

## **Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2018 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart**

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2018
  - Wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
    - Geschäftsbereich Immobilien
    - Geschäftsbereich Getränke
    - Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen
  - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
    - Umsatz- und Ergebnislage
    - Darstellung der Geschäftsbereiche
    - Vermögens- und Finanzlage
  - Mitarbeiter
  - Dividendenausschüttung
  - Chancen- und Risikobericht
  - Ausblick
  
2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018
  - Konzernbilanz zum 30. Juni 2018
  - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2018
  - Verkürzter Anhang für das erste Halbjahr 2018

---

### **1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2018**

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

Das erste Halbjahr 2018 des STINAG-Konzerns war im Wesentlichen von folgenden Ereignissen geprägt:

- **Die Groß-Projektentwicklung „Kongresshotel“ am Flughafen Stuttgart wird Ende 2018 fertiggestellt sein. Zusammen mit dem Bestandshotel wird die STINAG-Gruppe damit rund 100 Millionen Euro in die Immobilienart „Hotels“ investiert haben.**
- **Planmäßiger Baufortschritt des Mikroapartmenthauses in Böblingen Flugfeld innerhalb der neu aufgenommenen Immobilienklasse im STINAG-Immobilienportfolio. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 24 Millionen Euro.**
- **Die Planungen für die Revitalisierung des Bestandsobjektes „Königstraße 45“ in der Stuttgarter City stehen kurz vor Bauantragstellung.**

- **Endgültiger Rückzug aus dem kritischen Geschäftsbereich Getränke. Die STINAG Stuttgart Invest AG veräußert ihre Getränke-Beteiligungen sowie die damit im Zusammenhang stehenden Tochtergesellschaften erfolgreich an die Brauereifamilie Scheidtweiler.**

### Geschäftsbereich Immobilien

Die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat trotz des sich abzeichnenden Handelskrieges, politischer Turbulenzen im Nahen und Mittleren Osten sowie des holprigen Starts der neuen Bundesregierung auch im 1. Halbjahr 2018 angehalten. So wuchs das Bruttoinlandsprodukts um 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr, die Arbeitslosenquote von 5,0 % im Juni 2018 war die niedrigste seit vielen Jahren in einem Juni. Auch das Zinsumfeld blieb trotz der auf 2,0 % gestiegenen Verbraucherpreise in etwa auf dem moderaten Niveau der vergangenen Quartale. Lediglich an den Börsen haben sich die etwas höheren wirtschaftlichen und politischen Risiken in leichten Kursrückgängen bemerkbar gemacht. Dies und das weiterhin sehr günstige Zinsumfeld haben zu einer weiteren Verschiebung in den Anlageportfolien hin zu Immobilien geführt. Nach einem Rekordtransaktionsvolumen bei Immobilien im Jahr 2017 in Höhe von 57,3 Milliarden Euro wurden im 1. Halbjahr 2018 bereits 25,1 Milliarden Euro, insbesondere in den TOP-7-Städten investiert, was eine weitere Steigerung und damit einen neuen Transaktionsrekord erwarten lässt. Dabei haben sich die Renditen seit Jahresbeginn überwiegend auf dem erreichten niedrigen Niveau verfestigt. Dies ist insbesondere auf unserem Heimatmarkt Stuttgart spürbar, wo die Spitzenrenditen bei Büroimmobilien jetzt bei 3,5 % liegen. Bei einzelnen Objekten ist sie sogar auf 3,1 % zurückgegangen. Ursache hierfür ist – nicht nur in Stuttgart – die sehr geringe Leerstandsquote von 2,2 %, die aufgrund des geringen Angebotes an Immobilien weiter zurückgehen dürfte.

Durch Neubauten erfährt diese Marktengte zurzeit keine wesentliche Entspannung. Das Bauhauptgewerbe wächst immer noch um 1,9 % (Mai 2018 zu Mai 2017), und es wird von einer Überauslastung der verfügbaren Kapazitäten berichtet. Auch das Ausbaugewerbe konnte eine hohe Wachstumsrate von 4,1 % (Vergleich des 1. Quartals 2018 mit 1. Quartal 2017) verzeichnen. Das schlägt sich auch in einer hohen Preissteigerungsrate von 4,1 % gegenüber dem Vorjahr nieder.

Unter diesen Rahmenbedingungen können Bestandsimmobilien am Markt nur mit sehr niedrigen Renditen erworben werden. STINAG setzt deshalb die definierte Strategie fort, nur in renditestarke Objekte zu investieren und vorzugsweise Projekte selbst zu entwickeln.

Das Großprojekt „Kongresshotel“ am Stuttgarter Flughafen, mit einem Investitionsvolumen von über 50 Millionen Euro, dessen Baubeginn im September 2016 war, wird aller Voraussicht nach Ende 2018 an die Mövenpick-Gruppe, mit der ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen wurde, übergeben werden können. Wie das bereits seit über 10 Jahren von Mövenpick betriebene Bestandshotel an diesem Standort, wird dann mit dem neuen Hotel ein weiterer Garant für eine erfolgreiche Hotelprojektentwicklung geschaffen sein.

Das Projekt „Mikroapartmenthaus mit angeschlossener KiTa“ in Böblingen Flugfeld soll laut Planung im Spätsommer 2019 errichtet und an die Betreiber übergeben werden. Die Nachfrage nach temporärem Wohnen wird sich mit der zunehmenden Mobilität und Flexibilität in der Arbeitswelt sowie der stetig wachsenden Anzahl an Singlehaushalten langfristig weiter erhöhen. Deshalb wurde mit dieser Immobilienentwicklung eine neue, auf Langfristigkeit ausgelegte Immobilienklasse in der STINAG-Gruppe erschlossen.

Zur weiteren Optimierung des Immobilienbestandes der STINAG-Gruppe soll das Geschäftshaus „Königstraße 45“ in Stuttgart revitalisiert werden. Das Objekt verfügt über ei-

ne äußerst prominente Lage, das Eingangstor zur oberen Königstraße, der Haupteinkaufsstraße Stuttgarts und eine der kaufkraftstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands. Entworfen wurde die „Königstraße 45“ von dem renommierten Stuttgarter Architekten Paul Stohrer, das von 1956 bis 1958 erbaut wurde. Die Immobilie ist bis Ende Februar 2019 entmietet, so dass ab Frühjahr 2019 mit der Generalsanierung begonnen werden kann; die Bauzeit wird circa eineinhalb Jahre andauern. Dabei soll die ursprüngliche Architektur, unter Berücksichtigung der Anforderungen an aktuelle Nutzungskonzepte sowie behördlichen Auflagen, wiederbelebt werden. Zudem trägt diese Revitalisierung zu einem deutlich verbesserten Stadtbild an dieser exponierten Stelle bei. Die langfristige Vermietung der entstehenden Flächen an attraktive Mieter erfolgt derzeit und soll bis zur Baugenehmigungserteilung abgeschlossen sein.

### Geschäftsbereich Getränke

Die seit Jahren anhaltende negative Entwicklung in Absatz, Umsatz und Ergebnis im Getränkebereich hatte sich auch im ersten Halbjahr 2018 fortgesetzt. Da die Lage auf dem Biermarkt weiterhin äußerst angespannt bleibt und sich die Konsolidierung im Markt fortsetzen wird, ist es für mittelständische Brauereien schwierig, die erforderlichen Economies of Scale aus eigener Kraft zu erreichen. STINAG hat sich daher entschlossen, das belastende Getränkegeschäft an die SBS Familien-Verwaltungs AG zu veräußern. Es umfasst die Moninger Holding AG samt der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, die SINNER Aktiengesellschaft sowie die damit im Zusammenhang stehenden 100%igen Tochtergesellschaften der STINAG Stuttgart Invest AG, die STINAG Technikverpachtungs GmbH und die STINAG Solar GmbH. Die SBS Familien-Verwaltungs AG steht im Besitz der Familie Scheidtweiler, zu deren Portfolio weitere Brauereien gehören.

Die bilanzielle Verarbeitung des Verkaufs führte zu hohen Entkonsolidierungseffekten, die das Ergebnis des Geschäftsbereichs Getränke, des Geschäftsbereichs Finanzen und Beteiligungen und auch das Ergebnis des STINAG Konzerns einmalig negativ beeinflussten. Da es sich dabei jedoch im Wesentlichen um Buchverluste handelt, ist der operative Cashflow des Konzerns nur in geringem Maß beeinträchtigt. Ergebnis-, Vermögens- und Schuldenbelastungen für die Zukunft sind damit aus dem Getränkebereich und folglich aus dem Konzern endgültig beseitigt.

### Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen

Der Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen umfasst zum 30. Juni 2018 die Sinner Aktiengesellschaft sowie die STINAG Solar GmbH. Mit dem Verkauf des Getränkegeschäftes, der auch die beiden genannten Beteiligungen umfasst, wird dieser Geschäftsbereich hinfällig.

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

### Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweite Gesamtleistung lag mit 18,4 Millionen Euro leicht unter dem Vorjahresniveau, was ausschließlich aus einmaligen Mietsondereffekten im Vorjahr sowie Mietrückgängen aus in 2017 veräußerten Altbestandsobjekten zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich deutlich von 2,8 Millionen Euro zum 30. Juni 2017 auf 0,4 Millionen Euro zum Berichtsstichtag. Im Wesentlichen ist dieser Rückgang von Sondereffekten aus Immobilienverkäufen (0,5 Millionen Euro) und Rückstellungsaufösungen (0,6 Millionen Euro) im Vorjahr sowie vom Entkonsolidierungserfolg (0,7 Millionen Euro) der im ersten Quartal 2017 veräußerten STINAG Dresden GmbH und

einem außerordentlichen Ertrag aus Schadenersatzzahlungen der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH (0,5 Millionen Euro) bestimmt.

Die Aufwandsseite betrachtet, erhöhten sich die Materialaufwendungen leicht auf 3,4 Millionen Euro (Vorjahr: 3,3 Millionen Euro). Die deutliche Reduzierung des Personalaufwandes um 0,6 Millionen Euro auf 3,0 Millionen Euro resultiert aus Sondereffekten im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf 15,4 Millionen Euro, nach 3,5 Millionen Euro zum 30. Juni 2017. Dieser deutliche Anstieg um 11,9 Millionen Euro ist nahezu ausschließlich bedingt durch die buchmäßigen Entkonsolidierungsverluste aus dem Verkauf des Getränkegeschäftes, die rund 11,3 Millionen Euro betragen. Ohne diesen einmaligen Sondereffekt würden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 3,8 Millionen Euro und das Betriebsergebnis 5,1 Millionen Euro (Vorjahr: 7,3 Millionen Euro) betragen.

Das Finanzergebnis lag mit -0,9 Millionen Euro auf Vorjahresniveau. Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich aus der Entkonsolidierung im Getränkebereich ein positiver Effekt, der durch die Auflösung latenter Steuerrückstellungen in Höhe von 1,6 Millionen Euro begründet ist. Damit wurde im ersten Halbjahr 2018 ein Steuerertrag von 1,0 Millionen Euro (Vorjahr: -1,0 Millionen Euro) generiert.

Das Konzernergebnis beträgt, bedingt durch den außerordentlichen buchmäßigen Entkonsolidierungseffekt, -6,7 Millionen Euro, nach 5,1 Millionen Euro im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der Entnahme von Gewinnrücklagen in Höhe von 9,0 Millionen Euro konnte ein Bilanzgewinn von 3,4 Millionen Euro, nach 8,5 Millionen Euro im Vorjahr, verzeichnet werden.

Der operative Cash Flow zum 30. Juni 2018 war unwesentlich von dem Bucheffekt aus dem Verkauf des Getränkegeschäftes beeinflusst. Dieser betrug 5,8 Millionen Euro (Vorjahr: 7,3 Millionen Euro). Hier ist zu beachten, dass zum 30. Juni 2017 der Cash Flow von der Veräußerung diverser Altimmobilien tangiert war.

### Darstellung der Geschäftsbereiche

Die Umsatzerlöse sowie die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche zum 30. Juni 2018 im Vergleich zum 30. Juni 2017 stellen sich wie folgt dar:

(in TEUR)

	30. Juni 2018			Konzern
	Immobilien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	
<b>Umsatzerlöse</b>				
Segmenterlöse	11.897	6.499	134	<b>18.531</b>
abzgl. Intersegmenterlöse	-166	0	0	<b>-166</b>
Umsatzerlöse mit externen Dritten	11.731	6.499	134	<b>18.365</b>
<b>Ergebnis</b>				
Operatives Ergebnis	4.944	-2.800	-8.969	<b>-6.826</b>
Finanzergebnis	-856	-9	4	<b>-861</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.088	-2.809	-8.965	<b>-7.687</b>
Ertragsteueraufwand				<b>997</b>
Ergebnis nach Steuern				<b>-6.690</b>

(in TEUR)

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

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

Um die Aussagekraft der Segmentdarstellung zu verbessern und aufzuzeigen wie sich insbesondere der Geschäftsbereich Immobilien, aus dem die STINAG zukünftig fast ausschließlich besteht, darstellt, wurden alle veräußerten Gesellschaften und Aktivitäten dem Getränke- bzw. dem Finanz- und Beteiligungssegment zugeordnet.

#### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringert sich zum 30. Juni 2018 im Vergleich zum 31. Dezember 2017 um 30,4 Millionen Euro. Hauptgrund hierfür ist der Abgang der Vermögens- und Schuldenpositionen aus der Entkonsolidierung des Getränkegeschäftes sowie der damit im Zusammenhang stehenden Tochtergesellschaften; diese reduzierten die Bilanzsumme um insgesamt 25,7 Millionen Euro.

Zugleich erhöhten die Anzahlungen für das Kongresshotel die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau um 14,8 Millionen Euro auf knapp 43,0 Millionen Euro. Für die Projektentwicklung „Mikroapartmenthaus“ wurden weitere gesicherte Anzahlungen in Höhe von 3,5 Millionen Euro geleistet, so dass sich die Ausleihungen auf 9,0 Millionen Euro erhöhten. Unter Berücksichtigung der für das Geschäftsjahr 2017 vorgenommenen Dividendenauszahlung von 11,2 Millionen Euro sowie der Kaufpreiszahlung für die Veräußerung des Getränkegeschäftes lagen die flüssigen Mittel bei 16,4 Millionen Euro, nach 37,0 Millionen Euro zum 31. Dezember 2017.

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital auf 152,3 Millionen Euro, nach 172,8 Millionen Euro zum Geschäftsjahresende 2017. Hauptursache dafür ist die Zahlung der Dividende in Höhe von 11,2 Millionen Euro sowie der Buchverlust aus der Entkonsolidierung des Getränkegeschäftes. Bei den Rückstellungen ist ebenfalls die Entkonsolidierung Grund für den Rückgang der Pensions- und sonstigen Rückstellungen um 5,2 Millionen Euro. Die Verbindlichkeiten wurden durch den Abgang des Getränkegeschäftes um insgesamt 2,5 Millionen Euro entlastet. Positiv wirkt sich die Entkonsolidierung auf die Rückstellungen für latente Steuern aus; diese sanken dadurch um 1,7 Millionen Euro.

#### **Mitarbeiter**

Aufgrund der Entkonsolidierung des Geschäftsbereichs Getränke (Moninger Holding AG und Hatz-Moninger Brauhaus GmbH) verminderte sich zum Stichtag 30. Juni 2018 der konzernweite Personalbestand auf 17 (31. Dezember 2017: 84). Hierbei handelt es sich nur noch um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH.

## Dividendenausschüttung

Die Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 23. Mai 2018 hat für das Geschäftsjahr 2017, wie in den Jahren zuvor, eine konstante Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro beschlossen.

## Chancen- und Risikobericht

Im ersten Halbjahr 2018 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2017 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2017 auf den Seiten 28 und 29 ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2017 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

## Ausblick

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

Im August 2018 wurde das Altbestandsobjekt „Rotebühlplatz 2 + 4“ veräußert. Aus dieser Transaktion konnte ein Veräußerungserlös von 15,4 Millionen Euro und ein Buchgewinn von 15,3 Millionen Euro erzielt werden. Alleine damit wird das negative Buchergebnis des ersten Halbjahres 2018 aus der Verkaufstransaktion „Getränke“ deutlich überkompensiert. Die aus diesem Immobilienverkauf zufließende Liquidität wird für weitere interessante Immobilieninvestitionen und damit für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe zur Verfügung stehen.

Bezüglich der voraussichtlichen Entwicklung von Umsatz, Ergebnis und Cashflow im STINAG-Konzern für das Gesamtjahr 2018 haben sich im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zur Berichterstattung zum 31. Dezember 2017 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Wir verweisen insoweit auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2017 auf Seite 30.

## 2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018

### Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2018

	<u>30.06.2018</u> EUR	<u>31.12.2017</u> EUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	614.521,11	2.345.693,27
II. Sachanlagen	186.874.416,31	195.115.413,49
III. Finanzanlagen	9.025.892,07	6.237.495,53
	<b>196.514.829,49</b>	<b>203.698.602,29</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte	0,00	1.124.903,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.980.180,10	6.383.701,39
III. Sonstige Wertpapiere	1.086.153,99	1.086.153,99
IV. Flüssige Mittel	16.394.065,91	37.007.430,47
	<b>22.460.328,00</b>	<b>45.602.189,67</b>
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>698.759,00</b>	<b>753.722,53</b>
	<b><u>219.673.916,49</u></b>	<b><u>250.054.514,49</u></b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	39.000.000,00	39.000.000,00
Eigene Anteile	-294.689,20	-294.689,20
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	108.872.271,55	117.872.271,55
IV. Konzernbilanzgewinn	3.387.299,94	12.254.336,14
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	236.745,29	2.945.961,43
	<b>152.251.825,80</b>	<b>172.828.078,14</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>5.568.238,70</b>	<b>10.778.795,48</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>58.836.850,15</b>	<b>58.559.983,49</b>
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>21.701,84</b>	<b>189.157,38</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>	<b>5.995.300,00</b>	<b>7.698.500,00</b>
	<b><u>219.673.916,49</u></b>	<b><u>250.054.514,49</u></b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das erste Halbjahr 2018

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	18.365.248,84	18.444.129,11
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>-7.285,11</u>	<u>24.188,32</u>
3. Gesamtleistung	18.357.963,73	18.468.317,43
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>429.188,20</u>	<u>2.839.105,15</u>
	18.787.151,93	21.307.422,58
5. Materialaufwand	3.443.646,31	3.308.654,66
6. Personalaufwand	3.035.155,28	3.600.405,75
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.438.845,81	3.568.425,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>15.380.853,65</u>	<u>3.519.744,59</u>
9. Betriebsergebnis	-6.511.349,12	7.310.191,97
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.976,25	13.504,08
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.630,96	26.574,15
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	600,00	2.004,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>936.022,15</u>	<u>905.054,39</u>
14. Finanzergebnis	<u>-861.014,94</u>	<u>-866.980,16</u>
15. Ergebnis vor Steuern	-7.372.364,06	6.443.211,81
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 97)	<u>-996.721,84</u>	<u>1.000.016,27</u>
17. Ergebnis nach Steuern	<u>-6.375.642,22</u>	<u>5.443.195,54</u>
18. Sonstige Steuern	<u>314.190,77</u>	<u>301.409,60</u>
19. Konzernergebnis	-6.689.832,99	5.141.785,94
20. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	-12.209,71	-3.993,08
21. Konzerngewinnvortrag	12.254.336,14	14.527.494,19
22. Ausschüttungen	-11.164.993,50	-11.164.993,50
23. Entnahme aus Gewinnrücklagen	<u>9.000.000,00</u>	<u>0,00</u>
24. Bilanzgewinn	<u><u>3.387.299,94</u></u>	<u><u>8.500.293,55</u></u>

## **Allgemeine Hinweise**

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

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

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

Einige Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m. § 298 Abs. 1 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

## **Konsolidierungskreis**

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 14 (Vorjahr: 19) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Im Rahmen einer Veräußerung im ersten Halbjahr wurden die Tochtergesellschaften Moninger Holding AG, Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Sinner Aktiengesellschaft, STINAG Technikverpachtungs GmbH und STINAG Solar GmbH entkonsolidiert.

## **Konsolidierungsgrundsätze**

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

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 3,68 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wird unverändert davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation nicht zu erfolgen hat und folglich bei der Rückstellungsbemessung auf Ebene der Moninger Holding AG ein Rententrend von 0 % angenommen werden kann.

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

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

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

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

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

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### Anlagevermögen

	30.06.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	49	1.745
Geschäfts- oder Firmenwert	566	601
	<u>615</u>	<u>2.346</u>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	143.116	161.480
Technische Anlagen und Maschinen	92	3.626
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	712	1.834
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	42.954	28.176
	<u>186.874</u>	<u>195.116</u>
<b>Finanzanlagen</b>		
Sonstige Ausleihungen	9.026	6.237
	<u>9.026</u>	<u>6.237</u>
	<u>196.515</u>	<u>203.699</u>

### Vorräte

	30.06.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	357
Unfertige Erzeugnisse	0	390
Fertige Erzeugnisse und Waren	0	378
	<u>0</u>	<u>1.125</u>

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	206	1.594
Sonstige Vermögensgegenstände	4.774	4.790
	<u>4.980</u>	<u>6.384</u>

### Sonstige Wertpapiere

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

### Eigenkapital

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

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

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

Die Gewinnrücklagen beinhalten neben den freien Rücklagen unverändert die ausschüttungsgesperrten gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 2.850 TEUR. Aus den freien Rücklagen wurde eine Entnahme in Höhe von 9.000 TEUR in den Bilanzgewinn vorgenommen.

### Rückstellungen

	30.06.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	4.398
Steuerrückstellungen	473	491
Sonstige Rückstellungen	5.095	5.890
	<u>5.568</u>	<u>10.779</u>

### Verbindlichkeiten

	30.06.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.292	55.622
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	272	486
Sonstige Verbindlichkeiten	1.273	2.451
	<u>55.837</u>	<u>58.559</u>

### Passive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei immateriellen Vermögensgegenständen, bei Grundstücken und Gebäuden und bei steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie bei Pensions- und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen). Für bestehende gewerbesteuerliche Verlustvorträge wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden unternehmensspezifische Steuersätze von 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag 14,70 % zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Einzelabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.

### Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen neben den Aufwendungen für Betrieb und Verwaltung den Buchverlust aus der Entkonsolidierung von 5 Tochtergesellschaften in Höhe von 11.298 TEUR. Dieser resultiert aus den im Konzern als Abgänge zu erfassende Nettovermögen zu Konzernbuchwerten. Diese liegen im Konzern auch auf Grund von stillen Reserven aus der Erstkonsolidierung und der Eliminierung von steuerlichen Sonderabschreibungen über den Buchwerten bzw. Beteiligungsansätzen in den Einzelabschlüssen.

#### Materialaufwand

	30.06.2018	30.06.2017
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.004	2.073
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.440	1.236
	<u>3.444</u>	<u>3.309</u>

## Personalaufwand

	30.06.2018	30.06.2017
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	2.452	3.025
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	583	575
	<u>3.035</u>	<u>3.600</u>

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 79 TEUR (Vorjahr: 90 TEUR).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

## Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuern.

## Sonstige Angaben

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

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

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

**Robin von Gemmingen**, Diplom-Kaufmann

### Vorstand

**Heike Barth**, Diplom-Ökonomin  
Vorsitzende

**Peter May**, MBA Harvard  
Stellvertretender Vorsitzender

**Harald Völker**, Diplom-Ökonom

## Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im ersten Halbjahr 2018 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

## **Erklärung zur prüferischen Durchsicht**

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2018 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 27. August 2018

Der Vorstand