	21.944
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-13.475	0	0	-13.475
Übriges Finanzergebnis	-1.266	-2.997	-60	-3	-4.326
Ergebnis vor Ertragsteuern	17.982	-13.073	264	-1.030	4.143
Ertragsteueraufwand					-2.413
<b>Ergebnis nach Steuern</b>					<b>1.730</b>
<b>Vermögensgegenstände und Schulden</b>					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	132.677	61.114	10.613	82.544	286.948
Ertragsteueransprüche					1.643
					<b>288.591</b>
<b>Segmentschulden (ohne Steuern)</b>	<b>47.645</b>	<b>46.517</b>	<b>3.188</b>	<b>5.477</b>	<b>102.827</b>
Ertragsteuerschulden					9.625
					<b>112.452</b>
<b>Sonstige Segmentinformationen</b>					
Investitionen					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	18	330	2	38	388
Sachanlagen	2.401	744	413	10	3.568
Finanzanlagen	0	114	384	0	498
	<b>2.419</b>	<b>1.188</b>	<b>799</b>	<b>48</b>	<b>4.454</b>
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	23	480	238	53	794
Sachanlagen	5.760	3.004	1.028	77	9.869
Finanzanlagen	0	1.139	85	27	1.251
	<b>5.783</b>	<b>4.623</b>	<b>1.351</b>	<b>157</b>	<b>11.914</b>

## Darstellung der Segmente zum 31. Dezember 2012:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>					
Segmenterlöse	21.794	4.410	16.683	5.127	48.014
abzügl. Intersegmenterlöse	-702	0	0	0	-702
<b>Umsatzerlöse mit externen Dritten</b>	<b>21.092</b>	<b>4.410</b>	<b>16.683</b>	<b>5.127</b>	<b>47.312</b>
<b>Ergebnis</b>					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	9.362	140	213	-276	9.439
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-15.608	0	0	-15.608
Übriges Finanzergebnis	-1.894	-1.222	-20	99	-3.037
Ergebnis vor Ertragsteuern	7.468	-16.690	193	-177	-9.206
Ertragsteueraufwand					-1.144
<b>Ergebnis nach Steuern</b>					<b>-10.350</b>
<b>Vermögensgegenstände und Schulden</b>					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	172.703	83.327	11.957	29.978	297.965
Ertragsteueransprüche					1.542
					<b>299.507</b>
<b>Segmentschulden (ohne Steuern)</b>	<b>41.714</b>	<b>53.432</b>	<b>3.371</b>	<b>5.428</b>	<b>103.945</b>
Ertragsteuerschulden					9.837
					<b>113.782</b>
<b>Sonstige Segmentinformationen</b>					
Investitionen					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	23	0	2	26	51
Sachanlagen	4.017	28.758	739	26	33.540
Finanzanlagen	0	200	390	3	593
	<b>4.040</b>	<b>28.958</b>	<b>1.131</b>	<b>55</b>	<b>34.184</b>
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	222	238	2	477
Sachanlagen	5.570	1.754	1.263	88	8.675
Finanzanlagen	427	15.109	51	0	15.587
	<b>6.012</b>	<b>17.085</b>	<b>1.552</b>	<b>90</b>	<b>24.739</b>

Nach geografischen Regionen stellen sich die Segmente in 2013 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>					
Inland	22.626	344	14.643	4.728	42.341
Ausland	0	6.225	0	0	6.225
	22.626	6.569	14.643	4.728	48.566
<b>Segmentvermögen (ohne Steuern)</b>					
Inland	132.677	2.153	10.613	82.544	227.987
Ausland	0	58.961	0	0	58.961
	132.677	61.114	10.613	82.544	286.948
<b>Investitionen in das Anlagevermögen</b>					
Inland	2.419	114	799	48	3.380
Ausland	0	1.074	0	0	1.074
	2.419	1.188	799	48	4.454

68

Nach geografischen Regionen stellen sich die Segmente in 2012 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>					
Inland	21.794	362	16.683	5.127	43.966
Ausland	0	4.048	0	0	4.048
	21.794	4.410	16.683	5.127	48.014
<b>Segmentvermögen (ohne Steuern)</b>					
Inland	172.703	2.828	11.957	29.978	217.466
Ausland	0	80.499	0	0	80.499
	172.703	83.327	11.957	29.978	297.965
<b>Investitionen in das Anlagevermögen</b>					
Inland	4.040	14	1.131	55	5.240
Ausland	0	28.944	0	0	28.944
	4.040	28.958	1.131	55	34.184

## Sonstige Angaben

### Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2013 waren im Jahresdurchschnitt 110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 116) im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter sind bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, der De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH sowie der STINAG Real Estate GmbH beschäftigt. Die Mitarbeiter der Masterhorse Vertriebs GmbH sind zeitanteilig bis November 2013 berücksichtigt.

	2013	2012
Mitarbeiter	106	111
Auszubildende	4	5
<b>Gesamt</b>	<b>110</b>	<b>116</b>

### Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013 betragen 698 TEUR. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder und Hinterbliebene bestehende Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG übertragen worden.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 96 TEUR.

### Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2013 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Abschlussprüfungsleistungen	174	203
Steuerberatungsleistungen	73	68
Sonstige Leistungen	67	25
	<b>314</b>	<b>296</b>

In der Position Abschlussprüfungsleistungen sind die gesamten für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH für die Abschlussprüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der STINAG Stuttgart Invest AG sowie für die Prüfung von Abschlüssen verbundener Unternehmen enthalten. Die Positionen Steuerberatungsleistungen und Sonstige Leistungen umfassen die für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH an die STINAG Stuttgart Invest AG und deren verbundene Unternehmen.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

### Erklärung gemäß § 161 AktG zum Corporate-Governance-Kodex

Die börsennotierte, in den Konzernabschluss einbezogene Sinner AG, Karlsruhe, hat für 2013 die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Stuttgart, 15. April 2014

### Der Vorstand

May

Barth

Rössner

## Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

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

„Wir haben den von der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalspiegel, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen 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 Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht 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 Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss

und im Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichende 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 15. April 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Professor Dr. Oser  
Wirtschaftsprüfer

Wittmann  
Wirtschaftsprüfer

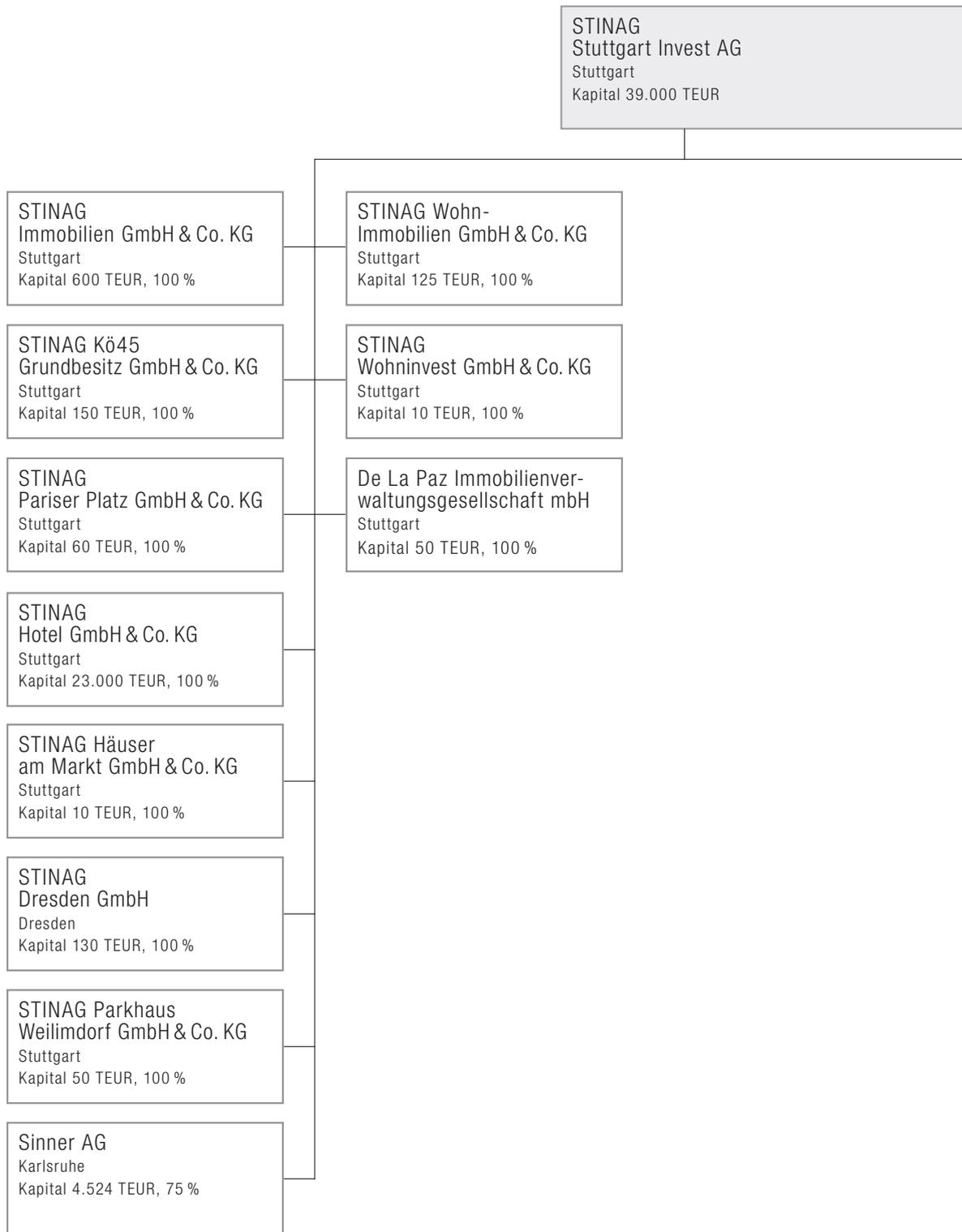


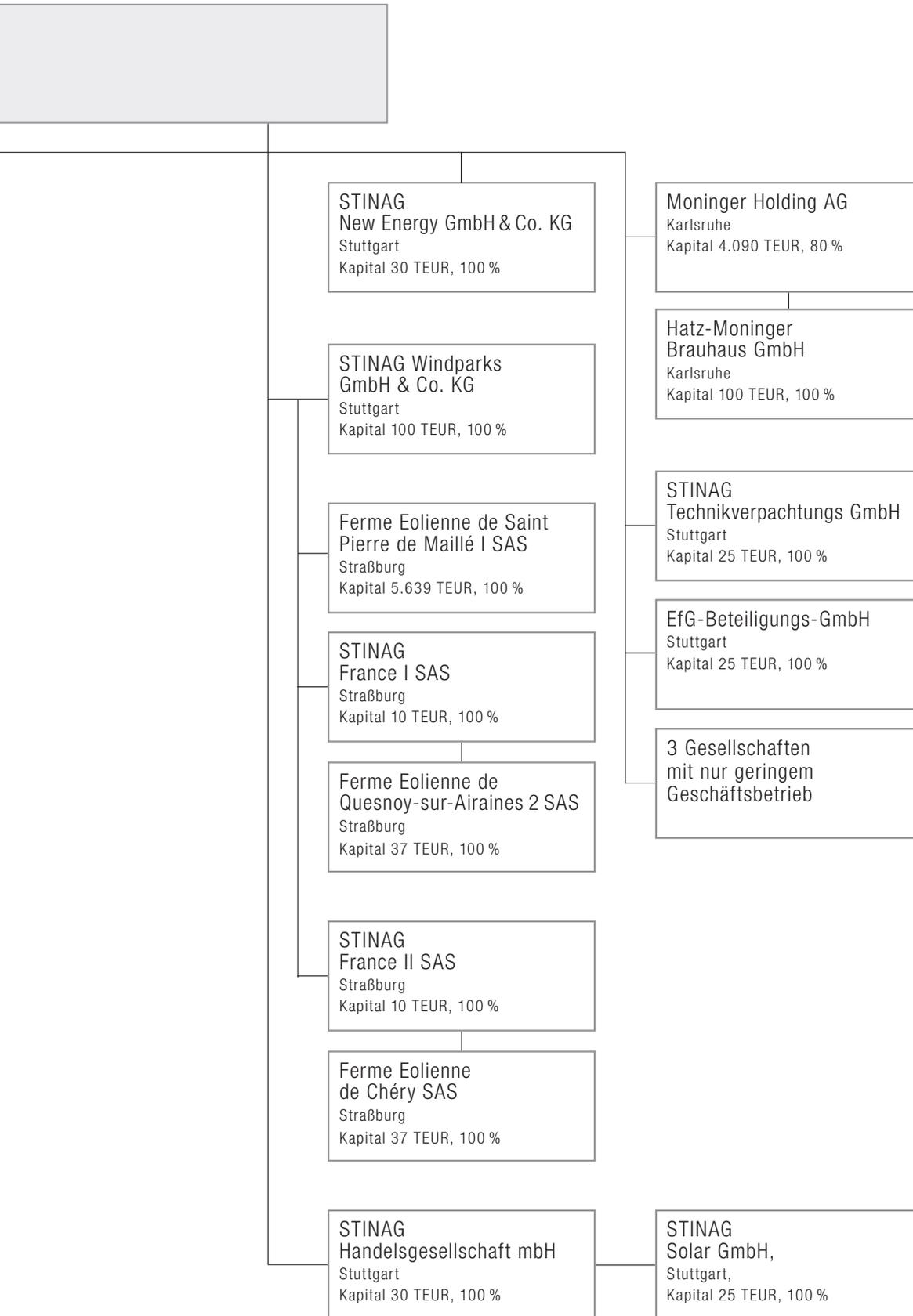
# 04

## Anteilsübersicht











Impressum:

Herausgeber  
STINAG Stuttgart Invest AG  
Böblinger Straße 104  
70199 Stuttgart  
Postfach 104351  
70038 Stuttgart  
Telefon: (0711) 93313-600  
Telefax: (0711) 93313-604  
Internet: [www.stinag-ag.de](http://www.stinag-ag.de)

Gestaltung und Satz:

Werbung etc.  
Werbeagentur AG  
Teckstraße 70  
70190 Stuttgart  
Telefon (0711) 28538-0  
Telefax (0711) 28538-10  
Internet: [www.werbungetc.de](http://www.werbungetc.de)

Fotograf:

Michael Ehrhart  
Hauptstraße 50  
76870 Kandel  
Telefon: (07275) 98 98 35  
Internet: [www.ehrhart.de](http://www.ehrhart.de)

