

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2019 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

Inhaltsverzeichnis

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2019
 - Wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
 - Geschäftsbereich Immobilien
 - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - Umsatz- und Ergebnislage
 - Darstellung der Geschäftsbereiche
 - Vermögens- und Finanzlage
 - Mitarbeiter
 - Dividendenausschüttung
 - Chancen- und Risikobericht
 - Ausblick

 2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019
 - Konzernbilanz zum 30. Juni 2019
 - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2019
 - Verkürzter Anhang für das erste Halbjahr 2019
-

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2019

Wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum

Das erste Halbjahr 2019 des STINAG-Konzerns war im Wesentlichen von folgenden Ereignissen geprägt:

- **Die renditestarke Projektentwicklung „Kongresshotel“ am Flughafen Stuttgart steht nach monatelangen, im Wesentlichen infolge von Schadensereignissen verursachten, Verzögerungen kurz vor Fertigstellung und Übergabe. Die Immobilienart „Businesshotels“ wird damit rund 40 % des Immobilienbestandes, die Nutzfläche betreffend, im STINAG-Konzern ausmachen.**

- **Die Projektentwicklung Mikroapartmenthaus in Böblingen-Flugfeld ist Ende des dritten Quartals 2019 errichtet. Die STINAG-Gruppe wird somit das erste Objekt der boomenden Immobilienklasse „Temporäres Wohnen“ in den Bestand nehmen.**

- **Mit der Revitalisierung des Geschäftshauses „Königstraße 45“ in der Stuttgarter City wurde Ende des zweiten Quartals 2019 begonnen. Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen rund 20,0 Millionen Euro. Die Obergeschossflächen sind bereits an eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei komplett vermietet, die Erdgeschossflächen werden derzeit endverhandelt.**

Geschäftsbereich Immobilien

Getrieben von einem risikolosen Zinssatz um die null Prozent, setzte der deutsche Immobilienmarkt auch im zweiten Quartal seine positive Entwicklung ungehindert fort. Dennoch gibt es konkrete Warnzeichen für eine Überhitzung des Immobilienmarktes in Europa, wie auch kürzlich vom EZB-Chef Mario Draghi und von deutschen Immobilienexperten vernommen wurde. Die Entwicklungen in den USA, China, Naher Osten sowie Europa führen dazu, dass aufgrund der herrschenden Unwägbarkeiten und Unsicherheiten die derzeit risikoärmste Investmentklasse „Immobilien“ ist.

Dennoch ließ sich der Immobilienmarkt in Deutschland hiervon bis dato noch nicht negativ beeinflussen. Im ersten Halbjahr 2019 wurde das zweitbeste Transaktionsvolumen von rund 24,9 Milliarden Euro erzielt. Der für die STINAG ausschlaggebende Markt Stuttgart übertraf mit einem Transaktionsvolumen von 880 Millionen Euro erneut das Vorjahresniveau.

Betrachtet man den Büroinvestmentmarkt, so liegen die Spitzenrenditen der deutschen Top 7 Städte mit 3,06 % im Vergleich zum Vorquartal stabil, im Jahresvergleich jedoch um 0,18 % niedriger. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend insbesondere wegen der hohen Nachfrage sowie weiterer Mietsteigerungen fortsetzen und zum Jahresende die Rendite unter 3,0 % liegen wird. Die Leerstandsquote der Top 7 hat erstmals auf 3,0 % nachgegeben. Hingegen ist der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt nach wie vor von einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 2,1 % geprägt. Die Durchschnittsmiete erreicht mit 15,00 EUR/m² einen neuen Rekord, die Spitzenmiete konnte leicht auf 24,00 EUR/m² zulegen.

Betrachten wir den Hotelmarkt der TOP 7 der deutschen Städte, ist die Renditespanne leicht zurückgegangen und reicht aktuell von 3,7 % bis 4,5 %, abhängig von Standort und Kategorie. Der Stuttgarter Hotelmarkt ist seit Jahren robust und überzeugt durch eine stabile Entwicklung. Weitere Wachstumspotenziale in der Zukunft liegen im Bereich des Luxussegments. Durch die beiden 4-Sterne-Hotels am Stuttgarter Flughafen hat die STINAG frühzeitig diesen Trend erkannt und in diese zukunftssträchtige Assetklasse in eben dieser besten Lage investiert.

Im Rahmen dieser Entwicklungen im deutschen Immobilienmarkt verfolgt die STINAG konsequent eine stabil wachsenden Investitionspolitik (Projektentwicklungen wie Kongresshotel, Mikroapartmenthaus und Geschäftshaus Königstraße 45) für die Zukunft.

Das Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen steht nun nach monatelangen Verzögerungen vor der Übergabe an den Betreiber Mövenpick. Dieses auf Kongresse und exklusive Tagungen ausgerichtete Vier-Sterne-Haus in direkter Nachbarschaft zum Flughafen, zur Messe und dem bestehenden Mövenpick Airport Hotel verfügt über 262 Zimmer, einen 1.500 m² großen Konferenz- und Bankettbereich, ein Restaurant und eine Bar mit ca. 250 Sitzplätzen sowie eine sich über zwei Ebenen erstreckende Tiefgarage mit 200 PKW-Stellplätzen. Sowohl der einmalige Standort wie auch der Betreiber sind Garant für den Erfolg dieses Hotels. Das Investitionsvolumen für diese Projektentwicklung liegt bei über 50,0 Millionen Euro, die Anfangsrendite wird sich bei rund 6,5 % bewegen.

Das Mikroapartmenthaus mit angeschlossener Kindertagesstätte in Böblingen-Flugfeld befindet sich im Zeit- und Kostenrahmen und wird planmäßig Ende des dritten Quartals 2019 an die Betreiber übergeben. Damit übernimmt die STINAG-Gruppe ihr erstes Objekt der Assetklasse „Temporäres Wohnen“, die derzeit von einem Hype belegt ist, in das Immobilienportfolio.

Nachdem Ende Oktober 2018 der Bauantrag für die Komplettsanierung des Geschäftshauses Königstraße 45 in Stuttgart eingereicht wurde und zum Februar 2019 die vollständige Entmietung erfolgte, konnte nun Ende des zweiten Quartals 2019 mit den genehmig-

ten Abbrucharbeiten begonnen werden. Die Baugenehmigung wird aller Voraussicht nach im September 2019 erteilt, so dass dann unverzüglich die bereits vergebenen Rohbauarbeiten starten können. Vor Baubeginn sind schon die gesamten Obergeschosse mit rund 3.000 m² an eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei, die deutschlandweit tätig ist, langfristig vermietet. Derzeit werden noch die Erdgeschossflächen vermarktet, die Mietverträge dürften Ende 2019 abgeschlossen sein.

Insgesamt bauen diese aufgezeigten Investitionen sowie weitere renditestarke und zukunftssträchtige Projektentwicklungen in stabile und nachhaltige Immobilienassetklassen die Ertragskraft und damit die Unternehmensperformance der STINAG-Gruppe weiter deutlich aus.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweite Gesamtleistung lag planmäßig mit 9,7 Millionen Euro deutlich unter dem Vorjahresvergleichszeitraum (18,4 Millionen Euro). Hauptgrund für diese Entwicklung im ersten Halbjahr 2018 waren somit noch die zeitanteilig generierten Umsatzerlöse aus den veräußerten Gesellschaften, vor allem im Getränkebereich, zum 26. Juni 2018. Daneben verminderten sich verkaufs- und entwicklungsbedingt temporär die Mieterlöse des Immobilienbestandes; hier sind insbesondere nach der Beendigung des Mietvertrages mit dem Hauptmieter zum 30. Juni 2018 und die komplette Entmietung der kleineren Handelsflächen des Geschäftshauses Königstraße 45 in Stuttgart zum Februar 2019 sowie der Verkauf des Objektes Rotebühlplatz 2 und 4 in Stuttgart im August 2018 zu nennen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich deutlich von 0,4 Millionen Euro zum 30. Juni 2018 auf 2,3 Millionen Euro zum Berichtsstichtag. Im Wesentlichen ist dieser Anstieg durch Schadens- und Vertragsstrafenregelungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Kongresshotels, Rückstellungsaufösungen und dem Verkauf eines kleineren Altobjektes bestimmt.

Die Aufwandsseite betrachtet, verminderten sich zum 30. Juni 2019 im Vergleich zum Vorjahr die Materialaufwendungen um 2,9 Millionen Euro auf 0,6 Millionen Euro. Dieser Rückgang resultiert ausschließlich aus der Entkonsolidierung der im ersten Halbjahr 2018 verkauften Gesellschaften. Im Berichtszeitraum sind lediglich die Erbpachten für die Grundstücke der beiden Hotels am Stuttgarter Flughafen in Höhe von 0,6 Millionen Euro enthalten, die im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen von der Flughafen Stuttgart GmbH angepachtet sind. Ebenfalls resultiert die deutliche Reduzierung des Personalaufwandes um 2,1 Millionen Euro auf 0,9 Millionen Euro aus dem Veräußerungsvorgang im Getränkebereich; damit verbleiben lediglich die Personalaufwendungen der STINAG Real Estate GmbH. Die Abschreibungen lagen zum Berichtsstichtag bei 2,4 Millionen Euro und damit um 1,0 Millionen Euro unter Vorjahr, was ebenfalls auf den zuvor genannten Verkauf im Getränke- wie auch im Immobilienbereich zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um 13,0 Millionen Euro auf 2,3 Millionen Euro und damit wieder auf Normalniveau, nachdem zum 30. Juni 2018 ein Entkonsolidierungsverlust von 11,3 Millionen Euro enthalten war. Des Weiteren ist der deutliche Rückgang bei den Betriebs-, Vertriebs- und Verwaltungskosten mit der zuvor genannten Entkonsolidierung begründet. Infolge der verzögerten Fertigstellung des Kongresshotels und der eingetretenen Schadensereignisse erhöhten sich die übrigen sonstigen Aufwendungen auf 0,7 Millionen Euro.

Das Finanzergebnis lag mit -0,9 Millionen Euro auf Vorjahresniveau. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen 0,9 Millionen Euro nach einem im Vorjahresvergleichszeitraum realisierten Steuerertrages infolge der Auflösung latenter Steuerrückstellungen im Rahmen der Entkonsolidierung im Getränkebereich.

Das Konzernergebnis beträgt damit 3,6 Millionen Euro, nach sonderbeeinflussten -6,7 Millionen Euro im Vorjahresvergleichszeitraum. Der operative Cashflow zum 30. Juni 2019 betrug 5,6 Millionen Euro.

Darstellung der Geschäftsbereiche

Die Umsatzerlöse sowie die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsbereiche zum 30. Juni 2019 im Vergleich zum 30. Juni 2018 stellen sich wie folgt dar:

(in TEUR)

	30. Juni 2019			
	Immobilien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse				
Segmenterlöse	9.707	0	0	9.707
Umsatzerlöse mit externen Dritten	9.707	0	0	9.707
Ergebnis				
Operatives Ergebnis	5.499	0	0	5.499
Finanzergebnis	-922	0	0	-922
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.577	0	0	4.577
Ertragsteueraufwand				-927
Ergebnis nach Steuern				3.650

(in TEUR)

	30. Juni 2018			
	Immobilien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse				
Segmenterlöse	11.897	6.499	134	18.530
abzgl. Intersegmenterlöse	-166	0	0	-166
Umsatzerlöse mit externen Dritten	11.731	6.499	134	18.364
Ergebnis				
Operatives Ergebnis	4.944	-2.800	-8.969	-6.825
Finanzergebnis	-856	-9	4	-861
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.088	-2.809	-8.965	-7.686
Ertragsteueraufwand				997
Ergebnis nach Steuern				-6.689

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

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verringert sich leicht um 9,7 Millionen Euro auf 242,0 Millionen Euro zum 30. Juni 2019. Die Vermögenslage verzeichnete insbesondere bei den Sachanlagen einen Zuwachs infolge der restlichen Investitionen für das Kongresshotel (Inneneinrichtung 1,0 Millionen Euro, Bau 1,5 Millionen Euro, damit insgesamt 2,5 Millionen Euro) sowie der weiteren Planung und Abbruchmaßnahmen des Innenstadtobjektes Königstraße 45 in Stuttgart (1,1 Millionen Euro). Der Anstieg bei den sonstigen Vermögensgegenständen um 0,9 Millionen Euro, auf 6,4 Millionen Euro im Vergleichszeitraum, resultiert im Wesentlichen aus Forderungen die im Rahmen der Errichtung des Kongresshotels entstanden sind. Unter Berücksichtigung der für das Geschäftsjahr 2018 ausgeschütteten Dividende in Höhe von 11,2 Millionen Euro sowie der vorgenommenen Investitionszahlungen, vor allem für das Kongresshotel sowie die Königstraße 45 in Stuttgart, lagen die Flüssigen Mittel bei 28,7 Millionen Euro nach 40,6 Millionen Euro zum 31. Dezember 2018.

Auf der Passivseite verminderten sich die Rückstellungen um 0,7 Millionen Euro auf 6,3 Millionen Euro, was im Wesentlichen auf den Verbrauch von sonstigen Rückstellungen (Veräußerung Moninger-Konzern sowie Errichtung Kongresshotel) und Steuerrückstellungen zurückzuführen ist. Der Rückgang bei den Verbindlichkeiten um 1,6 Millionen Euro auf 70,1 Millionen Euro ist zum einen hervorgerufen durch Verrechnungen der Verbindlichkeiten mit Forderungen, beide resultierend aus der Errichtung des Kongresshotels, zum anderen durch einen tilgungsbedingten Rückgang der Bankverbindlichkeiten um 0,4 Millionen Euro.

Mitarbeiter

Der konzernweite Personalbestand zum 30. Juni 2019 lag bei 16, wie auch zum 31. Dezember 2018. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH.

Dividendenausschüttung

Die Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 23. Mai 2019 hat für das Geschäftsjahr 2018, wie in den Jahren zuvor, eine konstante Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro beschlossen.

Chancen- und Risikobericht

Im ersten Halbjahr 2019 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2018 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2018 auf den Seiten 28 und 29 ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2018 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

Ausblick

Nach der Entkonsolidierung des Getränkegeschäftes zum Ende Juni 2018 liegt die ausschließliche Geschäftstätigkeit der STINAG-Gruppe im Immobilienbereich. Dabei widmen wir uns insbesondere zukunftsorientierten Projektentwicklungen in Toplagen mit renditestarken Perspektiven, langfristigen Mietverhältnissen und finanziell starken Mietern. Im Fokus hierbei stehen zum einen aktuell unser Kongresshotel am Stuttgarter Flughafen und zum anderen das Mikroapartmenthaus in Böblingen-Flugfeld, die kurzfristig fertig-

gestellt und an den jeweiligen Betreiber übergeben werden. Für beide Häuser wurden rund 80,0 Millionen Euro investiert. Die Revitalisierung des Geschäftshauses Königstraße 45 in Stuttgart wird zu einer weiteren Optimierung unseres Immobilienportfolios an Büro- und Handelsflächen führen. Insgesamt tragen diese Objekte zu stabil wachsenden Ergebnisbeiträgen und zu einer weiteren Wertsteigerung des Immobilienbestandes der STI-NAG-Gruppe bei.

Bezüglich der voraussichtlichen Entwicklung von Umsatz, Ergebnis und Cashflow im STI-NAG-Konzern für das Geschäftsjahr 2019 haben sich im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zur Berichterstattung zum 31. Dezember 2018 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Wir verweisen insoweit auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2018 auf Seite 30.

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019

Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2019

	<u>30.06.2019</u> EUR	<u>31.12.2018</u> EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	518.610,88	567.858,76
II. Sachanlagen	194.357.710,86	193.034.964,71
III. Finanzanlagen	10.020.126,99	10.022.852,26
	204.896.448,73	203.625.675,73
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.549.633,61	5.662.528,76
II. Sonstige Wertpapiere	1.053.566,24	1.053.566,24
III. Flüssige Mittel	28.663.847,25	40.623.695,88
	36.267.047,10	47.339.790,88
C. Aktive Rechnungsabgrenzung	814.099,62	692.229,00
	<u>241.977.595,45</u>	<u>251.657.695,61</u>
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	39.000.000,00	39.000.000,00
Eigene Anteile	-294.689,20	-294.689,20
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	113.872.271,55	113.872.271,55
IV. Bilanzgewinn	4.308.889,91	11.837.695,86
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	263.724,24	250.291,66
	158.200.394,72	165.715.768,09
B. Rückstellungen	6.325.708,33	7.025.189,50
C. Verbindlichkeiten	70.138.181,13	71.721.839,80
D. Passive Rechnungsabgrenzung	8.311,27	77.098,22
E. Passive latente Steuern	7.305.000,00	7.117.800,00
	<u>241.977.595,45</u>	<u>251.657.695,61</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das erste Halbjahr 2019

	30.06.2019	30.06.2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	9.707.117,65	18.365.248,84
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>0,00</u>	<u>-7.285,11</u>
3. Gesamtleistung	9.707.117,65	18.357.963,73
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.272.340,30</u>	<u>429.188,20</u>
	11.979.457,95	18.787.151,93
5. Materialaufwand	587.142,54	3.443.646,31
6. Personalaufwand	922.777,56	3.035.155,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.420.711,89	3.438.845,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2.339.134,91</u>	<u>15.380.853,65</u>
9. Betriebsergebnis	5.709.691,05	-6.511.349,12
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.251,98	7.976,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.570,61	67.630,96
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	600,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>946.255,34</u>	<u>936.022,15</u>
14. Finanzergebnis	<u>-922.432,75</u>	<u>-861.014,94</u>
15. Ergebnis vor Steuern	4.787.258,30	-7.372.364,06
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 1.703)	<u>926.800,03</u>	<u>-996.721,84</u>
17. Ergebnis nach Steuern	<u>3.860.458,27</u>	<u>-6.375.642,22</u>
18. Sonstige Steuern	<u>210.838,14</u>	<u>314.190,77</u>
19. Konzernergebnis	3.649.620,13	-6.689.832,99
20. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	-13.432,58	-12.209,71
21. Konzerngewinnvortrag	11.837.695,86	12.254.336,14
22. Ausschüttungen	-11.164.993,50	-11.164.993,50
23. Entnahme aus Gewinnrücklagen	<u>0,00</u>	<u>9.000.000,00</u>
24. Bilanzgewinn	<u><u>4.308.889,91</u></u>	<u><u>3.387.299,94</u></u>

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 14 (Vorjahr: 14) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartenden Nutzungsdauern zwischen 3 und 20 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von 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 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. 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 **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 **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich künftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

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

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

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

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

	30.06.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	25	38
Geschäfts- oder Firmenwert	494	530
	<u>519</u>	<u>568</u>
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	137.830	140.158
Technische Anlagen und Maschinen	76	84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	674	655
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	55.778	52.138
	<u>194.358</u>	<u>193.035</u>
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	10.020	10.023
	<u>10.020</u>	<u>10.023</u>
	<u>204.897</u>	<u>203.626</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	200	227
Sonstige Vermögensgegenstände	6.350	5.436
	<u>6.550</u>	<u>5.663</u>

Sonstige Wertpapiere

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

Eigenkapital

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

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

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

Die Gewinnrücklagen beinhalten neben den freien Rücklagen unverändert die ausschüttungsgesperren gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 2.855 TEUR.

Rückstellungen

	30.06.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Steuerrückstellungen	44	361
Sonstige Rückstellungen	6.282	6.664
	<u>6.326</u>	<u>7.025</u>

Verbindlichkeiten

	30.06.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.412	68.856
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	367	1.694
Sonstige Verbindlichkeiten	1.359	1.172
	<u>70.138</u>	<u>71.722</u>

Passive latente Steuern

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

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Materialaufwand

	30.06.2019	30.06.2018
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	2.004
Aufwendungen für bezogene Leistungen	587	1.440
	<u>587</u>	<u>3.444</u>

Personalaufwand

	30.06.2019	30.06.2018
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	845	2.452
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	78	583
	<u>923</u>	<u>3.035</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen für Betrieb und Verwaltung. Im Vorjahr war der Buchverlust aus der Entkonsolidierung von 5 Tochtergesellschaften in Höhe von 11.298 TEUR ausgewiesen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung ist auf Grund der im Vorjahr durchgeführten Entkonsolidierung „Moninger“ entfallen (Vorjahr 79 TEUR).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

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

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

Robin von Gemmingen, Diplom-Kaufmann

Vorstand

Heike Barth, Diplom-Ökonomin
Vorsitzende

Peter May, MBA Harvard
Stellvertretender Vorsitzender

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im ersten Halbjahr 2019 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung zur prüferischen Durchsicht

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2019 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 26. August 2019

Der Vorstand