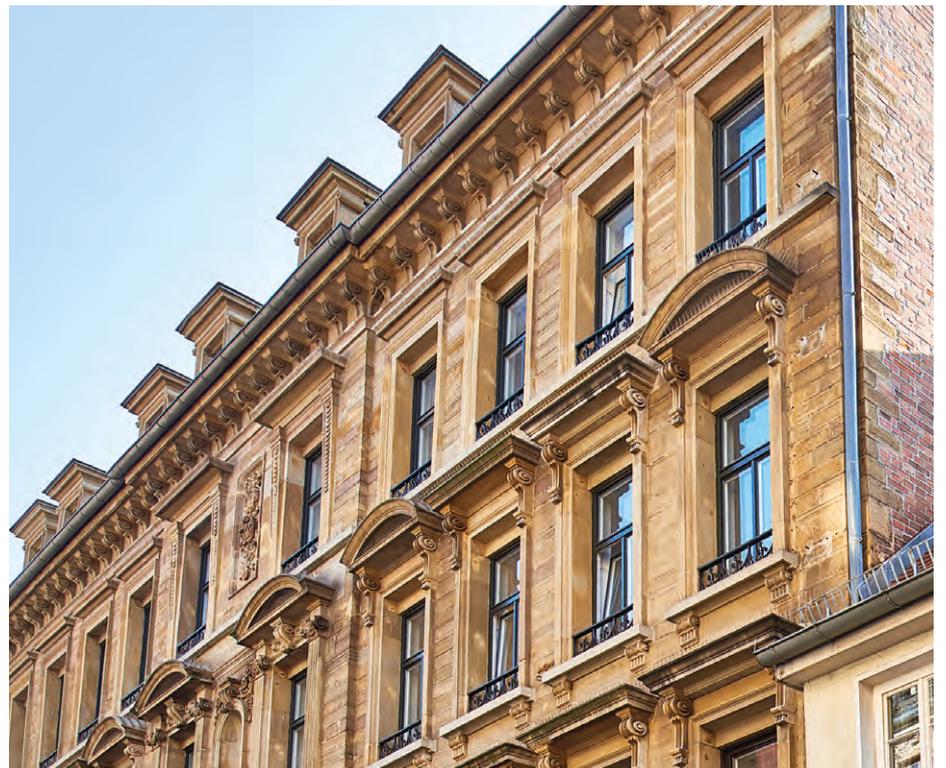


GESCHÄFTSBERICHT

17

VON DER IDEE
ZUR IMMOBILIE.





Rendering Bereich Lobby, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2017	2016	2015	2014	2013
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	11,3	11,7	11,7	27,6	11,5
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,76	0,79	0,79	1,86	0,77
Dividende (EUR je Aktie)	0,75	0,75	0,75	0,75 ¹⁾	0,75 ¹⁾

¹⁾ Dividende inklusive Sonderbonus.

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

6

	2017	2016	2015	2014	2013
Umsatz (Mio. EUR)	36,3	37,3 ¹⁾	41,1	41,4	47,9
Eigenkapital (Mio. EUR)	172,8	175,1	169,1	171,7	176,1
Jahresergebnis (Mio. EUR)	8,9	17,0	8,6	6,8	1,7
Investitionen (Mio. EUR)	35,6	48,3	8,1	8,8	4,5
Abschreibungen (Mio. EUR)	7,1	7,4	9,7	10,1	10,7
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	84	87	85	78	80

¹⁾ Unter Berücksichtigung der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Brief an die Aktionäre	8
Bericht des Aufsichtsrates	10
Mitglieder des Vorstandes	12
Mitglieder des Aufsichtsrates	13
Zusammengefasster Lagebericht	14
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	16
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	19
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	22
Sonstige Erläuterungen und Angaben	28
Jahresabschluss	32
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	35
Entwicklung des Anlagevermögens	36
Anhang	40
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	49
Konzernabschluss	52
Konzernbilanz	54
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	55
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	56
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	58
Konzern-Kapitalflussrechnung	60
Konzernanhang	61
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	72
Anteilsübersicht	78

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die strategische Weiterentwicklung des Immobilienportfolios in Richtung Projektierung in zukunftssträchtige Assetklassen im süddeutschen Raum stand auch in 2017 im Fokus unseres Geschäftes. Des Weiteren wurde die in 2013 begonnene Konsolidierungsphase des Immobilienbestandes mit dem Verkauf von einem Gastronomieobjekt in Dresden sowie drei kleineren Gastronomieobjekten in Stuttgart erfolgreich beendet. Der mögliche Erwerb von langfristig attraktiven Bestandsimmobilien wurde und wird zwar weiterhin verfolgt, allerdings erschweren die derzeitigen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt weitere Investments zu akzeptablen Konditionen.

Die stetig steigende Nachfrage nach Investitionen im Immobiliensektor infolge der weiterhin zumindest in Europa bestehenden Niedrigzinslandschaft, fehlender Anlagealternativen sowie des florierenden Wirtschaftsstandorts Deutschland führten zu weiteren Kaufpreisanstiegen und damit zu deutlich sinkenden Renditen. Zahlreiche Stimmen sprechen inzwischen vom Erreichen bzw. Überschreiten des Höhepunktes. Gerade in dieser Phase eines zukünftig aller Voraussicht nach nicht mehr haltbaren Kaufpreinsniveaus investiert die STINAG-Gruppe äußerst selektiv, wie dies bereits in den vergangenen Jahren geschehen ist. Beispiele für realisierte als auch begonnene Projektentwicklungen sind die Wohnimmobilie DeLaPaz in München, die Pflegeimmobilien in Böblingen und Freiburg, das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen sowie das Mikroapartmenthaus in Böblingen. Diese Strategie der Eigenentwicklung von Immobilien bietet vor allem in einem von Angebotsknappheit und extrem niedrigen Renditen geprägten Marktumfeld die Möglichkeit, deutlich höhere auf die Zukunft ausgerichtete Ertragspotenziale bei gleichzeitig nachhaltiger Wertbeständigkeit bzw. der Chance auf Wertsteigerung zu realisieren.

Eine aufgrund des demografischen Wandels in Deutschland auf die Zukunft ausgerichtete Immobilienklasse, in die in den vergangenen drei Jahren verstärkt investiert wurde, sind die Pflegeimmobilien. In diesem Bereich hat die STINAG Anfang 2017 eine zweite fertiggestellte Projektentwicklung in den Bestand genommen. Hierbei handelt es sich um das Senioren- und Pflegezentrum in Freiburg, welches 96 Einzelapartements und 8 familienähnliche Hausgemeinschaften umfasst. Eine langfristige Vermietung ist mit dem Mieter, der AWO Bezirksverband Baden e. V., gewährleistet. Beide Pflegeimmobilien, die in 2016 und 2017 mit einem Investitionsvolumen von mehr als 25 Millionen Euro realisiert wurden, verfügen über eine ausgezeichnete Standort- und Betreiberqualität.

Im 4. Quartal 2018 wird das STINAG-Portfolio um ein weiteres Großobjekt im Hotelbereich, das sich derzeit im Bau befindliche 4-Sterne-Kongresshotel am Flughafen Stuttgart, ergänzt. Zusammen mit dem bereits bestehenden Mövenpick-Hotel am Airport wird sich das Engagement der STINAG dann auf ca. 100 Millionen Euro in dieser Assetklasse belaufen.

Die heutzutage erforderliche nationale und internationale Flexibilität zwischen Wohn- und Arbeitsort, die damit einhergehenden Pendlerbewegungen sowie die Zunahme der Anzahl der Single-Haushalte lassen die Immobilienklasse Mikroapartements verstärkt nach vorne rücken. Die STINAG hat diesen Trend aufgegriffen und investiert im Rahmen eines Forward-Erwerbs in ein Mikroapartmenthaus in Böblingen Flughafen, einem wirtschaftsstarke Standort vor den Toren Stuttgarts. Die Fertigstellung dieser bereits Ende 2017 begonnenen Projektrealisierung erfolgt im 3. Quartal 2019, ein langfristiger Mietvertrag mit einem professionellen Betreiber ist bereits abgeschlossen.

Nachdem die Bereinigungen im Immobilienbestand erfolgt sind, steht nun die Weiterentwicklung diverser bestehender Geschäftshäuser in Stuttgart im Mittelpunkt. Hierunter fällt vor allem das Objekt Königstraße 45 in prominenter Lage am Eingang zur Stuttgarter Einkaufsmeile. Hierzu erfolgt derzeit eine umfangreiche Planung der notwendigen Maßnahmen sowie die Erarbeitung einer Vermarktungsstrategie, um das dann vorhandene Potenzial optimal erschließen zu können. Zudem wurde und wird laufend geprüft, ob bei unseren anderen Bestandsimmobilien Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um das Mietpotenzial stetig zu erhöhen.

Größere Herausforderungen stellten sich im Geschäftsbereich Getränke. Die Absatz-, Umsatz- und Ergebnissituation verschlechterte sich ein weiteres Mal. Die in den vergangenen Jahren umgesetzten technischen Modernisierungsmaßnahmen sowie Kostensenkungspakete konnten die negativen Auswirkungen der Marktgegebenheiten und die unzureichende Markendurchdringung nicht kompensieren. Eine kurzfristige Verbesserung der Geschäftsentwicklung ist damit äußerst schwierig, so dass weitere strukturelle Anpassungen und eine geänderte strategische Ausrichtung erforderlich sind.

Insgesamt hat die in den letzten Jahren verfolgte Zukunftsstrategie im Immobiliensegment die Unternehmensperformance der STINAG-Gruppe weiter verbessert und somit die zukünftige Ertragskraft gestärkt. Bausteine sind, wie geschildert, das sich derzeit im Bau befindliche Kongresshotel, welches in 2018 fertiggestellt wird, das Ende 2017 begonnene Projekt der Mikroapartements in Böblingen-Flugfeld sowie die Projektierung unserer Bestandsobjekte in der Stuttgarter City. Durch diese strategische Ausrichtung des Immobiliengeschäftes verbesserte sich allein in 2017 die Marktkapitalisierung auf 350 Millionen Euro, nach 308 Millionen Euro in 2016.

An der Entwicklung der STINAG-Gruppe sollen auch in diesem Jahr unsere Aktionärinnen und Aktionäre in gewohntem Maße partizipieren. Wir werden daher der Hauptversammlung vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von 0,75 Euro pro Aktie auszuschütten.

Ein besonderer Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STINAG-Gruppe, die auch im Geschäftsjahr 2017 mit hohem Engagement am zukunftsorientierten Wachstum des Unternehmens mitgewirkt haben.

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 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.

Sitzung 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 2017 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-, Getränke-, Beteiligungs- und Finanzbereich erörtert. Insbesondere war die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie deren Geschäftsfelder und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften – mit den Schwerpunkten Entwicklungen im Immobilienbereich, mögliche Entwicklungen bei den unternehmerischen Beteiligungen im Getränkebereich und Fragen der Unternehmensplanung – Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen. 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 weiteren strategischen Zukunftsausrichtung im Getränkebereich.

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 hat entsprechend der gesetzlichen Regelung dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte vereinbart. Prüfungsschwerpunkte waren der Erwerb der Pflegeimmobilie in Freiburg nach deren Fertigstellung, der Bau des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart, der Forward-Erwerb der Projektentwicklung Mikroapartmenthaus in Böblingen Flughafen, die Veräußerung der Geschäftsanteile an der STINAG Dresden GmbH und die Veräußerungen von Bestandsimmobilien. Weiterer Prüfungsaspekt war der Fortgang der Geschäftsentwicklung der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und der Moninger Holding AG.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Des Weiteren wurde der Abhängigkeitsbericht von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 26. März 2018 unter Teilnahme des Abschlussprüfers 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 Prüfungen sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2017 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an. Der Aufsichtsrat hat ferner den vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und in Ordnung befunden.

Neuwahlen des Aufsichtsrates

Das Amt aller Mitglieder des Aufsichtsrates endete mit der Beendigung der Hauptversammlung am 24. Mai 2017. Aus diesem Grunde waren Neuwahlen erforderlich. In der Hauptversammlung am 24. Mai 2017 wurden die Herren Wolfgang Elkart, Erwin R. Griesshammer und Robin von Gemmingen für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat ist im Anschluss an die Hauptversammlung 2017 zu einer konstituierenden Sitzung zusammengetreten und hat Herrn Wolfgang Elkart zum Vorsitzenden und Herrn Erwin R. Griesshammer zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates der STINAG Stuttgart Invest AG gewählt.

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, 26. März 2018

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Elkart, Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth

Diplom-Ökonomin
Vorstandsvorsitzende

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

Peter May

MBA Harvard
stv. Vorstandsvorsitzender

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart

Stuttgart
Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart,
stv. Vorsitzender
 - Moninger Holding AG, Karlsruhe,
Vorsitzender
 - Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe,
Vorsitzender
-

Erwin R. Griesshammer

Zürich
Rechtsanwalt
stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Robin von Gemmingen

Berlin
Diplom-Kaufmann



Rendering Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT



Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft befand sich auch in 2017 im Aufschwung. Die unverändert expansive Geldpolitik der wesentlichen Zentralbanken weltweit, vor allem der Europäische Zentralbank und der Federal Reserve Bank (FED), ist der Hauptwachstumstreiber. Daneben ist die ungebrochene Dynamik aber auch darauf zurückzuführen, dass befürchtete weltwirtschaftliche Risiken nicht oder zumindest abgeschwächt eingetreten sind. So ergaben sich seit Amtsantritt des US-Präsidenten bisher noch keine Auswirkungen von protektionistischen Maßnahmen für Europa, gleichzeitig sendet der eingeschlagene Weg der US-Steuerpolitik wirtschaftsfördernde Impulse. China konnte die Kapitalflucht vorerst eindämmen und lieferte mit einem starken Bruttoinlandsprodukt den größten Beitrag zur globalen Wirtschaftsentwicklung. Daneben überwandene viele rohstoffexportierende Schwellenländer ihre Wachstumsschwäche, da sich die Energie- und Rohstoffpreise stabilisieren und erholen konnten.

In Europa haben die Unsicherheiten in Folge des Brexit-Votums bislang lediglich zu einer Verlangsamung des Wachstums im Vereinigten Königreich geführt. Nennenswerte politische Risiken rund um nationale Wahlen in zentralen Mitgliedstaaten Europas sind nicht eingetreten, da sich vorwiegend proeuropäische Parteien durchsetzten. Damit ist die Wirtschaftsleistung in der Eurozone im Jahr 2017 mit 2,5 % so stark wie vor 10 Jahren – also vor der Finanzkrise – gestiegen. Dies ist vor allem auch auf die wiedererlangte Stärke Frankreichs zurückzuführen, wo das Wachstum fast doppelt so hoch war wie in 2016. Auch die Euroländer Italien und Spanien haben sich stabilisiert. Der erhebliche Nachholbedarf der Unternehmen in Europa und die positiveren Wirtschaftsaussichten führen zu einer erhöhten Risikobereitschaft der Unternehmen und damit zu einer vermehrten Kreditaufnahme. Hinzu kommt, dass sich gerade in den Eurokrisenländern die Arbeitskosten in den vergangenen Jahren nur unwesentlich nach oben bewegt haben, was ihre internationale Wettbewerbsfähigkeit verbessert hat.

Deutschland als globaler Vorreiter in den vergangenen Jahren verzeichnete im Jahr 2017 ein kräftiges Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,2 %, der stärkste Anstieg seit 2011. Dabei kamen die positiven Wachstumsimpulse vor allem durch die Konsumnachfrage der privaten Haushalte, die die Stimmung im Handel positiv beeinflusste. Insgesamt erhöhten sich damit die privaten Konsumausgaben um 2,0 %. Dazu beigetragen hat auch die rückläufige Arbeitslosenquote von 5,7 %. Der Fachkräftemangel nimmt weiter zu und begrenzt somit die Unternehmen in ihrem Wachstum. In der Industrie führten die deutlichen Steigerungen bei den Auftragseingängen (3,5 %) ebenfalls zu positiven Signalen für die deutsche Wirtschaft und war vor allem durch das überproportionale Wachstum der Exporte (+ 4,7 %) getrieben. Das günstige Finanzierungsumfeld regte jedoch nicht nur die Investitionstätigkeit der produzierenden

Unternehmen an, sondern erhöhte ein weiteres Mal das Investitionsvolumen in Bauten um 2,6 %. Im Jahr 2017 konnten trotz der fehlenden Regierungsbildung keine wachstumsbegrenzenden Effekte festgestellt werden. Welche Auswirkungen jedoch die politische Kompromisslösung der großen Koalition mit sich bringen wird, wird sich im Jahr 2018 zeigen. Allerdings darf sich die Wirtschaft von erhofften großen politischen Signalen verabschieden.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Aufgrund der anhaltend niedrigen Zinslandschaft und fehlender attraktiver Anlagealternativen ist die Nachfrage nach Immobilien ungebrochen hoch. Allerdings stellt das begrenzte Angebot den limitierenden Faktor dar, was zu fortlaufend steigenden Immobilienpreisen in allen Assetklassen führt. Im internationalen Vergleich gilt Deutschland unverändert als interessanter Standort für Immobilieninvestments und ist nach dem Leave-Votum der Briten noch stärker ins Blickfeld der internationalen Investoren gerückt.

Trotz der Angebotsknappheit und der dadurch vorliegenden überhöhten Preise verzeichnete der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von 57,3 Milliarden Euro im Jahr 2017 das höchste Gesamtergebnis der vergangenen zehn Jahre. Über fast alle Assetklassen und Märkte hinweg gaben die Renditen hierbei weiter nach.

Am Gewerbeinvestmentmarkt blieb die Nachfrage nach Büroimmobilien weiter auf einem hohen Niveau und steht mit einem Marktanteil von 47 % an der Spitze. Im Zuge der Angebotsverknappung etablieren sich im Büroimmobilienmarkt deutschlandweit die sogenannten Secondary-Office-Standorte jenseits der großen Metropolen. Diese werden grundsätzlich von lokal verankerten, mittelständischen Unternehmen geprägt, die eine hohe Standorttreue und Stabilität aufweisen.

Mit einem Transaktionsvolumen von 14,1 Milliarden Euro und damit einem Anstieg von 2 % gegenüber dem Vorjahr beendete der Investmentmarkt für Handelsimmobilien das Jahr 2017. Grundsätzlich setzen sich im Handel die langfristig wirkenden Trends weiter fort: Der stationäre Einzelhandel verliert sukzessive Marktanteile an den Onlinehandel, Filialisten ersetzen den traditionellen Facheinzelhandel, der Markt fordert zunehmend kleinere, oftmals eingeschossige Flächen. Großflächigere Ladeneinheiten führen zu langwierigen Entscheidungsprozessen und verlangen Zugeständnisse der Vermieter hinsichtlich der Vermietungskonditionen. Die Aufenthaltsqualität und das Shopping-Erlebnis werden mehr und mehr zu entscheidenden Faktoren für die Zukunftsfähigkeit des stationären Einzelhandels.

Entsprechend der gesamtgesellschaftlichen Strömungen entwickelt sich der deutsche Wohnungsmarkt dahingehend, dass sich

persönliche Lebensstile in einer Individualisierung und damit in einem vermehrten Entstehen von Ein-Personen-Haushalten zeigen. Insbesondere kleinere Wohneinheiten, aber auch temporäre Wohnformen wie Mikroappartements, Boardinghäuser, (Full)-Serviced-Appartements oder Studentenwohnanlagen gehören zu den am stärksten wachsenden Teilmärkten des Wohnungsmarktes und haben sich von Nischenprodukten hin zur etablierten Kategorie „Temporäres Wohnen“ ausgebildet. Die Hauptnachfrage in diesem Marktsegment entsteht durch Pendlerverflechtungen aufgrund einer immer stärker werdenden Vernetzung von Wirtschaftsstrukturen, einer zunehmenden Anzahl von Singlehaushalten sowie erhöhter Flexibilitätsanforderungen in einer globalisierten Wirtschaft.

Der Markt für Hotelimmobilien, der vom stetig wachsenden Deutschland-Tourismus und vor allem von den weltweit etablierten Messen und Kongressen in Deutschland profitiert, ist weiterhin als Investment äußerst reizvoll. Auch hier ist ein erheblicher Nachfragedruck seitens der Investoren zu verzeichnen, so dass in diesem Marktsegment eine weitere Renditekompression die Folge ist. Ausschließlich die großen Hotelketten können sich an den Spitzenstandorten positionieren. Dies hat jedoch zur Folge, dass Hotelpachtverträge, respektive Umsatzpachtverträge, die in den vergangenen 10 bis 15 Jahren seitens der Hotelbetreiber abgeschlossen wurden, kaum mehr realisierbar sind. Die Hotelketten konzentrieren sich zunehmend auf Managementverträge und überlassen damit den deutschen Investoren das Finanzierungsrisiko. Folge ist, dass verstärkt ausländische Immobilienfonds, die weniger auf eine Bankenfinanzierung in Deutschland angewiesen sind, als Investoren solcher Hotelimmobilien auftreten. Da der deutsche Hotelimmobilienmarkt noch Entwicklungspotenzial aufweist, werden sich die erzielbaren Renditen weiterhin rückläufig entwickeln.

Der Markt für Pflege- und Gesundheitsimmobilien etablierte sich in den vergangenen Jahren immer mehr zu einem vollwertigen Marktsegment. Neben betreuten Wohnanlagen und Seniorenresidenzen haben sich inzwischen alternative Wohnformen wie ambulante Wohngemeinschaften und Servicewohnungen mit integrierten teilstationären Angeboten am Markt herausgebildet. Die strikte Trennung von ambulanter und stationärer Pflege ist überholt. Aufgrund der nachhaltigen demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft erfordert der Markt bis zum Jahr 2030 ein Investitionsvolumen für zukunftsfähige und marktkonforme Pflegeeinrichtungen von gut 55 Milliarden Euro. Da die öffentliche Hand immer weniger in den Erhalt bzw. Neubau von Pflegeeinrichtungen investiert, werden zukünftig vermehrt private Investoren gefragt sein, um das Angebot an Pflegeplätzen an die Nachfrage anzupassen. Im Vergleich zu den klassischen Core-Gewerbeimmobilien wie Büros oder Geschäftshäuser lassen sich zwar in diesem Marktsegment höhere Renditen erzielen, aber auch diese haben sich in den vergangenen drei Jahren deutlich nach unten bewegt.

Stuttgart selbst gilt unter Immobilienanlegern aufgrund seiner geringen Volatilität auch weiterhin als sicherer Investitionsstandort und profitiert dabei von seiner starken Wirtschaftskraft, seiner technologischen Spitzenstellung und der hohen Lebensqualität. Trotz steigender Nachfrage sank aufgrund des Angebotsmangels das Transaktionsvolumen 2017 am Stuttgarter Gewerbeinvestmentmarkt um 37 % auf 1,2 Milliarden Euro, allerdings verglichen mit dem höchsten Wert der letzten 10 Jahre.

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt bleibt sowohl in der Innenstadt als auch in peripheren Lagen weiterhin sehr angespannt. Kennzeichnend ist hierbei ein geringes, qualitativ hochwertiges Flächenangebot. Die Spitzenmiete kletterte im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 % auf ein neues Rekordniveau von 24,30 Euro/m²,



Innenhof Kongresshotel, Flughafen Stuttgart (Stand Februar 2018)

die Durchschnittsmiete um 6,2 % auf 13,70 Euro/m². Die Leerstandsquote erreichte mit 2,1 % den tiefsten Stand seit über 14 Jahren. Des Weiteren ist ein Rückgang an neu gebauter oder umfassend sanierter Bürofläche zu verzeichnen, was wiederum zu steigenden Kaufpreisen führt. Konsequenz ist ein weiterer Rückgang des Renditeniveaus; so liegen die Spitzenrenditen bei nur noch 3,8 %.

Im Marktsegment Einzelhandel ist und bleibt die baden-württembergische Landeshauptstadt ein sehr attraktiver Standort für Händler und Investoren. Im Zentrum eines prosperierenden Wirtschaftsraums mit hoher Produktivität und Wertschöpfung wird inzwischen deutschlandweit das höchste Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen erwirtschaftet. Allerdings ist auch in Stuttgart eine rückläufige Passantenfrequenz in den Haupteinkaufsstraßen zu verzeichnen, was im Wesentlichen auf den immer weiter wachsenden Onlinehandel zurückzuführen ist. Des Weiteren haben sich die stationären Handelsflächen durch die Eröffnungen der Einkaufsmalls Gerber und Milaneo sowie des Luxusviertels Dorotheen Quartier in wenigen Jahren um rund 20 % erhöht. Die Haupteinkaufsmeile in Stuttgart, die Königstraße, zählt zwar immer noch zu den meistfrequentierten Fußgängerzonen Deutschlands, allerdings haben sich das Straßenbild und die Mieterstruktur in den vergangenen Jahren signifikant verändert. Inzwischen siedelten sich viele international filialisierte Unternehmen an, die vermehrt auf Masse und ein jüngeres Publikum setzen, so dass der Filialisierungsgrad inzwischen höher als in zahlreichen anderen deutschen Großstädten liegt. In der Folge lassen sich die hohen Mieten auf der Königstraße nicht mehr leicht realisieren. Stagnierende bis sinkende Mieten sowie weitere Kaufpreissteigerungen führen nur noch zu Spitzenrenditen von 3,1 % bei Geschäftshäusern. Die vielen erwarteten Baustellen der nächsten Jahre, aufgrund von Sanierungs- bzw. Abriss- und Neubautätigkeiten, dürften diesen Konflikt zwischen Vermietern und Mietern weiter schüren.

Die deutsche Bevölkerung wird nach Prognosen des Instituts der deutschen Wirtschaft bis zum Jahr 2023 um rund zwei Millionen auf knapp 84 Millionen Menschen wachsen. Dieser Paradigmenwechsel, mit dem der erwartete Bevölkerungsrückgang vorerst ausbleibt, ist auf die Rekordzuwanderung des Jahres 2015 und die prognostizierte überdurchschnittlich hohe Nettomigration der Folgejahre zurückzuführen. Bayern und Baden-Württemberg verzeichnen unter den Flächenländern hierbei die höchsten Zuwächse an Einwohnern. Während Bayern von der positiven

Bevölkerungsentwicklung Münchens profitiert, schöpft Baden-Württemberg, als eine der wirtschaftsstärksten Regionen Europas, sein Potenzial insbesondere aus den attraktiven regionalen Arbeitsmärkten. Inwieweit die Wohnungsmärkte und die vorhandene Infrastruktur den vorausberechneten Bevölkerungsanstieg verkraften können, wird derzeit allerdings kritisch betrachtet, da in den meisten deutschen Großstädten nach wie vor zu wenig gebaut wird. Allein in Stuttgart decken die Bautätigkeiten bei weitem nicht den Bedarf, was die Preise sowohl im Investmentmarkt als auch im Vermietungsmarkt auf unverändert hohem Niveau verharren lässt.

Entwicklung des Bier- und Getränkemarktes

In den vergangenen drei Jahren von 2014 bis 2016 blieb der deutschlandweite Bierabsatz mit 96 Millionen Hektolitern relativ stabil. Hingegen musste im abgelaufenen Jahr 2017 ein deutlicher Rückgang von 2,5 % auf rund 93,5 Millionen Hektoliter hingenommen werden. Zum einen ist dies auf den rückläufigen Inlandsabsatz (-2,3 %), zum anderen auf den erstmals seit Jahren verminderten Exportabsatz (-3,1 %), infolge der Marktsättigung in China, zurückzuführen. Diese Tendenz zeigte sich auch für Baden-Württemberg. Die demografische Entwicklung und das weiterhin starke Gesundheitsbewusstsein der Bevölkerung führten dazu, dass die Brauereien einem hohen Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind. Trotz steigender Produktions- und Rohstoffkosten wurde in den vergangenen Jahren ein unverantwortlicher Preiskampf sowohl von den Brauereikonzerne als auch vom Handel ausgefochten. Erste schmerzhaftes Absatz- und Ergebnisrückgänge erleiden große Marken wie z. B. Warsteiner oder Hasseröder. Zugleich wächst die Zahl der Brauereien in Deutschland und die Biervielfalt mit mehr als 6.000 verschiedenen Biermarken weiter. Vor allem kleinere Brauereien mit regionalen Bierspezialitäten, für die eindeutig höhere Endpreise von den Konsumenten gezahlt werden, sind die Gewinner in diesem Wettbewerb. Daneben gewinnen die alkoholfreien Biere immer mehr an Konsumfreude, deren Anteil liegt zwischenzeitlich bei rund 6 %. Quintessenz daraus: Der Wettbewerbsdruck wird aufgrund des weiter sinkenden Bierkonsums, den die Bierspezialitäten und auch die alkoholfreien Biere nicht stoppen können, weiter zunehmen. Preissteigerungen in geringem Umfang können möglicherweise eintreten, die dennoch die Ergebnissituation vieler Brauereien – vor allem der mittelständischen Unternehmen – nicht verbessern werden.

Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Das Geschäftsjahr 2017 der STINAG Stuttgart Invest AG ist planmäßig verlaufen. Kennzeichnend waren Immobilieninvestitionen, die sich im Einzelabschluss in Form von Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften für den Erwerb der Pflegeimmobilie in Freiburg, den Bau des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen sowie Anzahlungen für den Forward-Erwerb der Projektentwicklung Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld darstellen. Im Rahmen der strategischen Bereinigung der restlichen Altbestandsobjekte wurde zum einen im Februar 2017 ein Gastronomieobjekt in Dresden mittels eines Share-Deals, zum anderen zwei Immobilien ohne renditeorientierte Entwicklungsperspektive in Stuttgart veräußert.

Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse verminderten sich gegenüber 2016 um 0,3 Millionen Euro auf 3,1 Millionen Euro. Dieser Rückgang, der im Wesentlichen aus den in 2016 und 2017 verkauften Immobilien resultiert, wurde durch das in 2016 erworbene Bestandsobjekt wie geplant nicht kompensiert. Daneben verminderten sich in 2017 die Dienstleistungserträge mit Tochtergesellschaften infolge einer geringeren Anzahl von internen Projektentwicklungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 2,9 Millionen Euro lagen um rund 0,5 Millionen Euro unter Vorjahr. Hauptgrund hierfür sind um 1,4 Millionen Euro im Rahmen der Portfoliobereinigung niedriger angefallene Veräußerungserlöse. Infolge einer im geringeren Umfang notwendig gewordenen Risikovorsorge konnten Erträge aus Einzelwertberichtigungen sowie Rückstellungsaufösungen generiert werden. Zur Bereinigung der Konzernstruktur wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht mehr operativ tätige Tochtergesellschaften, die Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, die Dillinger Brauhaus GmbH und die STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, auf die STINAG Stuttgart Invest AG verschmolzen bzw. ist dieser angewachsen; dies führte zu entsprechenden Sondererträgen in Höhe von 0,7 Millionen Euro.

Die leicht unter Vorjahresniveau liegenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 3,7 Millionen Euro sowie Abschreibungen von 0,5 Millionen Euro führten zu einem operativen Ergebnis, das bei 1,8 Millionen Euro (Vorjahr: 2,4 Millionen Euro) lag.

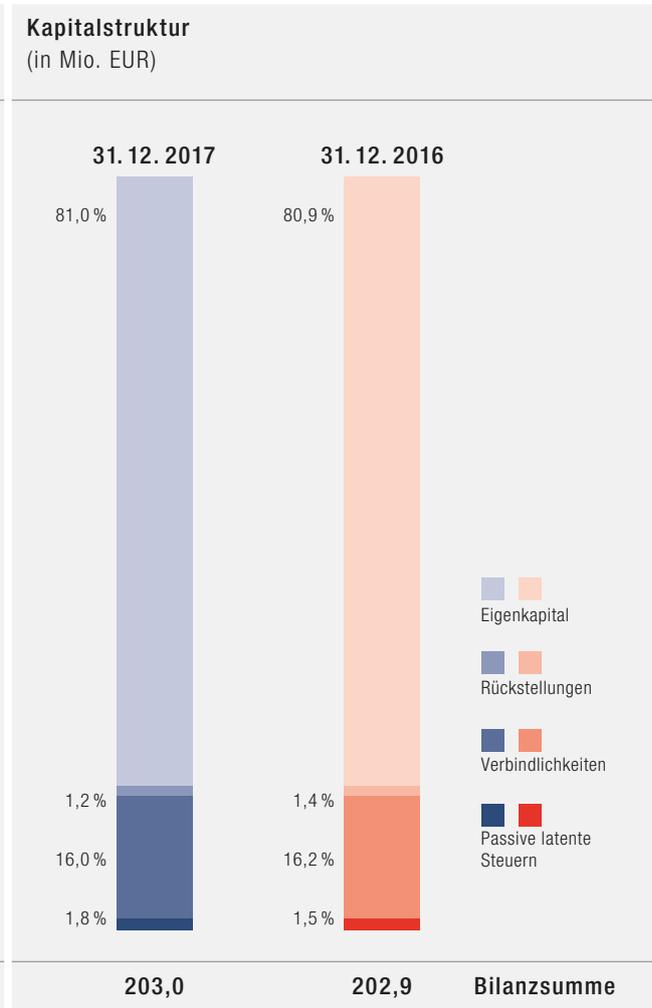
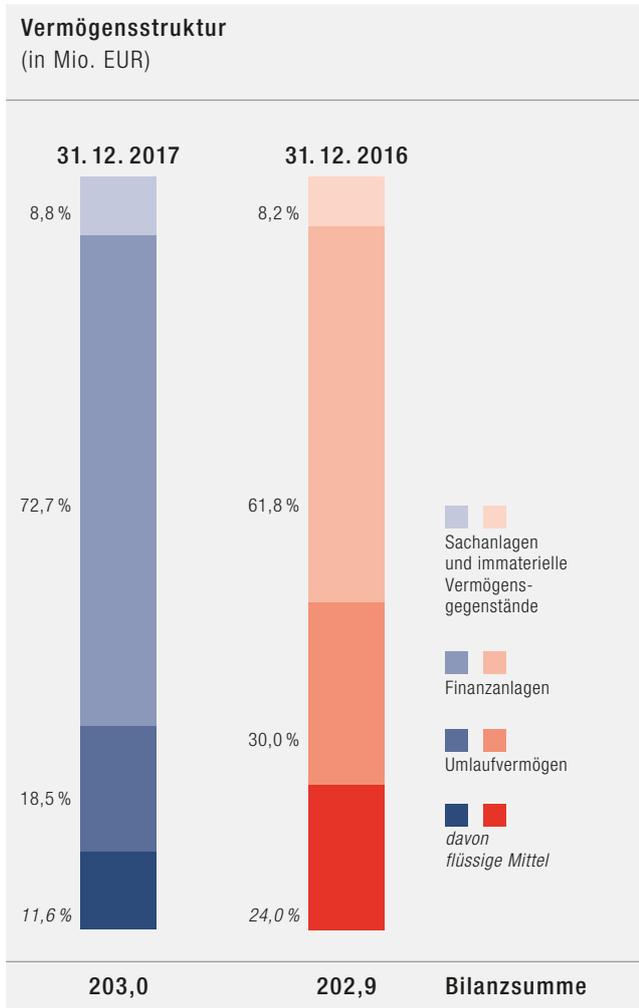
Das Finanzergebnis mit 11,7 Millionen Euro (Vorjahr: 14,9 Millionen Euro) umfasst deutlich unter dem Jahr 2016 liegende Finanzerträge (12,5 Millionen Euro) sowie Finanzaufwendungen (0,7 Mil-

lionen Euro). Dabei beinhaltet die Ertragsseite die Ergebnisausschüttungen der Immobilientochtergesellschaften des Jahres 2017 mit 12,2 Millionen Euro sowie den Ertrag aus dem bestehenden Gewinnabführungsvertrag mit der STINAG Handelsgesellschaft mbH von 0,1 Millionen Euro; im Vorjahr waren hierin noch die Ausschüttungen der Gewinnrücklagen sowie die aus dem Objektverkauf erhöhte Gewinnausschüttung des Jahresergebnisses 2016 der zwischenzeitlich veräußerten STINAG Dresden GmbH enthalten. Die Zinsaufwendungen für bestehende Bankdarlehen in Höhe von 0,7 Millionen Euro schlugen sich auf der deutlich reduzierten Aufwandsseite nieder.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 2,2 Millionen Euro, die deutlich unter dem Vorjahr lagen, konnte ein Jahresüberschuss von 11,3 Millionen Euro (Vorjahr: 11,7 Millionen Euro) erzielt werden.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

in Mio. EUR	2017	2016
Umsatzerlöse	3,1	3,4
Sonstige betriebliche Erträge	2,9	3,4
	6,0	6,8
Abschreibungen	-0,5	-0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,7	-3,9
Operatives Ergebnis (EBIT)	1,8	2,4
Zins- und Finanzergebnis	11,7	14,9
Ergebnis vor Steuern	13,5	17,3
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-2,2	-5,6
Jahresüberschuss	11,3	11,7



Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 mit 203,0 Millionen Euro blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Der Anstieg beim Anlagevermögen um 23,3 Millionen Euro ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Finanzanlagen zurückzuführen, die sich um 22,2 Millionen Euro auf 147,7 Millionen erhöhten. Ursächlich hierfür waren vor allem Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften für den Erwerb der Senioren- und Pflegeimmobilie in Freiburg mit 10,9 Millionen Euro, den Bau des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart mit 16,9 Millionen Euro und Anzahlungen von 5,5 Millionen Euro für den Forward-Erwerb der Projektentwicklung Mikroapartements in Böblingen Flughafen. Die Anlagenquote stieg von 70,0 % im Vorjahr auf 81,5 % der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen verminderte sich um 23,2 Millionen Euro und damit von 60,7 Millionen Euro auf 37,5 Millionen Euro und entspricht 18,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 30,0 %). Dieser

Rückgang ist weitestgehend auf die Verwendung der flüssigen Mittel zurückzuführen, die in neue Projekte im Rahmen von Darlehensausreichungen an die Immobilienochtergesellschaften investiert wurden.

Das Eigenkapital betrug nahezu unverändert rund 164,4 Millionen Euro. Es deckt damit das Anlagevermögen zu 99 % ab. Die Eigenkapitalquote liegt unverändert bei 81,0 % der Bilanzsumme.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen durch das Auslaufen einer Garantieverpflichtung um 0,4 Millionen Euro auf 2,5 Millionen Euro zurückgegangen.

Die Verbindlichkeiten mit 32,5 Millionen Euro beinhalten insbesondere Darlehensverbindlichkeiten von 18,0 Millionen Euro sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 14,4 Millionen Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verminderte sich von 16,5 Millionen auf 7,1 Millionen Euro, vor allem bedingt durch das Belassen von Liquidität in den Tochtergesellschaften, um Negativzinsen zu vermeiden.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit zeigt sich, dass die Netto-Investitionen in das Immobilien-Portfolio deutlich gestiegen sind. Während im letzten Geschäftsjahr die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen die Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens nur um 9,9 Millionen Euro überstiegen, waren es im Jahr 2017 insgesamt 22,5 Millionen Euro. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die Veräußerung der Windparkgesellschaften sowie der vermehrten Immobilienverkäufe in 2016 zurückzuführen. Insgesamt erhöhte sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit auf -21,6 Millionen Euro nach -9,1 Millionen Euro im Vorjahr.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt die Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2016 sowie gezahlten Zinsen von 0,7 Millionen Euro; er ist mit 11,9 Millionen Euro unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Im Frühjahr 2017 hat die STINAG Stuttgart Invest AG, aufgrund der Einstellung des Entry Standard Segments im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse, einen Wechsel des sekundären Handelsplatzes der Aktien der Gesellschaft vollzogen. Der Wechsel erfolgte von der Frankfurter Wertpapierbörse vom Teilbereich Basic Board (Nachfolgesegment zum Entry Standard) in das Marktsegment m:access im Freiverkehr an der Börse München. Der primäre Handelsplatz der Aktien der Gesellschaft ist unverändert im Teilbereich Freiverkehr Plus an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse in Stuttgart verblieben.

Eckdaten der STINAG Aktie

Aktienart	Nennwertlose Inhaberstückaktien
ISIN	DE0007318008
WKN	731800
Handelssegment/ Börsenplätze	Freiverkehr Plus, Stuttgart Entry Standard, Frankfurt am Main (bis 28. Februar 2017) Basic Board, Frankfurt am Main (ab 01. März 2017 bis 30. Juni 2017) Freiverkehr m:access, München (ab 28. März 2017)
Reuters Kürzel	STGG.DE

Kennzahlen je Aktie

		2017	2016
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	24,50	21,95
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	20,15	18,94
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	23,50	20,70
Marktkapitalisierung (ohne eigene Aktien)	Mio. EUR	349,84	308,2
Dividende	EUR/Aktie	0,75	0,75
Ausschüttungsrendite	EUR/Aktie	3,19	3,62
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	%	30,92	26,20
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	–	0,76	0,79
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,76	1,11

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

In 2017 wurde die im Jahr 2013 begonnene Konsolidierungsphase mit dem Verkauf der Immobilienaktivitäten in Dresden sowie drei kleineren Altobjekten in Stuttgart abgeschlossen. Zugleich setzten wir unsere Strategie, im Immobilienbereich verstärkt Projektentwicklungen zu realisieren, mit der Fertigstellung der Senioren- und Pflegeimmobilie in Freiburg und dessen Übergabe an den Betreiber, die AWO Bezirksverband Baden e. V. im Februar 2017, weiter um. Das Großprojekt, das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen, schreitet planmäßig voran und wird aller Voraussicht nach im 4. Quartal 2018 vertragsgemäß an den Betreiber, die Mövenpick-Gruppe, übergeben. Zur Abrundung und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios erfolgte ein Forward-Erwerb an einer weiteren Projektentwicklung, ein Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld. Im Getränkesegment wurden die Konsolidierungsbemühungen fortgesetzt und strategische Optionen für die Weiterentwicklung des Geschäftsfelds geprüft.

Umsatz und Ergebnis

Die konzernweite Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2017 bei 36,3 Millionen Euro und damit um 1,0 Millionen Euro unter dem Wert des Vorjahres (37,3 Millionen Euro). Diese Entwicklung ist im Wesentlichen durch den Wegfall von Stromerlösen in Höhe von 2,4 Millionen Euro in Folge des Verkaufs des Windparkportfolios im Mai 2016 begründet. Die ab Mitte 2016 und Anfang 2017 fertiggestellten Immobilienentwicklungen – die Senioren- und Pflegeimmobilie in Böblingen Flugfeld sowie Freiburg, die Wohnimmobilie DeLaPaz in München - und das in 2016 erworbene Geschäftshaus mitten in der Stuttgarter City führten erstmalig zu ganzjährigen Mieteinnahmen und damit zu Steigerungen der Mieterlöse um rund 2,4 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung von verkaufsbedingten Erlösrückgängen von 0,6 Millionen Euro konnten die Mieterlöse um rund 1,9 Millionen Euro verbessert werden. Die Getränkeerlöse haben sich um 0,6 Millionen Euro auf 10,9 Millionen Euro vermindert, was auf das rückläufige A-Marken- und Lohnbraugeschäft zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren um 10,2 Millionen Euro auf 4,3 Millionen Euro rückläufig. Nachdem im Jahr 2016 der Bereinigungsprozess im Immobilienportfolio weitestgehend zum Abschluss kam, wurden in 2017 nur noch vier kleinere Objekte, vor allem im Gastronomiebereich, in Stuttgart und in Dresden veräußert. Somit sank der Ertrag aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden von 10,0 Millionen Euro auf 0,8 Millionen Euro. Auch der Rückgang bei den Erträgen aus Anlagenabgängen des Finanzanlagevermögens (-0,9 Millionen Euro) ist mit der vollzogenen Verkaufsstrategie begründet; die Veräußerung der Wohnobjekte in Dresden in 2016 erfolgte mittels des Verkaufs des 50%igen GbR-Anteils. Durch nicht mehr notwendige Risikovorsorgen erhöhten sich die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um 0,7 Millionen Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen auch die Entkonsolidierungserfolge der STINAG Dresden GmbH in Höhe von

0,7 Millionen Euro in 2017; in 2016 wurden durch die Veräußerung der Windparkgesellschaften aus der Entkonsolidierung Erträge von 1,8 Millionen Euro verbucht.

Der leichte Rückgang bei den Materialaufwendungen auf 6,5 Millionen Euro ist zum einen auf die Absatzentwicklung im Getränkebereich und zum anderen auf die veräußerten Windparkgesellschaften zurückzuführen. Die Personalaufwendungen, die sich von 6,2 Millionen Euro auf 6,4 Millionen Euro erhöhten, sind mit Tarifsteigerungen und Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen der Brauereitochter, aber auch mit Sondereffekten im Vorstandsbereich begründet. Die erstmalig in 2017 ganzjährig angefallenen Abschreibungen auf die in 2016 realisierten Projektentwicklungen sowie auf die im Februar 2017 fertiggestellte Pflegeimmobilie führten trotz der Immobilienveräußerungen der vergangenen zwei Jahren zu erhöhten Abschreibungen um 0,6 Millionen Euro. Dies wurde jedoch durch den Wegfall des Bereichs Erneuerbare Energie überkompensiert, so dass sich die Abschreibungen insgesamt leicht von 7,4 Millionen Euro auf 7,0 Millionen Euro verringerten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken deutlich um 1,9 Millionen Euro auf 7,6 Millionen Euro. Ursachen hierfür waren wiederum der Wegfall von Aufwendungen für die im Vorjahr veräußerten Windparkgesellschaften und der STINAG Dresden GmbH, geringere Instandhaltungsaufwendungen infolge der Sanierung von Bestandsobjekten in 2016 sowie nicht mehr angefallene Vermarktungskosten für die seit Herbst 2016 voll vermietete Wohnimmobilie DeLaPaz in München.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

in Mio. EUR	2017	2016
Gesamtleistung	36,3	37,3
Sonstige betriebliche Erträge	4,3	14,5
	40,6	51,8
Materialaufwand	-6,5	-6,7
Personalaufwand	-6,4	-6,2
Abschreibungen	-7,0	-7,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,6	-9,5
Operatives Ergebnis (EBIT)	13,1	22,0
Zins- und Finanzergebnis	-1,8	-1,7
Ergebnis vor Steuern	11,3	20,3
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-2,4	-3,3
Jahresüberschuss	8,9	17,0

Das Zins- und Finanzergebnis blieb im Wesentlichen auf Vorjahresniveau. Geringere Zinserträge, vor allem hervorgerufen durch die Ende 2016 ausgelaufene Mezzaninefinanzierung, wurden von rückläufigen Zinsaufwendungen infolge des Wegfalls der Bankverbindlichkeiten aus dem Verkauf des Windparkgeschäfts, trotz der Kreditaufnahmen für die fertiggestellten Immobilienentwicklungen in 2016 und 2017 annähernd ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2017 angefallenen Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern konnte im STINAG-Konzern zum 31. Dezember 2017 ein Jahresüberschuss von 8,9 Millionen Euro nach 17,0 Millionen Euro im Vorjahr erzielt werden.

Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich leicht um 2,6 Millionen Euro auf 250,1 Millionen Euro. Die Sachanlagen stiegen dabei deutlich um 22,9 Millionen Euro auf 195,1 Millionen Euro an, was vor allem die Fertigstellung der Pflegeimmobilie in Freiburg und die geleisteten Anzahlungen für das neue Kongresshotel am Flughafen Stuttgart betraf. Im Finanzanlagevermögen war im Wesentlichen die Anzahlung für die Projektentwicklung des Mikroapartmenthauses in Böblingen in Höhe von 5,5 Millionen Euro Ursache des Anstiegs von 1,1 Millionen Euro auf 6,2 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen hingegen verminderte sich um 25,1 Millionen Euro auf 45,6 Millionen Euro. Hauptgrund für diesen Rückgang ist die Verwendung der Konzernliquidität für die Investitionen im Immobilienbereich. Die flüssigen Mittel sanken daher zum 31. Dezember 2017 um 23,3 Millionen Euro auf 37,0 Millionen Euro, dies entspricht somit 14,8 % der Bilanzsumme nach 24,4 % im Vorjahr.

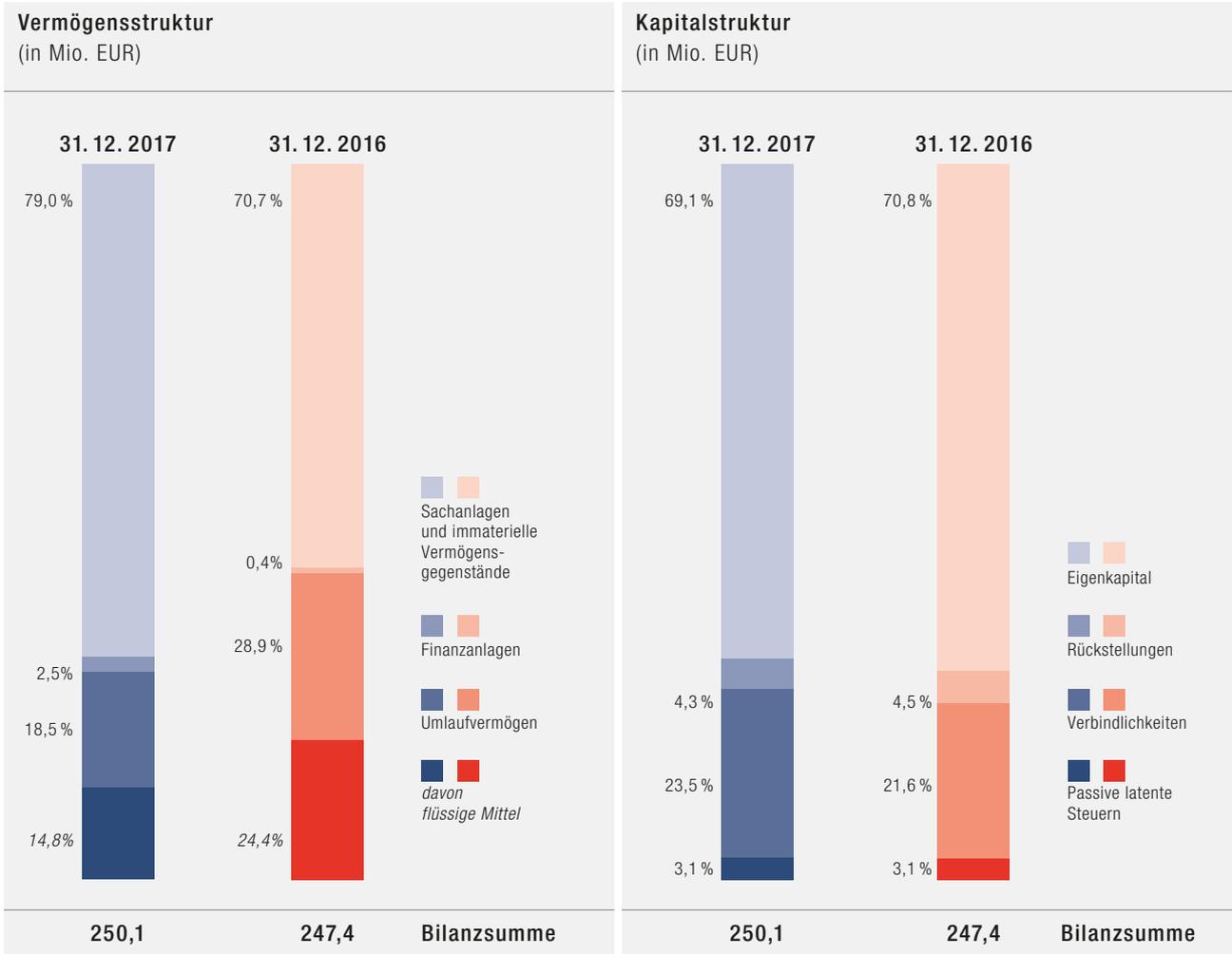
Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 2,3 Millionen Euro auf 172,8 Millionen Euro vermindert. Da die Dividendenzahlung der STINAG AG über dem Konzernjahresüberschuss lag, reduzierten sich die Eigenmittel entsprechend. Die Eigenkapitalquote beträgt damit 69,1 % der Bilanzsumme, nach 70,8 % im Vorjahr. Die Rückstellungen gingen infolge einer geringer notwendig gewordenen Risikovorsorge auf 10,8 Millionen Euro, nach 11,2 Millionen Euro im Vorjahr, zurück. Der Anstieg bei den Verbindlichkeiten um 5,1 Millionen Euro auf 58,6 Millionen Euro beruht vor allem auf einer langfristigen Kreditaufnahme für die Pflegeimmobilie in Freiburg in Höhe von 5,0 Millionen Euro. Insgesamt sind die Kreditaufnahmen für die Immobilienentwicklungen mit der derzeit günstigen Zinssituation sowie mit dem Liquiditätsaufbau für künftige Projekte begründet.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag bei 16,5 Millionen Euro und damit 3,6 Millionen Euro über dem des Jahres

2016. Dies liegt hauptsächlich darin begründet, dass im Geschäftsjahr 2016 der Jahresüberschuss durch Erträge aus dem Verkauf von Bestandsobjekten stark beeinflusst war.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit spiegelt dies wider: In 2017 wurden unter Berücksichtigung von deutlich geringeren Einzahlungen aus Immobilienverkäufen sowie Entkonsolidierungserfolgen insgesamt saldiert 32,9 Millionen Euro für Investitionen ausgegeben, während es im Vorjahr nur 0,8 Millionen Euro waren. Im Vorjahr standen Auszahlungen für Investitionen in Höhe von 38,2 Millionen Euro Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien und der Windparkgesellschaften in Höhe von 32,6 Millionen Euro gegenüber. Hingegen wurden im Geschäftsjahr 2017 lediglich 2,6 Millionen Euro Einnahmen aus dem Verkauf von Sach- und Finanzanlagen erzielt, während insgesamt 35,5 Millionen Euro in neue Immobilienprojekte investiert wurden.

Im Finanzierungsbereich war der Cashflow mit -7,9 Millionen Euro negativ, da den Aufnahmen neuer Kredite für die Finanzierung von Projekten Mittelabflüsse für Dividendenzahlungen sowie in geringem Umfang für Zinszahlungen gegenüberstanden. Somit reduziert sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2017 um 24,3 Millionen Euro von 62,4 Millionen Euro auf 38,1 Millionen Euro.



Geschäftsbereich Immobilien

STINAG-Gruppe

Die strategische Positionierung und Ausrichtung der STINAG-Gruppe auf den Ausbau und die Erschließung renditestarker und zukunftsfähiger Assetklassen prägte den Geschäftsbereich Immobilien auch in 2017. So standen aufgrund der marktbedingten Rahmenbedingungen unverändert die Fortführung der in 2016 begonnenen Projektrealisierungen sowie neue Immobilienentwicklungen im Fokus.

Anfang des Jahres erweiterte ein zweites Objekt der Assetklasse Senioren und Pflege das Portfolio. Das Senioren- und Pflegezentrum in Freiburg auf dem Areal des alten Güterbahnhofs Nord, umgeben von Wohngebäuden, studentischem Wohnen, Hotels und Geschäftshäusern wurde im Januar 2017 fertiggestellt und an den Betreiber, den AWO Bezirksverband Baden e. V., übergeben. Der Standort im größten Entwicklungsgebiet Freiburgs entfaltet sich derzeit zu einem gemischten, belebten Quartier zum Arbeiten und Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Das Investment lag bei 12,0 Millionen Euro und wird zu jährlichen Mieteinnahmen von rund 0,7 Millionen Euro führen.

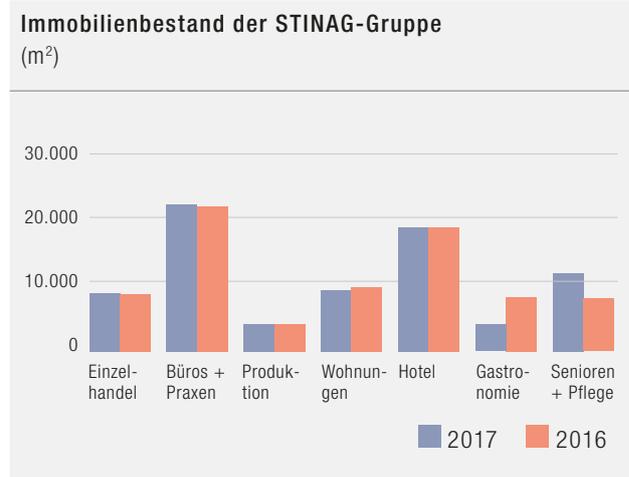
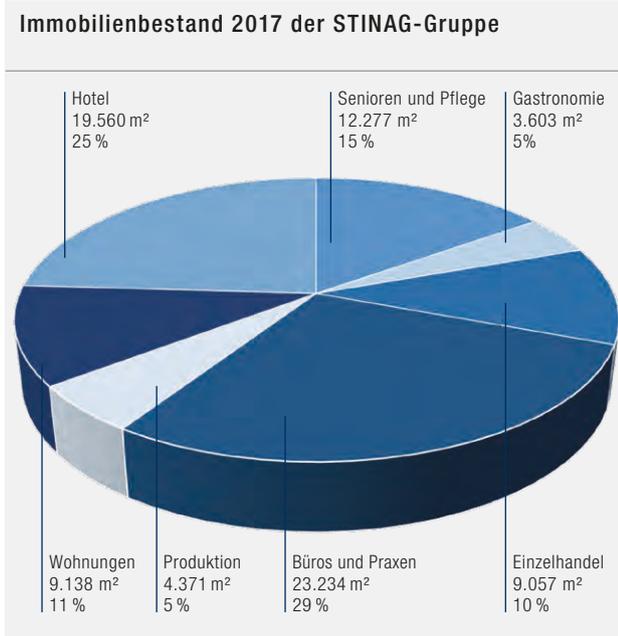
Eckdaten der Seniorenimmobilie in Freiburg

Immobilienart	Senioren- und Pflegezentrum
Standort	Freiburg, Stadtteil Brühl-Güterbahnhof
Bruttogeschossfläche	5.500 m ²
Familienähnliche Hausgemeinschaften	8
Einzelpflege-appartements	96
Appartementgrößen	18 m ² – 22 m ²
Geschosse	6
Baubeginn	November 2015
Fertigstellung	Januar 2017
Bauzeit	15 Monate
Investitionsvolumen	12,0 Millionen Euro
Entwicklung	Erwerb einer Projektierung
Betreiber	AWO Bezirksverband Baden e. V.
Mietdauer	20 Jahre mit Verlängerungsoption

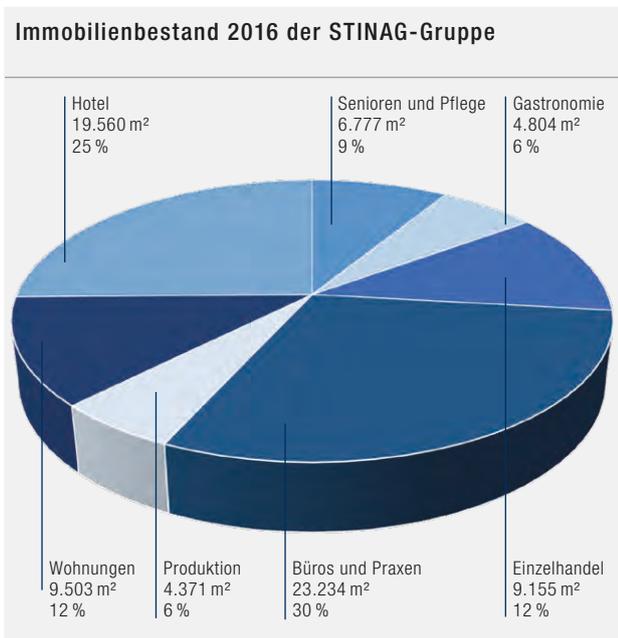
Der Baufortschritt für das Großprojekt, das 4-Sterne-Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Internationalen Kongresscenter der Landesmesse, verläuft planmäßig, der Rohbau wurde im Dezember 2017 fertiggestellt. Derzeit schreitet der Innenausbau des Kongresshotels der Extraklasse mit einer Bruttogeschossfläche von rund 29.000 m² auf neun Ebenen mit 262 Zimmern und Suiten, ca. 200 PKW-Tiefgaragenstellplätzen, einem 1.500 m² großen Konferenz- und

Bankettbereich, einem Restaurant- und Barbereich mit 250 Sitzplätzen sowie einer Fitness- und Wellnessoase voran. Die Fassadenarbeiten haben ebenfalls begonnen, so dass sich das zukünftige Erscheinungsbild des Hotels bereits heute klar abzeichnet. Neben der unmittelbaren Nähe zum Flughafen und zur Landesmesse besticht der Standort durch die umliegende Verkehrsinfrastruktur. Hierzu gehört im Wesentlichen der unterirdische ICE-Bahnhof, die geplante Endhaltestelle der Stadtbahn (Linie U6), die S-Bahn sowie der Autobahnanschluss zur A8. Insbesondere der neu entstehende Flughafenbahnhof im Rahmen des Projektes Stuttgart 21 stand in 2017 aufgrund dessen Kostenentwicklung und des eventuell verminderten Zugaufkommens infrage. Die Projektpartner Land Baden-Württemberg, Stadt Stuttgart sowie die Flughafengesellschaft konnten jedoch bis auf Weiteres die Deutsche Bahn AG zur Einhaltung der vertraglichen zugesagten Planung bewegen. Mit geplanter Fertigstellung im Herbst 2018 wird das Hotel im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrages an die Mövenpick-Gruppe als zukünftigem Betreiber übergeben. Ausschlaggebend für Mövenpick war die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit in unserem Bestandshotel, welches im Jahr 2017 sein zehnjähriges Jubiläum feiern konnte. Mit einem Investitionsvolumen von über 50 Millionen Euro wird die STINAG-Gruppe an diesem 1A-Standort, zusammen mit dem Bestandshotel, knapp 100 Millionen Euro investiert haben. Im Hinblick auf die künftigen Passagierzahlen des Stuttgarter Flughafens werden derzeit der Ausbau und die Modernisierung des Areals durch weitere Büroansiedlung vorangetrieben, wovon auch die beiden STINAG-Hotels langfristig profitieren werden.

Im 3. Quartal 2019 wird eine neue Immobilienassetklasse das Portfolio der STINAG-Gruppe erweitern. So wurde im Juni 2017 eine neue Projektentwicklung, ein Mikroapartmenthaus – Wohnkonzept für temporäre Nutzung – in Böblingen Flugfeld im Rahmen eines Forward-Deals erworben. Das Investitionsvolumen beträgt über 22 Millionen Euro. Das Apartmenthaus wird auf einer Grundstücksfläche von 2.150 m² realisiert und erstreckt sich auf neun Ebenen. Eine zweigeschossige Tiefgarage, eine Kindertagesstätte mit bis zu 100 Betreuungsplätzen und großem Außenbereich im Erdgeschoss sowie 129 Mikroapartements mit Balkon bieten auf sechs Geschossen optimale Voraussetzungen für das temporäre Wohnen. Mit dem Betreiber der Mikroapartements ist bereits ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Der Standort ist zum einen von einer guten Verkehrsinfrastruktur geprägt, zum anderen bieten die international ansässigen und agierenden Unternehmen einen potenziellen Mieterkreis. Durch die Anbindung an die Autobahn und die S-Bahn-Trasse sind der Stuttgarter Flughafen und die Landesmesse nur rund 15 Fahrminuten entfernt. Neben der guten Erreichbarkeit besticht die Lage für das temporäre Wohnkonzept aber auch durch das urbane Angebot im fußläufigen Umfeld. Der Baubeginn für das Mikroapartmenthaus ist im November 2017 erfolgt.



Aufgrund der strategischen Entscheidung, den Fokus im Immobiliengeschäft auf Süddeutschland zu richten, wurde mit Wirkung zum 01. März 2017 ein Gastronomieobjekt in Dresden im Rahmen der Veräußerung sämtlicher Geschäftsanteile an der STINAG Dresden GmbH zu einem Kaufpreis von 0,7 Millionen Euro verkauft. Im Zusammenhang mit der Veräußerung wurde der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der STINAG Stuttgart Invest AG und der STINAG Dresden GmbH zum Ablauf des 28. Februar 2017 aufgehoben. Der gesamte Immobilienbestand der STINAG-Gruppe befindet sich seit diesem Zeitpunkt in den wirtschaftlich starken Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern.



Der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017, im Wesentlichen durch die Fertigstellung der Pflegeimmobilie in Freiburg, um 5,0 % auf rund 81.200 m². Gegenläufige Effekte waren durch den Abgang von zwei Gastronomie- und Wohnobjekten und einem kleineren Geschäftshaus in Stuttgart sowie durch den Abgang des Gastronomieobjektes in Dresden zu verzeichnen.

Mit der Fertigstellung der zweiten Senioren- und Pflegeimmobilie wurde die Risikoverteilung innerhalb des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe weiter optimiert. Die im Vorjahr neu erschlossene Assetklasse „Senioren und Pflege“ zeichnet zum Ende des Geschäftsjahres 2017 mit rund 12.300 m² bereits einen Anteil von 15 % am gesamten Immobilienbestand.

Sinner Aktiengesellschaft

Die Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2017 der Sinner Aktiengesellschaft war im Wesentlichen durch deutlich verringerte Mieten beeinflusst.

in Mio. EUR	2017	2016
Umsatz	1,8	2,0
Jahresergebnis	0,1	-1,1
Mitarbeiter ¹⁾	0	0

¹⁾ Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Eine geringer gewordene Risikovorsorge führte zu rückläufigen Erträgen aus der Rückstellungsauflösung und damit zu unter dem Vorjahr liegenden sonstigen betrieblichen Erträgen. Verminderte Instandhaltungsaufwendungen im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie nicht mehr angefallene außerordentliche Aufwendungen im Rahmen des Forderungsverzichts gegenüber der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH führten zu sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 0,9 Millionen Euro nach 2,7 Millionen Euro in 2016. Unter Berücksichtigung eines verminderten Zinsergebnisses infolge von aufgenommenen Bankdarlehen für die Finanzierung der in 2017 getätigten Immobilieninvestitionen, erhöhter Abschreibungen sowie Steuern konnte ein Jahresüberschuss von 0,1 Millionen Euro nach -1,1 Millionen Euro im Vorjahr verzeichnet werden.

Die in 2017 vorgenommene Immobilieninvestition führte aufgrund des aufgenommenen Bankdarlehens zu einer verbesserten Liquidität auf 0,9 Millionen Euro bei gleichzeitigem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 0,9 Millionen Euro (Vorjahr: 0 Euro).

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

Die in 2017 rückläufige Entwicklung auf dem Biermarkt hinterließ auch bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH negative Spuren. Die Umsatzerlöse lagen daher nur noch bei 12,5 Millionen Euro. Allein bei den Getränkeerlösen musste eine Verminderung auf 10,9 Millionen Euro verzeichnet werden, während die Miet- und Pachterlöse mit 1,5 Millionen Euro nahezu auf Vorjahresniveau lagen.

in Mio. EUR	2017	2016
Umsatz	12,5	13,1
Jahresergebnis	-0,2	0,6
Mitarbeiter	65	66

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 1,1 Millionen Euro deutlich unter dem durch Sondereinflüsse geprägten Geschäftsjahr 2016, das von dem vorgenommenen Forderungsverzicht der Sinner Aktiengesellschaft gekennzeichnet war. Absatzbedingt verminderte Materialaufwendungen führten zu einer Materialeinsatzquote von 47 %, die auf dem Niveau des Vorjahres lag. Rückläufige Personalaufwendungen, trotz tariflicher Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 % und geringer angefallener Altersversorgungsaufwendungen sowie Kosteneinsparungen bei Verwaltungs-, Vertriebs- und Betriebsaufwendungen führten zu einem Teilkonzernergebnis von -0,2 Millionen Euro nach sonderbeeinflussten 0,6 Millionen Euro in 2016.

Die weiter angespannte Lage auf dem Biermarkt und die daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH erfordern eine strategische Weichenstellung für die Zukunft der Brauerei. Dies ist nur mit einer veränderten Geschäftspolitik auf Markt- und Kostenseite möglich. 2018 wird daher das entscheidende Jahr für die Zukunft der Brauerei sein.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem bei der STINAG Stuttgart Invest AG trägt den handels- und aktienrechtlichen Anforderungen Rechnung.

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 eine 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 börsennotierte Tochtergesellschaft über ein eigenes aufgebautes Risikomanagementsystem verfügt.

In den jeweiligen Geschäftsfeldern der STINAG-Gruppe (Immobilien, 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 den Leitungsebenen sowie innerhalb der Leistungsebenen 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:
Immobilien

- Bestandsrisiken
- Vermietungs-, Bonitäts- und Ausfallrisiken
- Betriebsrisiken Instandhaltung und Umwelt
- Projektrisiken
- Eigenentwicklungsrisiken

Beteiligungen und Finanzen

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

Rechtssituation

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

IT und Gesamtorganisation

- Innerbetriebliche Risiken / Externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- Personal

Das im Risikomanagementsystem der STINAG-Gruppe integrierte interne Kontrollsystem umfasst sämtliche organisatorische 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 2017 bis 31. Dezember 2017 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlusserklärung abgegeben:

Gemäß § 312 Abs. 3 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 2017 haben nicht vorgelegen.

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Weltweit stehen viele Probleme ungelöst auf der Agenda: Krisenherde im Nahen Osten, Nord-Korea, der Brexit oder auch die anhaltende Flüchtlingsproblematik. Daneben verunsichert die Trump'sche „Twitter-Politik“ die Weltwirtschaft, da Globalisierung, Freihandel und Verlässlichkeit seitens der US-Regierung mit einem veränderten Weltbild für Wirtschaftsbeziehungen neu interpretiert werden. Wie auch die US-Steuerreform aufzeigt, besteht der derzeitige Fokus nunmehr im Wettbewerb zwischen den Staaten und nicht mehr in ihrer Zusammenarbeit.

Auf europäischer Ebene sind die Austrittsverhandlungen zwischen Großbritannien und der EU durch unsicheren Verlauf und Ausgang gekennzeichnet. Darüber hinaus gibt es europaweit Sezessionsbestrebungen wie in Katalonien, die ebenfalls die makroökonomischen Rahmenbedingungen belasten. Der Ausgang der Parlamentswahl in Italien ist ein weiteres Indiz dafür, dass sich die Zustimmung zu EU- und Euro-kritischen Parteien auf sehr hohem Niveau befindet. Die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die zwar die monatlichen Anleihekäufe ab Januar 2018 halbiert, das Kaufprogramm jedoch zeitlich ausgeweitet hat, lässt eine Zinswende im Euroraum in weite Ferne rücken. Gleichwohl obliegt es den Notenbanken, einen behutsamen Übergang zu einer weniger expansiven Geldpolitik zu schaffen.

Mit einer erwarteten Fortsetzung des Aufschwungs gelangt die deutsche Volkswirtschaft nach und nach in eine Boomphase.

Welche Auswirkungen jedoch die politischen Gegebenheiten mit der „erzwungenen“ großen Koalition auf die deutsche Wirtschaft haben, bleibt abzuwarten. Insgesamt bleibt der notwendige Neuanfang aus. Der Koalitionsvertrag ist einseitig in Richtung Umverteilung geschlossen. Eine Strukturreform der Steuerpolitik, die dringend für den internationalen Steuerwettbewerb vor allem im Rahmen einer Unternehmenssteuerreform notwendig wäre, ist nicht vereinbart. Des Weiteren werden sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus deutlich verschlechtern, da die Anreize für Investitionen im Wohnungsbau stark geschwächt wurden. Dennoch werden stabile finanz- und volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen Deutschland weiterhin im Fokus der Investoren halten.

Geschäftsbereich Immobilien

Der Megatrend Industrie 4.0 wird auch die Immobilienmärkte nachhaltig verändern. Die voranschreitende vierte Industrialisierungsphase mit ihrer Vernetzung über das Internet, dem „Internet of Things“ und den vielfältigen Smart-Konzepten (z. B. City, Factory, Building, Office, Home) wird regional sehr unterschiedlich auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien wirken. Vorzeigeregionen für Industrie 4.0 Technologien, wie Neckar-Rhein-Main oder auch der wirtschaftsstarke Korridor entlang der sogenannten „Technologieachse Süd“ (von Karlsruhe, Stuttgart, Ulm, Augsburg, München bis Freilassing), die sich bereits heute durch innovative Industrien, ihre digitale Infrastruktur, technologieorientierte Hochschulen und wissenschaftliche Institute auszeichnen, können hohe Wachstumsimpulse für die Immobilienmärkte erwarten. Mit Beginn der Umsetzung der Industrie 4.0 Anwendungen dürften die Trends für die Immobilienwirtschaft aber tendenziell eher einen mittel- bis langfristigen Charakter haben.

Unter einem kurzfristigeren Horizont betrachtet, wird der Nachfragedruck im deutschen Immobilieninvestmentmarkt bedingt durch das Niedrigzinsumfeld bis auf Weiteres nicht merklich nachlassen. Folglich verharren Preise für Core-Objekte bis hin zu Forward-Objekten auf einem historisch hohen Niveau und belasten damit weiterhin die Renditeperformance aller Assetklassen. Risiken der Überhitzung liegen unverändert in den Immobilienmärkten, in denen das Marktwachstum nicht mit sozialökonomischen Fundamentaldaten erklärt werden kann. Wenn auch in einigen Märkten Seitwärtsbewegungen einsetzen, gibt es derzeit kaum Anzeichen, dass mittelfristig wieder höhere Renditen erzielt werden können. Renditeorientierte Investoren werden daher weiterhin in Nischenmärkte ausweichen müssen.

In Abhängigkeit der Marktlage wird die STINAG ihren Fokus verstärkt auf bestehende Projekte und Immobilienentwicklungen in neue innovative Felder legen. Trotz des äußerst geringen

Angebotes können attraktive Bestandsobjekte mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, nachhaltigen Lageparametern und einem mittel- bis langfristig adäquaten Kaufpreis- und Renditeverhältnis das Portfolio jederzeit erweitern.

Die vertrauensvolle Kooperation mit langjährigen Entwicklungsentwicklungen zu angemessenen Kaufpreisen sowie die Zusammenarbeit mit etablierten Betreibern sind Grundvoraussetzungen für weitere Forward-Investments. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen rücken allerdings auch hier sekundäre Lagen immer stärker ins Betrachtungsfeld. Die Bevölkerungsprognose kann hierbei ein erster hilfreicher Indikator zur Auswahl des Marktes sein.

Unter dem Einfluss der demografischen Entwicklung der Gesellschaft liegt auch weiterhin ein Schwerpunkt auf der Assetklasse der Gesundheitsimmobilien. Aller Voraussicht nach werden in naher Zukunft weitere Objekte den Immobilienbestand erweitern.

Geschäftsbereich Getränke

Die Situation auf dem Biermarkt wird sich auch in den kommenden zwei Jahren weiter verschärfen. Kurzfristig ist in den Jahren 2018 und 2019 eine Absatzsteigerung im A-Markengeschäft der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH nicht zu erwarten. Um eine positive Kehrtwende zu erlangen, sind weitere strukturelle Anpassungen in der Vertriebs- und Marketingstrategie umzusetzen. Zugleich stehen alle Betriebsprozesse hinsichtlich weiteren Kostenreduktionen auf dem Prüfstand, Personalkosteneinsparungen sollen alters- und fluktuationsbedingt erzielt werden. Parallel ist die strategische Ausrichtung des Getränkebereichs zu ändern um damit die Zukunftsfähigkeit der Brauerei zu erhalten.

Ausblick

Die planmäßige Fertigstellung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen im Herbst 2018 und anschließende Übergabe an die Mövenpick-Gruppe wird zukünftig weitere positive Ergebnisbeiträge generieren. Mit dem Forward-Erwerb der Projektentwicklung Mikroappartements in Böblingen Flugfeld konnte im Geschäftsjahr 2017 der Grundstein für eine weitere Risikoverteilung innerhalb des Immobilienportfolios gelegt werden. Dieses Objekt bietet aufgrund des Mieterkreises durch die ansässigen und international agierenden Unternehmen ebenfalls die Erwirtschaftung einer nachhaltigen und attraktiven Rendite.

Im Kerngeschäftsfeld Immobilien der STINAG-Gruppe wird sich die Umsatz- und Ergebnislage weitestgehend konstant zeigen. Bedingt durch die mögliche Revitalisierung eines großen Bestandsobjektes ist im Immobilienbereich jedoch vorübergehend mit leicht rückläufigen Umsatzerlösen sowie einem entsprechend verminderten Ergebnis zu rechnen.

Im Geschäftsbereich Getränke sind neben den Änderungen der Vertriebs- und Marketingstrukturen, die in der Zukunft zu einer deutlichen Steigerung des A-Markenabsatzes führen sollen, in 2018 und 2019 mit einer Stabilisierung der Gesamtabsatzsituation infolge der Gewinnung eines neuen Absatzkanals im Lohnbraugeschäfts und damit mit einer weiteren ergebnisentlastenden Fixkostendeckung zu rechnen.

Wie prognostiziert, konnten im Geschäftsjahr 2017 konzernweit Umsatzerlöse nahezu auf Höhe des Vorjahres erzielt werden. Die Umsatzerlösminderungen aufgrund der Veräußerung des Windparkportfolios in 2016 wurden durch die zwischenzeitig fertiggestellten Immobilien und der damit erstmalig ganzjährig vereinnahmten Mieten sowie durch vertraglich begründete Mietsteigerungen der Bestandsobjekte weitestgehend aufgefangen. Unter Ausschluss der zahlreichen Sondereffekte der Geschäftsjahre 2016 und 2017 wurde im Einklang mit der Prognose ein Konzernergebnis auf dem Niveau des Vorjahres erwirtschaftet.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet die Geschäftsleitung mit leicht rückläufigen Umsatzerlösen und einem verminderten Konzernergebnis. Die Ergebnisveränderung resultiert vor allem daraus, dass die Verkaufsstrategie zur Bestandsoptimierung der vergangenen Jahre nun abgeschlossen ist und daher keine Sondererträge im Planergebnis enthalten sind. Zudem fallen einmalige bilanzielle Sondereffekte im Rahmen der geplanten Fertigstellung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen an.

Mit erstmalig ganzjähriger Vermietung des Kongresshotels sowie der Fertigstellung des Mikroappartementshauses in Böblingen im Jahr 2019 wird sich die Umsatz- und Ergebnislage entsprechend der erfolgreich realisierten Investitionsstrategie der letzten zwei bis drei Jahre dann wieder nach oben bewegen.

Stuttgart, 26. März 2018

Der Vorstand

Barth

May





02

JAHRESABSCHLUSS



Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			64.761,94		90
Sachanlagen			17.761.108,50		16.591
Finanzanlagen			147.654.450,49		125.520
Summe Anlagevermögen				165.480.320,93	142.201
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		12.967.950,82		9.858
Wertpapiere	(3)		1.086.153,99		2.100
Flüssige Mittel			23.473.630,68		48.787
Summe Umlaufvermögen				37.527.735,49	60.745
Bilanzsumme				203.008.056,42	202.946
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(4)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(4)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage	(5)		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(5)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(6)		40.694.463,52		40.571
				164.390.657,04	164.267
Rückstellungen	(7)			2.487.602,98	2.907
Verbindlichkeiten	(8)			32.519.796,40	32.802
Passive latente Steuern	(9)			3.610.000,00	2.970
Bilanzsumme				203.008.056,42	202.946

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2017 EUR	2017 EUR	2016 TEUR	2016 TEUR
Umsatzerlöse	(10)	3.109.856,75		3.392	
Sonstige betriebliche Erträge	(11)	2.944.990,24		3.392	
			6.054.846,99		6.784
Abschreibungen	(12)	523.924,53		508	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	3.726.549,60		3.867	
			4.250.474,13		4.375
Betriebsergebnis			1.804.372,86		2.409
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	12.473.111,48		20.208	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	727.091,79		5.322	
			11.746.019,69		14.886
Ergebnis vor Steuern			13.550.392,55		17.295
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)		2.213.609,23		5.534
Ergebnis nach Steuern			11.336.783,32		11.761
Sonstige Steuern			48.396,02		53
Jahresüberschuss			11.288.387,30		11.708

Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	326	8	0	334
	326	8	0	334
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.766	12	540	19.238
Technische Anlagen	922	0	0	922
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.440	203	117	6.526
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	154	1.490	0	1.644
	27.282	1.705	657	28.330
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	129.854	490	1.478	128.866
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	55.980	27.766	10.994	72.752
Sonstige Ausleihungen	0	5.500	0	5.500
	185.834	33.756	12.472	207.118
Anlagevermögen	213.442	35.469	13.129	235.782

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	236	33	0	269	65	90
	236	33	0	269	65	90
	4.279	240	540	3.979	15.259	15.487
	793	29	0	822	100	129
	5.619	221	72	5.768	758	821
	0	0	0	0	1.644	154
	10.691	490	612	10.569	17.761	16.591
	58.814	0	200	58.614	70.252	71.040
	1.500	0	650	850	71.902	54.480
	0	0	0	0	5.500	0
	60.314	0	850	59.464	147.654	125.520
	71.241	523	1.462	70.302	165.480	142.201



Gegenwart – Bereich Lobby, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



Zukunft – Rendering Bereich Lobby, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



Grundlagen der Rechnungslegung

Die STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen. Die Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG werden im Freiverkehr Plus (Stuttgart) und im Segment m:access (München) gehandelt. Dadurch ist die STINAG Stuttgart Invest AG weder börsennotiert im Sinn des § 3 Abs. 2 AktG noch kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264 d HGB. 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.

40

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 Bilanzgewinnes ist ebenfalls im Anhang dargestellt. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016.

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 wurden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

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.

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 werden laufzeitkongruent gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung 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 Verlustvorträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastungen 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 Ansatzwahlrechtes.

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, technische Anlagen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau und das Finanzanlagevermögen mit Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie sonstigen Ausleihungen, die aus Mietverhältnissen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Immobilienobjekte veräußert. Hierdurch realisierten wir Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 795 TEUR. Diese Erträge werden wie bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in 2017 betreffen zum einen die Kapitalerhöhung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (490 TEUR) und zum anderen Abgänge aus dem Verkauf der STINAG Dresden GmbH (996 TEUR), aus der Anwachsung der STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG (125 TEUR) und aus Verschmelzungen der Dillinger Brauhaus GmbH (121 TEUR) und der Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH (35 TEUR). Hierdurch realisierten wir einen Veräußerungsgewinn in Höhe von 15 TEUR, Gewinne aus der Anwachsung in Höhe von 368 TEUR und ein Verschmelzungsergebnis von insgesamt 302 TEUR.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 17.422 TEUR erhöht und waren im Wesentlichen durch die Erhöhung bestehender Darlehen (27.766 TEUR) an die Tochtergesellschaften STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG und STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG sowie durch Rückführungen von Darlehen der STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG (1.780 TEUR), der STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG nach Aufnahme eines Bankdarlehens (5.000 TEUR) und der STINAG Kongresshotel

GmbH & Co. KG (3.483 TEUR) beeinflusst. Außerdem wurde die Wertberichtigung eines bestehenden Darlehens an eine Tochtergesellschaft von 100 % auf 75 % angepasst.

Das verpachtete Inventar des Airport-Hotels steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Hiernach entsteht dem Verpächter ein Substanzerhaltungsanspruch gegenüber dem Pächter. Dieser Anspruch wird über die Pachtdauer unter den sonstigen Vermögensgegenständen 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 2017 beträgt der jährliche Schätzwert 2.072 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände ebenfalls 2.072 TEUR.

Eine Übersicht der Beteiligungsgesellschaften findet sich auf Seite 42. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist Bestandteil des Anhangs.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachttaußenstände eigener Objekte. In den Forderungen an verbundene Unternehmen sind überwiegend Liquiditätsverrechnungen mit Immobilientergesellschaften enthalten. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.142 TEUR (Vorjahr: 2.122 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9	24
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.305	6.567
Sonstige Vermögensgegenstände	3.654	3.267
	12.968	9.858

Angaben zum Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Eigenkapital TEUR	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2017 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	11.109	100	2.525
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.362	100	2.078
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	2.672
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.185	100	2.300
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	207	100	323
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	780	100	225
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	232	100	-104
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	10	100	283
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.212	94	334
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	396	100	22
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	3.024	100	648
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ¹⁾	30	100	125
STINAG Solar GmbH, Stuttgart ^{2) 3)}	25	100	124
Sinner AG, Karlsruhe	7.366	75,14	120
Moninger Holding AG, Karlsruhe	2.350	79,91	-420
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe ^{2) 4)}	105	79,91	256
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	109	100	-79
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.155	100	-3
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	984	100	3

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

2) 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.

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

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

(3) Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen zwei Anleihen mit Laufzeiten bis zum 20. April 2017 bzw. 17. September 2020.

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Sonstige Wertpapiere	1.086	2.100
	1.086	2.100

(4) 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 2017 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2017 betrug 24,50 EUR, der niedrigste 20,15 EUR je Aktie.

(5) Kapitalrücklage und Gewinnrücklagen

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG ist der Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den rechnerischen Wert hinaus eingezahlt wurde. Dieser beträgt unverändert zum Bilanzstichtag 1.050 TEUR. Die Gewinnrücklagen blieben in 2017 im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Freie Rücklage	75.978	75.978
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	83.941	83.941

(6) Bilanzgewinn

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

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Jahresüberschuss	11.288	11.708
Gewinnvortrag	29.406	28.863
Bilanzgewinn	40.694	40.571

Die Überleitung des Bilanzgewinnes zum 31. Dezember 2017 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Bilanzgewinn Vorjahr	40.571	40.028
Dividende	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	29.406	28.863
Jahresüberschuss	11.288	11.708
Bilanzgewinn	40.694	40.571

(7) 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. 2017	31. 12. 2016
Steuerrückstellungen	379	205
Sonstige Rückstellungen	2.109	2.702
	2.488	2.907

(8) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (18.000 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2017	davon Restlaufzeit			31. 12. 2016	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.000	0	18.000	0	18.000	0	18.000	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50	50	0	0	172	172	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.393	14.393	0	0	14.525	14.525	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	77	77	0	0	105	105	0	0
davon aus Steuern	<0>	<0>	<0>	<0>	<0>	<0>	<0>	<0>
	32.520	14.520	18.000	0	32.802	14.802	18.000	0

(9) Passive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei den Grundstücken und Gebäuden und Anteilen an verbundenen Unternehmen und bei den steuerlichen Rücklagen nach § 6 b EStG (passive Latenzen) sowie bei sonstigen Rückstellungen und Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (aktive Latenzen). Für den bestehenden gewerbsteuerlichen Verlustvortrag wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden für die Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz Steuersätze von unverändert 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbsteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 % zugrunde gelegt.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2017 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte mit Dritten mit wesentlichen Risiken, Vorteilen und finanziellen Auswirkungen bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2021. Der jährlich zu entrichtende Mietzins beläuft sich auf 250 TEUR. Weitere sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. Dezember 2017 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 2.039 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. Die Rückstellung für den aus diesem Zeitraum vor Restrukturierung des Zinssicherungsgeschäftes resultierenden negativen Marktwert wurde über die Laufzeit der Darlehensverbindlichkeit bis 2016 vollständig verbraucht.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen aus eigenen Objekten, dem Airport-Hotel Stuttgart und Konzernumlagen.

(11) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlageabgängen beinhalten den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von zwei Immobilienobjekten und die Auflösung einer Wertberichtigung eines konzerninternen Darlehens. Die Rückstellungsauflösung resultiert im Wesentlichen aus einem abgeschlossenen Vorgang bei den Risikovorsorgen.

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Erträge aus Anlageabgängen und Zuschreibungen	1.476	2.919
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	760	12
Sonstige Erträge	709	461
	2.945	3.392

(12) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(13) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen sowie Betriebsaufwendungen aus dem direkt gehaltenen Immobilienbestand.

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Aufwendungen für den Betrieb	452	508
Aufwendungen für die Verwaltung	3.147	3.175
Buchverluste aus Anlageabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	31	54
Sonstige Aufwendungen	97	130
	3.727	3.867

(14) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

Die Erträge aus Beteiligungen sind hauptsächlich auf Ausschüttungen der Jahresergebnisse 2017 der Immobilienochtergesellschaften zurückzuführen. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen sind auf Grund des Verkaufs der STINAG Dresden GmbH in 2017 zurückgegangen und beinhalten noch den Gewinnabführungsvertrag mit der STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart. Der Rückgang bei den sonstigen Zinserträgen resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr enthaltenen Zinsen aus der gewährten Mezzaninfinanzierung, die in 2016 zurückbezahlt wurde.

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Erträge aus Beteiligungen	12.193	13.726
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<12.193>	<13.726>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	125	5.860
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	103	160
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<103>	<160>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52	462
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<5>	<2>
	12.473	20.208

45

(15) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus bestehenden Bankdarlehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG.

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	17	4.615
Aufwendungen auf Verlustübernahme	6	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	704	707
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<3>	<3>
	727	5.322

(16) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 1.574 TEUR, die im Wesentlichen auf Grund von höheren Ergebnisabführungen im

Vorjahr zurückgegangen sind. Daneben enthält die Position passive latente Steueraufwendungen von TEUR 640 (siehe hierzu die Erläuterungen unter (9) Passive latente Steuern).

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in Mio. TEUR	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	11.288	11.708
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	524	507
Finanzanlagen	0	4.612
Veränderung der Rückstellungen	-463	-309
Verschmelzungs- und Anwachsungsergebnisse	-670	0
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.456	-2.862
Veränderung der übrigen Aktiva	-3.102	508
Veränderung der übrigen Passiva	320	2.401
Erhaltene Dividenden	0	-196
Zinserträge	-52	-602
Zinsaufwendungen	704	707
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.093	16.474
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens ¹⁾	12.954	36.903
Einzahlungen aus Anwachsung	912	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-35.469	-46.848
Erhaltene Zinsen	52	602
Erhaltene Dividenden	0	196
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.551	-9.147
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Gezahlte Zinsen	-704	-707
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.869	-11.872
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-26.327	-4.545
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	50.887	55.432
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	24.560	50.887
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	23.474	48.787
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.086	2.100
	24.560	50.887

¹⁾ Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens im Vorjahr beinhalten eine Umgliederung der Tilgung einer in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Darlehensforderung für eine gewährte Mezzaninfinanzierung über 4,5 Millionen Euro.

Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2017 sind bis zur Fertigstellung des Geschäftsberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Die STINAG Stuttgart Invest AG beschäftigt kein eigenes Personal. Die Beschäftigungsverhältnisse bestehen bei der STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart.

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 2017 betragen 0,7 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend der Unternehmensziele, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 88 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Unserer Gesellschaft ist das Bestehen von Beteiligungen nach § 20 Abs. 1 AktG und § 20 Abs. 4 AktG schriftlich mitgeteilt worden. Der nach § 20 Abs. 6 AktG veröffentlichte Inhalt der Mitteilungen aus dem August 2015 lautet:

Herr Peter May, wohnhaft in Küsnacht, hat der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG mittelbar gehört, da ihm die Beteiligung der von ihm abhängigen Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, an der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.

Weiter hat Herr Peter May, wohnhaft in Küsnacht, der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihm mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehört, da ihm die Beteiligung der von ihm abhängigen Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, an der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.

Die Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, hat der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG gehört.

Weiter hat die Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehört.

Der STINAG Stuttgart Invest AG wurde im Dezember 2016 mitgeteilt, dass die Brasserie-Holding SA ihren Sitz von Zürich, Schweiz, nach Lenzburg, Schweiz, verlegt hat.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2017 weist einen Bilanzgewinn von 40.694.463,52 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,75	11.164.993,50
		11.164.993,50

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

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2017 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.529.470,02 EUR.

48

Stuttgart, 26. März 2018

Der Vorstand

Barth

May

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STINAG Stuttgart Invest AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017
- und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen

Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 26. März 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer



Rendering Lobby Treppenaufgang Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

KONZERNABSCHLUSS



Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			2.345.693,27		2.664
Sachanlagen			195.115.413,49		172.190
Finanzanlagen			6.237.495,53		1.103
Summe Anlagevermögen				203.698.602,29	175.957
Umlaufvermögen					
Vorräte	(2)		1.124.903,82		1.218
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		6.383.701,39		7.108
Wertpapiere	(4)		1.086.153,99		2.100
Flüssige Mittel			37.007.430,47		60.271
Summe Umlaufvermögen				45.602.189,67	70.697
Rechnungsabgrenzungsposten				753.722,53	790
Bilanzsumme				250.054.514,49	247.444
PASSIVA					
Eigenkapital	(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			117.872.271,55		120.764
Konzernbilanzgewinn			12.254.336,14		11.636
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			2.945.961,43		2.984
				172.828.078,14	175.139
Rückstellungen	(6)			10.778.795,48	11.154
Verbindlichkeiten	(7)			58.559.983,49	53.353
Rechnungsabgrenzungsposten				189.157,38	202
Passive latente Steuern	(8)			7.698.500,00	7.596
Bilanzsumme				250.054.514,49	247.444

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2017 EUR	2017 EUR	2016 TEUR	2016 TEUR
Umsatzerlöse	(9)	36.301.905,08		37.327	
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-843,42		-68	
Gesamtleistung			36.301.061,66		37.259
Sonstige betriebliche Erträge	(10)		4.298.437,59		14.471
			40.599.499,25		51.730
Materialaufwand	(11)	6.471.412,30		6.684	
Personalaufwand	(12)	6.375.228,74		6.220	
Abschreibungen	(13)	7.051.093,83		7.352	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	7.646.628,88		9.425	
			27.544.363,75		29.681
Betriebsergebnis			13.055.135,50		22.049
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	86.525,58		514	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	1.850.232,94		2.231	
			-1.763.707,36		-1.717
Ergebnis vor Steuern			11.291.428,14		20.332
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		1.779.057,22		2.698
Ergebnis nach Steuern			9.512.370,92		17.634
Sonstige Steuern	(18)		651.551,84		626
Konzernjahresergebnis			8.860.819,08		17.008
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			31.016,37		-143
Konzerngewinnvortrag			3.362.500,69		271
Entnahme aus Gewinnrücklagen			0,00		0
Einstellung in Gewinnrücklagen			0,00		-5.500
Konzernbilanzgewinn			12.254.336,14		11.636

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
Stand 31.12.2015	38.705	1.050	115.264	11.436	166.455
Konzernjahresergebnis	0	0	0	16.865	16.865
Veränderung Konzernkreis	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	0	0	5.500	-5.500	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Stand 31.12.2016	38.705	1.050	120.764	11.636	172.155

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
Stand 31.12.2016	38.705	1.050	120.764	11.636	172.155
Konzernjahresergebnis	0	0	0	8.892	8.892
Übrige Veränderungen	0	0	-2.892	2.892	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Stand 31.12.2017	38.705	1.050	117.872	12.255	169.882

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.679	169.134
	143	17.008
	227	227
	0	0
	-65	-11.230
	2.984	175.139

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.984	175.139
	-31	8.861
	0	0
	-7	-11.172
	2.946	172.828

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2017
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Konzernkreis- veränderungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	3.687	12	0	268	0	3.967
Geschäfts- oder Firmenwert	714	0	0	0	0	714
Geleistete Anzahlungen	269	0	0	-269	0	0
	4.670	12	0	-1	0	4.681
Sachanlagen						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	240.725	12.581	931	1.533	-8	253.900
Technische Anlagen und Maschinen	17.777	6	0	0	0	17.783
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.334	756	533	2	0	14.559
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	13.020	16.690	0	-1.534		28.176
	285.856	30.033	1.464	1	-8	314.418
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	121	0	121	0	0	0
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	0	0	0	2.039
Sonstige Ausleihungen	1.115	5.513	287	0	0	6.341
	3.275	5.513	408	0	0	8.380
Anlagevermögen	293.801	35.558	1.872	0	-8	327.479

	Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Konzernkreis- veränderungen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	1.964	258	0	0	2.222	1.745	1.723
	42	71	0	0	113	601	672
	0	0	0	0	0	0	269
	2.006	329	0	0	2.335	2.346	2.664
	87.669	5.360	609	0	92.420	161.480	153.056
	13.484	673	0	0	14.157	3.626	4.293
	12.513	689	477	0	12.725	1.834	1.821
	0	0	0	0	0	28.176	13.020
	113.666	6.722	1.086	0	119.302	195.116	172.190
	0	0	0	0	0	0	121
	2.039	0	0	0	2.039	0	0
	133	0	29	0	104	6.237	982
	2.172	0	29	0	2.143	6.237	1.103
	117.844	7.051	1.115	0	123.780	203.699	175.957

Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresergebnis	8.861	17.008
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.051	7.356
Veränderung der Rückstellungen	-375	-268
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-714	-1.782
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-904	-10.809
Veränderung der übrigen Aktiva	564	114
Veränderung der übrigen Passiva	188	-529
Zinserträge	-14	-466
Zinsaufwendungen	1.833	2.224
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.490	12.848
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens ¹⁾	1.661	22.138
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen ¹⁾	-35.557	-36.190
Einzahlungen/Auszahlungen aus dem Verkauf/Kauf von konsolidierten Unternehmen	1.011	12.750
Erhaltene Zinsen	14	466
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-32.871	-836
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	5.900	10.013
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-791	-8.344
Gezahlte Zinsen	-1.833	-2.224
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-7	-65
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.896	-11.785
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-24.277	227
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestands	0	-1.780
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	62.371	63.924
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	38.094	62.371
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	37.008	60.271
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.086	2.100
	38.094	62.371

¹⁾ Die Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagevermögen im Vorjahr beinhalten eine Umgliederung der Tilgung der in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Darlehensforderung für eine gewährte Mezzaninefinanzierung über 4.500 TEUR.

Grundlagen der Rechnungslegung

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 Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Aktienrechts aufgestellt.

Die Konzern-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 Abs. 1 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. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 19 (Vorjahr: 22) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen einer Veräußerung eine Tochtergesellschaft aus dem Bereich Immobilien entkonsolidiert. Außerdem gab es Abgänge von zwei weiteren Tochtergesellschaften durch Anwachsung an bzw. Verschmelzung auf das Mutterunternehmen STINAG Stuttgart Invest AG.

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.

Zwischenergebnisse wurden gemäß § 304 Abs. 2 HGB wegen Geringfügigkeit 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 Nutzungsdauer 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 10 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 Jahre, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 150,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 EUR bis 410,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den Finanzanlagen werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. 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 Rückstellung 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 % (Vorjahr: 4,01 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wird unverändert davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation bei Moninger nicht zu erfolgen hat und folglich bei der Rückstellungsbemessung ein Rententrend von unverändert 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 Erfüllungsbetrages (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 quasipermanenten 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 unternehmens-individuellen 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 Ansatzwahlrechtes.

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 78 und 79 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, das Finanzanlagevermögen mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, sonstigen Beteiligungen sowie sonstigen Ausleihungen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden drei Immobilienobjekte veräußert. Durch die Verkäufe wurden Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 803 TEUR realisiert.

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 2017 beträgt der jährliche Schätzwert 2.072 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände ebenfalls 2.072 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	94
Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe	75,14
Moninger Holding AG, Karlsruhe	79,91
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe ²⁾	79,91
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{3) 4)}	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ³⁾	100
STINAG Solar GmbH, Stuttgart ^{1) 3)}	100
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	100
Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen	
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 Moninger Holding AG hält 100 % an der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.

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

4) Der unbeschränkt haftende Gesellschafter ist ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

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

(2) Vorräte

Die Vorräte gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

in TEUR	31. 12. 2017	31.12.2016
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	357	374
Unfertige Erzeugnisse	390	367
Fertige Erzeugnisse und Waren	378	477
	1.125	1.218

Es handelt sich um Bestände der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH. Es lagen keine wesentlichen Wertabschläge vor.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.594	2.080
Sonstige Vermögensgegenstände	4.790	5.028
	6.384	7.108

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.542 TEUR (Vorjahr: 2.622 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(4) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Sonstige Wertpapiere	1.086	2.100
	1.086	2.100

(5) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2017 und 2016 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 hat im Geschäftsjahr 2017 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 2017 betrug 24,50 EUR, der niedrigste 20,15 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 117.872 TEUR (Vorjahr: 120.764 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. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt TEUR 308 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

in TEUR	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.398	4.599
Steuerrückstellungen	491	301
Sonstige Rückstellungen	5.890	6.254
	10.779	11.154

(7) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2017	davon Restlaufzeit			31. 12. 2016	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.622	909	40.411	14.302	50.513	695	39.211	10.607
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486	486	0	0	589	589	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	120	120	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.451	1.759	317	375	2.131	1.524	436	171
davon aus Steuern	<456>	<456>	<0>	<0>	<276>	<276>	<0>	<0>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<114>	<97>	<8>	<9>	<233>	<212>	<13>	<8>
	58.559	3.154	40.728	14.677	53.353	2.928	39.647	10.778

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 55.622 TEUR durch Grundpfandrechte 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). Für bestehende gewerbliche Verlustvorträge wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden unternehmensspezifische Steuersätze von unverändert 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 % zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Jahresabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2017	Veränderung	31.12.2017
Passive latente Steuern	9.964	155	10.119
Aktive latente Steuern	-2.368	-52	-2.420
Saldo passive latente Steuern	7.596	103	7.699

Haftungsverhältnisse

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2017 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Im Konzern bestehen folgende wesentliche außerbilanzielle Geschäfte:		
Operating-Leasing / Mietverhältnisse	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 durch den Getränkebereich des Konzerns zur Absatzförderung.
	Risiken:	Leerstandsrisiko.
	Vorteile:	Absatzförderung.

Aus den Operating-Leasing-, Miet- und Pachtverhältnissen (Anpachtung) bestehen zum 31. Dezember 2017 für den Konzern Mindestzahlungsverpflichtungen in Höhe von 4.443 TEUR. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen ein und 14 Jahren. Die Verträge beinhalten teilweise Verlängerungsoptionen. Die Aufwendungen für die Anpachtung von Gaststätten bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH betragen für das Geschäftsjahr 2017 1.110 TEUR.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von 4.673 TEUR. Diese Verpflichtungen betreffen einen Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2021, Abnahmeverpflichtungen bei Rohstoffen und Leasingverpflichtungen für Kraftfahrzeuge und Betriebs- und Geschäftsausstattung. 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 4.135 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.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(9) Umsatzerlöse

in TEUR	2017	2016
Netto-Mieterlöse	22.382	20.488
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.014	1.900
Getränkeerlöse	10.944	11.572
Erlöse aus Stromerzeugung	320	2.770
Sonstige Erlöse	642	597
	36.302	37.327

Der Rückgang der Erlöse aus Stromerzeugung resultiert aus der Veräußerung der Windparkgesellschaften im Vorjahr, davon

wurden im Vorjahr Erlöse in Höhe von 2.487 TEUR im Ausland (Frankreich) erzielt. Sämtliche Umsätze in 2017 werden im Inland erwirtschaftet. Die Gliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftsfeldern ist aus der Darstellung der Geschäftsbereiche ersichtlich.

(10) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlagenabgängen beinhalten im Vorjahr den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von zehn Immobilienobjekten sowie Gewinne aus Beteiligungsabgängen.

in TEUR	2017	2016
Erträge aus Anlageabgängen und Zuschreibungen	923	10.889
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.147	422
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	211	131
Sonstige Erträge	2.017	3.030
	4.298	14.472

(11) Materialaufwand

in TEUR	2017	2016
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	4.024	4.092
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.447	2.592
	6.471	6.684

(12) Personalaufwand

in TEUR	2017	2016
Löhne und Gehälter	5.281	5.283
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.094	937
davon für Altersversorgung	<258>	<124>
	6.375	6.220

(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 wesent-

lichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2017	2016
Aufwendungen für		
den Betrieb	3.362	4.657
den Vertrieb	1.279	1.502
die Verwaltung	2.071	2.404
Buchverluste aus Anlageabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	413	469
Sonstige Aufwendungen	522	393
	7.647	9.425

(15) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2017	2016
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	71	94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16	420
	87	514

Der Rückgang bei den sonstigen Zinserträgen resultiert im Wesentlichen aus den Zinsen für die im Vorjahr vollständig zurückbezahlte Mezzaninefinanzierung eines Projektentwicklers.

(16) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2017	2016
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	17	7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.833	2.224
	1.850	2.231

Der Rückgang bei den sonstigen Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den gesunkenen Zinsen wegen der Veräußerung der Windparkgesellschaften. Die Zinsaufwendungen enthalten den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 166 TEUR (Vorjahr: 189 TEUR).

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steueraufwendungen in Höhe von 103 TEUR (Vorjahr: 76 TEUR).

(18) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

Darstellung der Segmente

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

1. Immobilienbereich

Im Immobilienbereich 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 (bis 01.03.2017)
 STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG
 STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG (bis 15.11.2017)
 STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG
 STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG
 STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG
 De La Paz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
 Sinner Aktiengesellschaft

2. Getränkebereich

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

3. Finanz- und Beteiligungsbereich

Der Finanz- und Beteiligungsbereich beinhaltet insbesondere:

- Die Beteiligungen an der STINAG Real Estate GmbH, der Moninger Holding AG, der STINAG Handelsgesellschaft mbH, der STINAG Solar GmbH, der STINAG Windparks GmbH & Co. KG und den Finanzbereich der STINAG Stuttgart Invest AG.
- Die Personalaufwendungen der STINAG Real Estate GmbH wurden aufwandsgerecht auf die Segmente Immobilien sowie Finanzen/Beteiligungen verteilt.

Der bisher ausgewiesene Geschäftsbereich Erneuerbare Energien entfällt in 2017 auf Grund der Veräußerung der Windparkgesellschaften im Vorjahr.

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

Darstellung der Geschäftsbereiche zum 31. Dezember 2017:

in TEUR	Immobilien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse				
Segmenterlöse	23.863	12.456	323	36.642
abzügl. Intersegmenterlöse	-340	0	0	-340
Umsatzerlöse mit externen Dritten	23.523	12.456	323	36.302
Ergebnis				
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	12.724	322	-643	12.403
Übriges Finanzergebnis	-1.661	-8	-94	-1.763
Ergebnis vor Ertragsteuern	11.063	314	-737	10.640
Ertragsteueraufwand				-1.779
Ergebnis nach Steuern				8.861
Vermögensgegenstände und Schulden				
Segmentvermögen (ohne Steuern)	199.376	8.508	40.885	248.769
Ertragsteueransprüche				1.285
				250.054
Segmentsschulden (ohne Steuern)	61.747	3.127	3.707	68.581
Ertragsteuerschulden				8.645
				77.226
Sonstige Segmentinformationen				
Investitionen				
Immaterielle Vermögens- gegenstände	7	4	0	11
Sachanlagen	29.333	700	0	30.033
Finanzanlagen	5.500	8	6	5.514
	34.840	712	6	35.558
Abschreibungen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	33	224	71	328
Sachanlagen	5.653	939	131	6.723
Finanzanlagen	0	0	0	0
	5.686	1.163	202	7.051

Darstellung der Geschäftsbereiche zum 31. Dezember 2016:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen*	Konzern
Umsatzerlöse					
Segmenterlöse	21.971	2.486	13.103	287	37.847
abzügl. Intersegmenterlöse	-520	0	0	0	-520
Umsatzerlöse mit externen Dritten	21.451	2.486	13.103	287	37.327
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	19.220	2.772	-364	-205	21.423
Übriges Finanzergebnis	-1.099	-561	-6	-51	-1.717
Ergebnis vor Ertragsteuern	18.121	2.211	-370	-256	19.706
Ertragsteueraufwand					-2.698
Ergebnis nach Steuern					17.008
Vermögensgegenstände und Schulden					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	171.340	0	9.400	65.495	246.235
Ertragsteueransprüche					1.209
					247.444
Segmentsschulden (ohne Steuern)	57.062	0	2.816	4.253	64.131
Ertragsteuerschulden					8.173
					72.304
Sonstige Segmentinformationen					
Investitionen					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	732	0	263	0	995
Sachanlagen	46.576	0	501	0	47.077
Finanzanlagen	6	0	211	0	217
	47.314	0	975	0	48.289
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	75	79	197	54	405
Sachanlagen	5.064	715	1.037	131	6.947
Finanzanlagen	0	0	4	0	4
	5.139	794	1.238	185	7.356

*Auf Grund des Wegfalls des Geschäftsbereichs Erneuerbare Energien in 2017 sind in den Vorjahreswerten nur die Werte der veräußerten Windparkgesellschaften enthalten. Die Vorjahreswerte der im Konzern verbliebenen Gesellschaften werden in den Finanz- und Beteiligungsbereich umgegliedert.

Nach geografischen Regionen stellen sich die Geschäftsbereiche in 2017 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	23.523	0	12.456	323	36.302
Ausland	0	0	0	0	0
	23.523	0	12.456	323	36.302
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	199.376	0	8.508	40.885	248.769
	199.376	0	8.508	40.885	248.769
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	34.840	0	712	6	35.558
	34.840	0	712	6	35.558

Nach geografischen Regionen stellen sich die Geschäftsbereiche in 2016 wie folgt dar:

70

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	21.451	0	13.103	287	34.841
Ausland	0	2.486	0	0	2.486
	21.451	2.486	13.103	287	37.327
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	171.340	0	9.400	65.495	246.235
	171.340	0	9.400	65.495	246.235
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	47.314	0	975	0	48.289
	47.314	0	975	0	48.289

Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2017 sind bis zur Fertigstellung des Geschäftsberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2017 waren im Jahresdurchschnitt 86 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 87) im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter sind bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und der STINAG Real Estate GmbH beschäftigt.

	2017	2016
Mitarbeiter	83	81
Auszubildende	3	6
	86	87

Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 betragen 0,7 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend der Unternehmensziele, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 88 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
Abschlussprüfungsleistungen	188	188
Steuerberatungsleistungen	65	118
	253	306

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 Position Steuerberatungsleistungen umfasst 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 2017 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 Aktiengesellschaft, Karlsruhe, hat für 2017 die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 40.694.463,52 EUR wie folgt zu verwenden:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,75	11.164.993,50
		11.164.993,50

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

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2017 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.529.470,02 EUR.

Stuttgart, 26. März 2018

Der Vorstand

Barth

May

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STINAG Stuttgart Invest AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und

haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei

Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

74

Stuttgart, 26. März 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

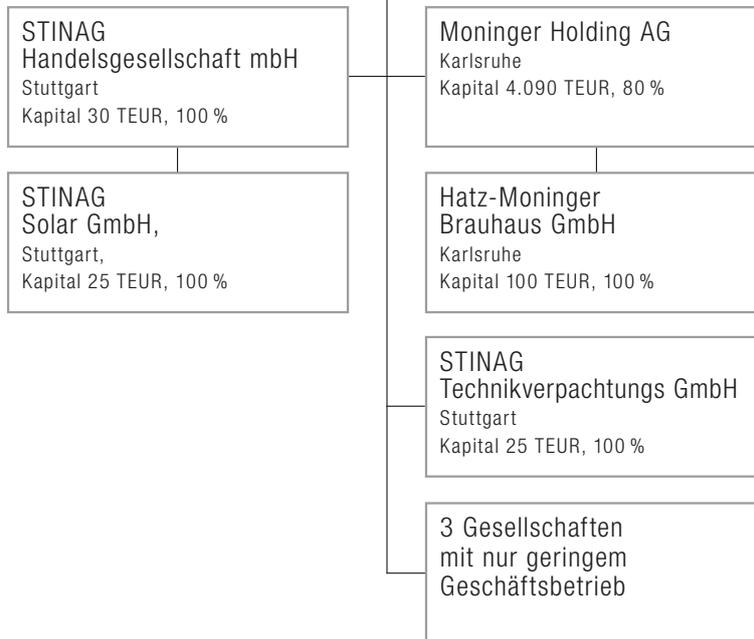
Wittmann
Wirtschaftsprüfer



ANTEILSÜBERSICHT







Impressum:

Herausgeber
STINAG Stuttgart Invest AG
Tübinger Straße 41
70178 Stuttgart
Postfach 104351
70038 Stuttgart
Telefon (0711) 93313-600
Telefax (0711) 93313-7669
info@stinag.de
www.stinag-ag.de

Gestaltung und Satz:

Werbung etc.
Werbeagentur AG
Teckstraße 70
70190 Stuttgart
Telefon (0711) 28538-0
Telefax (0711) 28538-10
info@werbungetc.de
www.werbungetc.de

Fotos:

Victor S. Brigola
Eisestraße 5
70567 Stuttgart
Telefon (0711) 90116061
Mobil (0171) 2051563
hello@victorbrigola.com
www.victorbrigola.com

Anton Brandl
St. Augustinusstraße 40
81825 München
Telefon (089) 426888
Telefax (089) 6881003
Mobil (0171) 7215744
brandl.aj@t-online.de
www.antonbrandl.de

20