

# GESCHÄFTSBERICHT

# 18







VON DER IDEE  
ZUR IMMOBILIE.



Rendering, Mikroapartmenthaus, Böblingen Flugfeld



Wohnimmobilie, De La Paz, München



Teilbereich Restaurant, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



## Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2018	2017	2016	2015	2014
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	11,3	11,3	11,7	11,7	27,6
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,76	0,76	0,79	0,79	1,86
Dividende (EUR je Aktie)	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Dividende inklusive Sonderbonus.

## Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

	2018	2017	2016	2015	2014
Umsatz (Mio. EUR)	28,3	36,3	37,3 <sup>1)</sup>	41,1	41,4
Eigenkapital (Mio. EUR)	165,7	172,8	175,1	169,1	171,7
Jahresergebnis (Mio. EUR)	6,8	8,9	17,0	8,6	6,8
Investitionen (Mio. EUR)	29,5	35,6	48,3	8,1	8,8
Abschreibungen (Mio. EUR)	5,9	7,1	7,4	9,7	10,1
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	16	84	87	85	78

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).



---

<b>Brief an die Aktionäre</b>	8
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	10
<b>Mitglieder des Vorstandes</b>	12
<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>	13
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b>	14
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	16
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	18
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	22
Sonstige Erläuterungen und Angaben	28
<b>Jahresabschluss</b>	32
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	35
Entwicklung des Anlagevermögens	36
Anhang	40
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	49
<b>Konzernabschluss</b>	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
<b>Anteilsübersicht</b>	78

---

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im vergangenen Geschäftsjahr 2018 haben wir abschließend die Weichen für unsere strategische Geschäfts- und Risikopolitik bei der STINAG-Gruppe als Immobilienkonzern gestellt.

Der Geschäftsbereich Getränke stellte uns in den letzten Jahren aufgrund der negativen Absatz-, Umsatz- und Ergebnissituation des operativen Brauereibetriebs der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH – trotz Umsetzung von Gegenmaßnahmen wie technische Modernisierungen und Kostensenkungspakete – sowie der Pensionslasten der Moninger Holding AG vor große Herausforderungen. Die jedoch so notwendige Stabilisierung, der Ausbau der Marken und die daraus folgende Marktdurchdringung im Rahmen der Gegebenheiten des Biermarktes wurden nicht erreicht. Die Aufrechterhaltung der Brauerei und damit die Sicherung der Arbeitsplätze ließ allein die Option eines kompletten strukturellen Strategiewechsels, der lediglich mit einer geänderten Eigentümerstruktur erfolgreich sein konnte, zu. Deshalb wurden mit Kaufvertrag vom 26. Juni 2018 die gehaltenen Beteiligungen an der Moninger Holding AG, mit sämtlichen Pensionslasten, der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, mit dem operativen Brauereigeschäft, der STINAG Technikverpachtungs GmbH, mit der Sudhaustechnologie, der Sinner Aktiengesellschaft, mit dem Brauereimmobilienbestand, sowie der STINAG Solar GmbH, mit der Solaranlage auf dem Sinner-Areal, an die SBS-Familienverwaltungs AG (Schweidtwiler-Gruppe aus Pforzheim) veräußert. Die bilanzielle Berücksichtigung führte zu einem hohen Entkonsolidierungseffekt, der das Ergebnis 2018 im STINAG-Konzern einmalig negativ beeinflusste. Im Rahmen aller zur Disposition stehenden Möglichkeiten, bot allein diese Transaktion die Beseitigung der Ergebnis-, Vermögens- und Schuldenbelastungen für die Zukunft und damit die Beendigung des Risikos aus diesem Geschäftsfeld für die STINAG Stuttgart Invest AG.

Damit konzentriert sich die STINAG Stuttgart Invest AG nun ausschließlich auf den seit den letzten Jahren eingeschlagenen Weg in renditestarke und zukunftsfähige Assetklassen zu investieren und damit das Immobilienvermögen stetig auszubauen. Schwerpunktmäßig erfolgt dies in Form von Eigenentwicklungen in zukunftssträchtige Immobilienklassen, ergänzt um den Erwerb von Bestandsobjekten.

Die Immobilienaktivitäten der STINAG-Gruppe bewegten sich im Geschäftsjahr 2018 vor allem in der Realisierung der Projekte „Kongresshotel am Flughafen Stuttgart“ sowie dem „Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld“. Der Plan, das Kongresshotel Ende des vierten Quartals 2018 fertiggestellt zu haben, wurde nicht erreicht. So war der Rohbau bereits planmäßig im Dezember 2017 errichtet, im Januar 2018 konnte Richtfest gefeiert werden. Der Anfang Juni eingetretene Wasserschaden im gesamten Ostflügel des Gebäudes machte es erforderlich, den bis dahin schon vorangeschrittenen Innenausbau sowie die Einbaumöblierung komplett, bis auf den Estrich, zurückzubauen. Ab Ende Juli konnte mit dem Wiederaufbau begonnen werden, so dass dieser Schadenfall zeitlich kompensiert wurde. Allerdings führten in der Folge Störungen während der Installations- und vor allem Innenausbauarbeiten im Spätsommer 2018 sowie die im Herbst eingetretenen abnahmerelevanten Umstände zu zeitlichen Verzögerungen, dass der bis Ende August 2018 noch feststehende Übergabetermin nicht mehr unter den von uns gesetzten Qualitätsstandards eingehalten werden konnte. Damit wird, unter Berücksichtigung all der aus dem Bau herrührenden Unwägbarkeiten sowie Qualitätsrisiken, eine Fertigstellung und folglich Übergabe an den Hotelbetreiber im Frühjahr 2019 möglich sein.

Hingegen verlief der Baufortschritt bei unserer weiteren Projektentwicklung, dem Mikroapartmenthaus mit angeschlossener Kindertagesstätte in Böblingen Flugfeld, im Plan. Der sich über neun Ebenen erstreckende Rohbau wurde im Dezember 2018 fertiggestellt. Die Ausbauarbeiten der 129 Apartments sowie der sich im Erdgeschoss befindlichen Kindertagesstätte verlaufen ordnungsgemäß, so dass diese Immobilie, die im Rahmen eines Forward-Erwerbs gekauft wird, im dritten Quartal 2019 in den Bestand der STINAG-Gruppe übergeht und damit das erste Objekt in der Assetklasse „Temporäres Wohnen“ im STINAG-Immobilienportfolio sein wird.

Zur weiteren Optimierung des Immobilienbestandes wurden zu Beginn des zweiten Halbjahres 2018 unter Ausnutzung der sehr guten Gegebenheiten für Verkäufe auf dem Immobilienmarkt zwei zusammenhängende Bestandsobjekte „Rotebühlplatz 2 und 4“ veräußert. Eine nach unseren Investitionskriterien ausreichende Entwicklungsperspektive war hierbei nicht gegeben, was ausschlaggebend für diesen Schritt war.

Das schon seit vielen Jahrzehnten im STINAG-Immobilienbestand befindliche Geschäftshaus „Königstraße 45“, am Eingangstor zur oberen Königstraße wurde in den Jahren 1956 bis 1958 von dem renommierten Stuttgarter Architekten Paul Stohrer erbaut. Vor allem aufgrund der Kündigung der Mietflächen durch den seit Jahrzehnten im Objekt befindlichen Hauptmieter sowie einer nicht möglichen rentablen weiteren Vermietung auf Basis des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgten die Konzeptentwürfe, Abstimmungen mit der Stadt Stuttgart sowie die Entwurfsplanung für die Revitalisierung, so dass Ende Oktober 2018 der Bauantrag gestellt wurde. Bis Ende Februar 2019 war das Gebäude komplett entmietet, so dass – abhängig von den baugenehmigungsrechtlichen Gegebenheiten – mit der Generalsanierung ab Frühjahr 2019 begonnen werden könnte. Insgesamt trägt der revitalisierte Baukörper zu einem verbesserten Stadtbild in diesem Bereich bei. Die Vermietung des Objektes schreitet, wenn auch aufgrund des schwerfälligen Marktumfeldes, positiv voran; Ziel ist es, bis zum Baubeginn einen 75%igen Vermietungsstand zu erlangen.

Die europäischen wie auch transatlantischen politischen und wirtschaftlichen Risiken sowie die zugleich stabile Verfassung Deutschlands, haben einen immensen Einfluss auf den Immobilienmarkt über alle Assetklassen hinweg, vor allem „Büro“, „Wohnen, inklusive temporärem Wohnen“, „Hotel“ und „Pflege“. Deutschland gilt als das Land mit den bis dato noch renditestärksten Immobilieninvestitionen. Das beschränkte Angebot und die fehlenden Anlagealternativen haben allerdings auch ihre Kehrseite; fortlaufend steigende Kaufpreise und gleichbleibende oder sogar sinkende Mieten führen bis dato zu einer nicht endenden Renditekompression in allen Immobilienklassen. Aktuell bewegen sich die Spitzenrenditen bei Büro- und Geschäftshäusern zwischen 2,8 % und 3,1 % in Top-Lagen; B- und C-Standorte sind ebenfalls von weiteren Rückgängen belastet und liegen bei 3,5 % bis maximal 4,3 %. Bei Spezialimmobilien wie „Hotel“ und „Pflege“ liegen die Renditen in Top-Märkten nur noch bei 3,8 %, respektive bei 4,8 %. Um dennoch Immobilien in der Zukunft ökonomisch auskömmlich im Bestand zu halten, sind sozioökonomische Entwicklungen und eine ökologische Nachhaltigkeit besonders von Bedeutung.

Genau diese Marktgegebenheiten und -anforderungen berücksichtigen wir schon seit Jahren zukunftsweisend bei unseren Immobilieninvestitionen. Frühzeitig haben wir Trends im Immobilienmarkt aufgegriffen, wie mit den in den vergangenen drei Jahren entwickelten und realisierten Pflegeobjekten zu einer Rendite von rund 6 %, dem Mikroapartmenthaus mit 5,8 %, den Hotels mit über 6,5 %, etc. Von Bestandsobjekten nehmen wir derzeit aufgrund der Marktlage Abstand, da hierdurch keine für uns gesetzten Ergebnisse erzielt werden können. Aus diesem Grund wird auch ungehindert der verzögerten Fertigstellung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen und der Übergabe an die Mövenpick-Gruppe im Frühjahr 2019 eine weitere eigene Projektentwicklung realisiert sein, die eine nachhaltige und attraktive Rendite, vor allem in dem seit Jahren herrschenden Marktumfeld, erzielt. Das Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld wird als erstes Objekt in der neuen Assetklasse „Temporäres Wohnen“ innerhalb der STINAG-Gruppe ein weiteres attraktives Investment sein. Damit verbessert die verfolgte Zukunftsstrategie die Unternehmensperformance und damit die in den nächsten Jahren steigende Ertragskraft der STINAG-Gruppe.

#### Dividende

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 2018 eine Dividende von 0,75 Euro pro Aktie auszuschütten.

#### Dank an die Mitarbeiter

Ein besonderer Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STINAG-Gruppe, die auch im Geschäftsjahr 2018 mit hohem Engagement am zukunftsorientierten Wachstum des Unternehmens mitgewirkt haben.

#### Der Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 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 2018 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen – drei im ersten und drei 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, Fragen der Unternehmensplanung sowie die strategisch ausgerichtete Veräußerung der Beteiligungen im Getränkebereich (Moninger Holding AG, Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, STINAG Technikverpachtungs GmbH) und der damit im Zusammenhang stehenden Beteiligungen (Sinner Aktiengesellschaft und STINAG Solar GmbH) – Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der vom Vorstand vorgelegten Ergebnisplanung und dem Vergleich zur tatsächlichen Geschäftsentwicklung und vor allem mit der zukunftsorientierten Ausrichtung und Gestaltung des Immobilienportfolios.

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 Bau sowie die zeitliche Verzögerung des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart, der Baufortschritt der Projektentwicklung Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld, welches mittels eines Forward-Erwerbs in 2019 in den Immobilienbestand der STINAG-Gruppe übergeht, und der Verkauf von zwei Bestandsimmobilien. Weiterer Prüfungsaspekt war die strategische Veräußerung und damit die Entkonsolidierung der Beteiligungen an der Moninger Holding AG, der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, der Sinner Aktiengesellschaft, der STINAG Technikverpachtungs GmbH sowie der STINAG Solar GmbH.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 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 25. März 2019 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 2018 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 erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und in Ordnung befunden.

#### **Veränderungen im Vorstand**

Herr Harald Völker ist am 08.01.2018 als Vorstandsmitglied der STINAG Stuttgart Invest AG eingetreten und zum 30. September 2018 aus dem Vorstand ausgeschieden. Wir danken ihm für seine wertvollen Dienste, die er während seiner Amtszeit für die STINAG-Gruppe erbracht hat.

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, 25. März 2019

#### **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

---

### **Harald Völker**

Diplom Ökonom  
Vorstandsmitglied  
(vom 08.01.2018 bis 30.09.2018)

---

## 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

---

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT







## Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2018 einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,5 %, trotz einer Abkühlung der Weltwirtschaft, eines unruhigen außenwirtschaftlichen Umfelds (vor allem der Handelskonflikt mit den USA), der Unwägbarkeiten eines Brexits, des Haushaltsstreits zwischen Italien und der EU sowie der Sondereffekte in der Automobilindustrie infolge der Änderung der Abgas-Prüfstandards. Nach den Boomjahren 2017 und 2016 mit einem Wachstum von jeweils 2,2 % verlor die Konjunktur jedoch deutlich an Fahrt, so dass Deutschland nur knapp einer „technischen Rezession“ entging. Der wesentliche positive Impuls kam insbesondere aus der Binnenkonjunktur und zwar von den privaten Konsumausgaben (1,0 %). Maßgeblich hierzu beigetragen hat die spürbare Entlastung der Bevölkerung hinsichtlich Steuern und Abgaben. Dennoch ist die Kauflust der Verbraucher deutlich geringer ausgefallen als in den vergangenen Jahren. Zugleich investierten viele deutsche Unternehmen in Ausrüstung, Bauten und sonstige Anlagen, vor allem die Bauwirtschaft befand sich nach wie vor in einer Hochkonjunkturphase. Die staatlichen Konsumausgaben verzeichneten ein Plus von 1,1 %. Die schwächere globale Konjunktur spiegelte sich auch in der deutschen Außenwirtschaft wider. War der Export in den vergangenen Jahren der Wachstumstreiber, mussten die Prognosen hieraus stetig nach unten korrigiert werden. Der Export stieg lediglich um 2,4 % im Vergleich zu 2017 an. Gleichwohl kamen zum Jahresende positive Nachrichten vom Arbeitsmarkt. Die Beschäftigung hat weiter zugenommen, die Arbeitslosenquote lag bei 4,9 %, nach 5,7 % in 2017.

Dennoch sorgten die politischen Risiken für Unsicherheiten bei Investitions- und Konsumententscheidungen. Zwar sind die binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für sich gesehen im Konsumbereich - mit moderaten Lohn- und Gehaltserhöhungen, einer weiter zunehmenden Beschäftigung und damit steigender Kaufkraft - sowie im Unternehmens- und Anlagenbereich - mit einer expansiven Fiskalpolitik, weiter steigenden Investitionen und einer Normalisierung der Produktionsausfälle in der Automobilindustrie - positiv ausgelegt. Allerdings wird der bevorstehende und nicht einmal ansatzweise geregelte Brexit eine dämpfende Wirkung auf die betroffenen Wirtschaftszweige haben. Drohende US-Strafzölle werden vor allem die deutsche Automobilindustrie treffen. Beides kann die Binnenwirtschaft und damit den privaten Konsum beeinträchtigen. Welche konjunkturellen Auswirkungen insgesamt für die nächsten Jahre zu erwarten sind ist davon abhängig, welche Lösung es für die Handelsstreitigkeiten sowie die politischen Unwägbarkeiten geben wird.

### Entwicklung des Immobilienmarktes

Auch im Kalenderjahr 2018 profitierten die Immobilienmärkte über alle Segmente hinweg weiterhin von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland sowie einem nach wie vor niedrigen Zinsniveau. Hinzu kam, dass bei den Top 7-Städten in Deutschland eine stetig steigende Einwohnerzahl und ein verstärktes Touristikvolumen zu verzeichnen war. Ein vergrößertes Kundenpotenzial im Handel, eine unverändert hohe Büroflächennachfrage und am Ende der Kette ein enormer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum waren und sind die Folge. Insbesondere die Assetklassen „Wohnen“ und „Büro“ profitierten davon.

Der seit 2010 anhaltende Trend eines wachsenden Transaktionsvolumens am deutschen Gewerbeinvestmentmarkt setzte sich auch 2018 fort. Eine Steigerung von 6 % gegenüber 2017 auf 60,3 Milliarden Euro bedeutete einen neuen Rekord. Unter Berücksichtigung der Nutzungsklasse „Living“, worunter unter anderem auch Appartementshäuser, studentisches Wohnen und Senioren- und Pflegeobjekte fallen, betrug das Transaktionsvolumen sogar 79 Milliarden Euro, trotz höherer Preise und eines knappen Angebots. Ein Grund für diese Entwicklung liegt sicherlich in den aktuell weltpolitisch unsicheren Zeiten, gepaart mit mangelnden Anlagealternativen. Viele Anleger suchen deshalb ihre Chance in der Anlageklasse „Immobilien“. Es ist davon auszugehen, dass sich dies in 2019 fortsetzen wird und ein weiter auf hohem Niveau befindliches Transaktionsvolumen in Deutschland von ca. 55 Milliarden Euro erreicht werden kann. In der Landeshauptstadt Stuttgart verbesserte sich das Transaktionsvolumen im Bereich Gewerbe im Jahr 2018 wieder deutlich auf 2,2 Milliarden Euro, nachdem in 2017 ein kleiner Einbruch zu verzeichnen war. Insbesondere im vierten Quartal 2018 zog die Nachfrage nochmals deutlich an, was als Indiz für eine weiter stabile, wenn nicht sogar steigende Kaufpreissituation in 2019 bei einem gleichbleibenden niedrigen Zinsniveau gesehen werden kann.

Das Interesse an Büroimmobilien war vor dem Hintergrund der im Voraus beschriebenen positiven gesamtwirtschaftlichen Ausgangslage unverändert groß. Im Kalenderjahr 2018 flossen ca. 29 Milliarden Euro in Büroimmobilien, was einem Anteil von 37 % an dem gesamten Transaktionsvolumen entspricht. Das bekannte Problem des zunehmenden Flächenmangels in den Top 7-Städten hat sich weiter verschärft; die Leerstandsquote sank in 2018 auf 4,4 %. In der Folge ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten in 2019 an allen Top-Standorten, wenngleich auf einem niedrigeren Niveau als im europäischen Ausland, nochmals aufgrund des knappen Angebots steigen werden. Auf dem Stuttgarter Büroimmobilienmarkt fiel der Leerstand sogar auf ein Rekordtief von ca. 2 %. Aufgrund

der geringen Neubautätigkeit in den vergangenen aber auch in den nächsten Jahren, fällt der Blick der Anleger verstärkt auf Bürogebäude mit Sanierungsbedarf. Von diesen gibt es in Stuttgart im Durchschnittsvergleich zu den anderen Top 7-Städten mehr als doppelt so viele, was zu einer leichten Entspannung führen könnte. Infolge der Angebotsknappheit verringerte sich der Flächenumsatz von 268.400 auf 216.100 Quadratmeter, der Rückgang der Spitzenrenditen in dieser Immobilienklasse verzeichnete ein weiteres Mal einen Rückgang auf 3,1 %. Besonders problematisch gestaltet sich die Suche für Mietinteressenten ab 3.000 Quadratmeter. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit und des damit verbundenen knappen Flächenangebots wird das CoWorking – vor allem für kostenbewusste Unternehmen wenn der Flächenbedarf nur temporär besteht – immer attraktiver. Konsequenz ist, dass sich das CoWorking-Angebot in den nächsten Jahren ausbreiten wird. Ein verbesserte Mietersituation wird hierdurch wahrscheinlich nicht eintreten.

Für den gewerblichen Immobilienmarkt waren Handelsobjekte in innerstädtischen 1a-Lagen lange Zeit das Zugpferd. Im Zuge der Digitalisierung verändern sich auch die Einkaufsgewohnheiten der Verbraucher. E-Commerce hat zunehmend Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel. Der immer schärfere Wettbewerb durch das aufstrebende Online-Shopping – welches eine jährliche Umsatzsteigerung von 10 % verzeichnet – hat die Verkaufsflächennachfrage der Retailer spürbar gedämpft. Die innerstädtischen Einzelhändler reagierten daher mit einer zurückhaltenden Flächennachfrage oder verstärkt mit einer Verkleinerung der Flächen. Dies führt zu Anpassungen bei den Mieten, Laufzeiten und Ausgestaltung der Mietverträge. Zudem werden die Store-Konzepte von den Retailern immer weiter in Richtung „Erlebniswelt“ gesteuert. Auch das Transaktionsvolumen sank um 9 % auf 10,5 Milliarden Euro und kommt daher mit einem Anteil von 13 % nur noch auf den dritten Platz der Assetklassen. Die Spitzenrenditen stagnieren zwischen 2,8 % und 3,0 %. Um dieses Niveau allerdings halten zu können, müssen seitens der Vermieter vermehrt Zugeständnisse zum Beispiel in Form von Übernahmen von Ausbauten, kürzeren Vertragslaufzeiten oder umsatzabhängigen Mieten gewährt werden.

Einer wachsenden Beliebtheit bei den Investoren erfreut sich die Assetklasse der „Wohnimmobilien“. In 2018 wurde mit 18,7 Milliarden Euro ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt. Mit einem Anteil von 27 % liegt diese Klasse mittlerweile auf dem zweiten Platz. Die Zahlen wären sicherlich noch positiver ausgefallen, würden nicht die Fertigstellungszahlen stark hinter dem Bevölkerungswachstum zurückbleiben. Für die nächsten Jahre ist ein moderater Rückgang dieser Klasse zu erwarten. Gründe liegen in der anhaltenden Preissteigerung, den sinkenden Renditen und

den fehlenden Kapazitäten der Bauwirtschaft. Zugleich gewinnt die Immobilienklasse „Temporäres Wohnen“ immer weiter an Attraktivität. Hochmobile Nutzer, Angestellte von Großkonzernen und Mitarbeiteraustausch von internationalen Organisationen spielen eine immer größere Rolle. Allerdings steigt der Anspruch der Mieter deutlich an. Wohnen mitten in der Stadt, mit einer hohen wohnlichen und digitalen Ausstattung sind deren Anforderungen. Internationale Betreiberkonzepte finden daher einen immer größer werdenden Zuspruch bei den Investoren.

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt verbuchte in 2018 ein Transaktionsvolumen von 4,0 Milliarden Euro. Damit wurde zum vierten Mal in Folge die 4-Milliarden-Marke geknackt, der Nachfragedruck ist damit ungebrochen. Der Großteil, mit 46 % der Transaktionen, lag im 4-Sternebereich, gefolgt von 22 % im 3-Sternebereich. Einen deutlichen Anstieg von 7 % auf nunmehr 17 % verzeichnet das 5-Sterne-segment. Da auch in dieser Assetklasse eine deutliche Lücke zwischen Angebot und Nachfrage herrscht, führt dies vermehrt zu Investitionen in interessanten B- und C-Lagen. Allerdings nahm und nimmt der Renditerückgang immer weiter an Fahrt zu. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Assetklasse „Hotel“ in Stuttgart. Mit über 1,8 Millionen Besuchern ist die Schwabemetropole Anziehungspunkt, insbesondere für Geschäftsreisende aber auch Touristen aus aller Welt. Dies verdankt die Region Stuttgart zum einen den zahlreichen international bekannten Firmen, zum anderen einem breiten kulturellen und gastronomischen Angebot sowie umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen wider. So konnten zum Beispiel seit 2010 die Gästeübernachtungen um 41 % zulegen. Die dafür erforderliche Kapazitätsausweitung fiel jedoch mit einer Erhöhung von 14.500 auf 17.700 Betten, eher moderat aus. Bis zum Jahr 2021 sollen weitere 2.700 zusätzliche Hotelzimmer neu hinzukommen. Damit weist der Hotelimmobilienmarkt deutliches Entwicklungspotenzial aber zugleich auch weiter sinkende Renditen für Neuprojekte sowie neu abzuschließende Pacht- oder Managementverträge auf.

Auch die Pflege- und Gesundheitsimmobilien sind immer mehr einem steigenden Nachfragedruck ausgesetzt. So wurden im ersten Halbjahr 2018 rund 825 Millionen Euro in Pflege- und Gesundheitsimmobilien investiert. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,3 % am Gewerbetransaktionsvolumen. Die Assetklasse „Pflege“ hat es insofern geschafft ihren Anteil innerhalb von nur drei Jahren mehr als zu verdoppeln und dies trotz einer weiteren spürbaren Reduzierung der Spitzenrendite von 5,25 % auf 4,8 %. Aufgrund der demographischen Entwicklung und dem weiter steigenden Bedarf an Pflegeheimen ist in den nächsten Jahren weiterhin mit einer positiven Entwicklung, gepaart mit steigenden Preisen und zugleich einer Renditekompression, zu rechnen.

## Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Das Geschäftsjahr 2018 der STINAG Stuttgart Invest AG war von Investitionen im Rahmen der Immobilienentwicklungen sowie der strategischen Veräußerung der Beteiligungen an der Moninger Holding AG (samt der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH), der Sinner Aktiengesellschaft und der damit im Zusammenhang stehenden STINAG Technikverpachtungs GmbH und der STINAG Solar GmbH geprägt.

Die Immobilieninvestitionen für den Bau der Hotelentwicklung am Stuttgarter Flughafen sowie für das Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld stellten sich im STINAG-Einzelabschluss vor allem in Form von Darlehensgewährungen in Höhe von 28,8 Millionen Euro dar. Für die Möbel- und Kleinteileausstattung des Kongresshotels wurde ein Betrag von 3,8 Millionen Euro direkt von der STINAG Stuttgart Invest AG investiert. Der Fortgang der Geschäftsentwicklung der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH sowie der Moninger Holding AG in den vergangenen Jahren erforderte eine strategische Zukunftsausrichtung, die zugleich die Aufrechterhaltung der Brauerei und damit die Sicherung der Arbeitsplätze bot. Nach länger andauernden Verhandlungen konnte am 26. Juni 2018 die Brauereibeteiligung, die Anteile an der die Brauereigebäude haltenden Sinner Aktiengesellschaft und die 100%igen STINAG-Tochtergesellschaften, die das für die Brauerei notwendige Sudhaus sowie die auf den Brauereigebäuden befindliche Solaranlage hielten, an die familiengeführte Scheidtweiler-Gruppe in Pforzheim veräußert werden.

Mit der Trennung vom Brauereigeschäft und der damit verbundenen Risikoeliminierung konzentriert sich die STINAG Stuttgart Invest AG nun ausschließlich auf den stetigen Ausbau des Immobilienvermögens, schwerpunktmäßig in Form von Eigenentwicklungen in zukunftssträchtige Immobilienklassen, ergänzt um den Erwerb von Bestandsobjekten.

### Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse lagen mit knapp 3,1 Millionen Euro auf Vorjahresniveau. Die in den Jahren 2017 vorgenommenen Objektveräußerungen führten zu leichten Minderungen bei den Mieterlösen und den Nebenkostenerlösen. Daneben verringerten sich in 2018 die Dienstleistungserträge mit Tochtergesellschaften aufgrund anzahlbedingt geringerer Objektverrechnungen sowie Projektentwicklungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,8 Millionen Euro beinhalteten im Jahr 2018 im Wesentlichen den Veräußerungsgewinn aus dem Anteilsverkauf der Sinner Aktiengesellschaft mit 0,4 Millionen Euro sowie Auflösungserträge von 0,4 Millionen Euro aus nicht mehr notwendigen Rückstellungen im Rahmen der veräußerten Beteiligung an der Moninger Holding AG. Vor allem die Verkaufstransaktion „Moninger“ sowie Sonderereignisse bei der Projektentwicklung „Kongresshotel“ führten zu einmaligen negativen Effekten, so dass sich die sonstigen betrieblichen

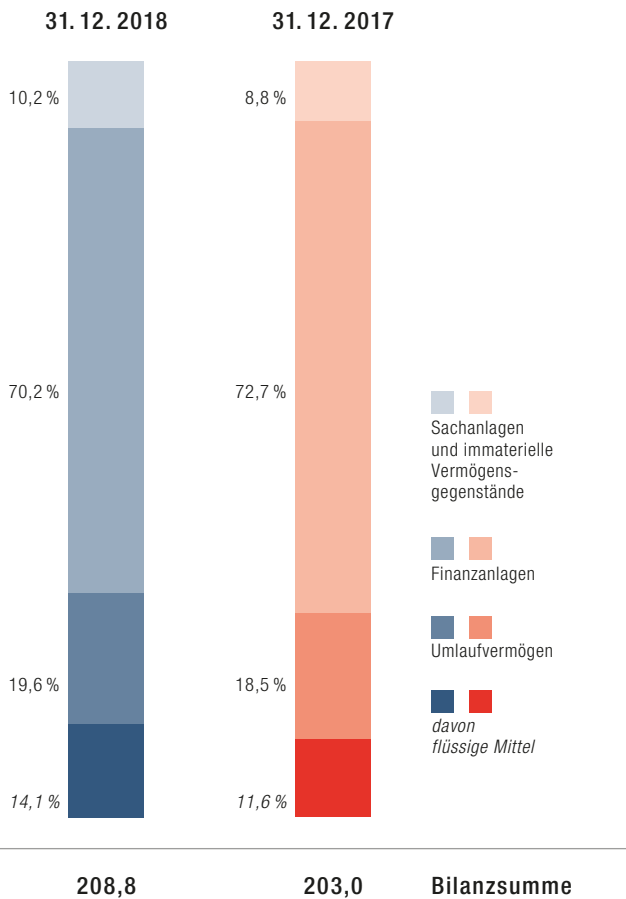
Aufwendungen um 4,4 Millionen Euro auf 8,1 Millionen Euro erhöhten. Die Veräußerungen der mit der Moninger Holding AG im Zusammenhang stehenden 100%igen Tochtergesellschaften der STINAG Stuttgart Invest AG verursachten einen Verlust aus Anlagenabgang von 2,8 Millionen Euro. Daneben führte ein wetterbedingtes Schadensereignis am Hotelprojekt Mitte 2018 zu außerordentlichen Aufwendungen für Möbelerstattungen und Dienstleistungen in Höhe von insgesamt 0,7 Millionen Euro. Im Hinblick auf die zeitliche Verzögerung der Fertigstellung des Kongresshotels und der damit verbundenen Verschiebung der Übergabe an den Hotelbetreiber wurde des Weiteren eine Risikovorsorge in Höhe von 0,5 Millionen Euro vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2018 lag das Zins- und Finanzergebnis bei 19,0 Millionen Euro, nach 11,7 Millionen Euro im Vorjahr. Die Immobiliientochtergesellschaften haben insgesamt Ergebnisse in Höhe von 19,7 Millionen Euro (Vorjahr: 12,2 Millionen Euro) ausgeschüttet. Der Anstieg ist auf das außerordentlich positiv beeinflusste Jahresergebnis der STINAG Immobilien GmbH & Co. KG infolge von Immobilienveräußerungen zurückzuführen. Unter Berücksichtigung von Zinserträgen lagen damit zum Stichtag 31. Dezember 2018 die Erträge aus Finanzanlagen und sonstigen Zinserträgen bei 19,8 Millionen Euro, nach 12,5 Millionen Euro im Vorjahr. Der Ertragsseite stehen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsaufwendungen von 0,8 Millionen Euro gegenüber, die im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen im Rahmen von Bankdarlehen zurückzuführen sind. Unter Berücksichtigung von Steuern von 3,1 Millionen Euro, die um 0,9 Millionen Euro infolge latenter Steuerauswirkungen im Rahmen der Verkaufstransaktion „Moninger“ sowie Veränderungen bei den steuerlichen Beteiligungsansätzen über dem Vorjahr lagen, konnte dennoch ein auf dem Niveau des Vorjahres liegender Jahresüberschuss von 11,3 Millionen Euro erzielt werden.

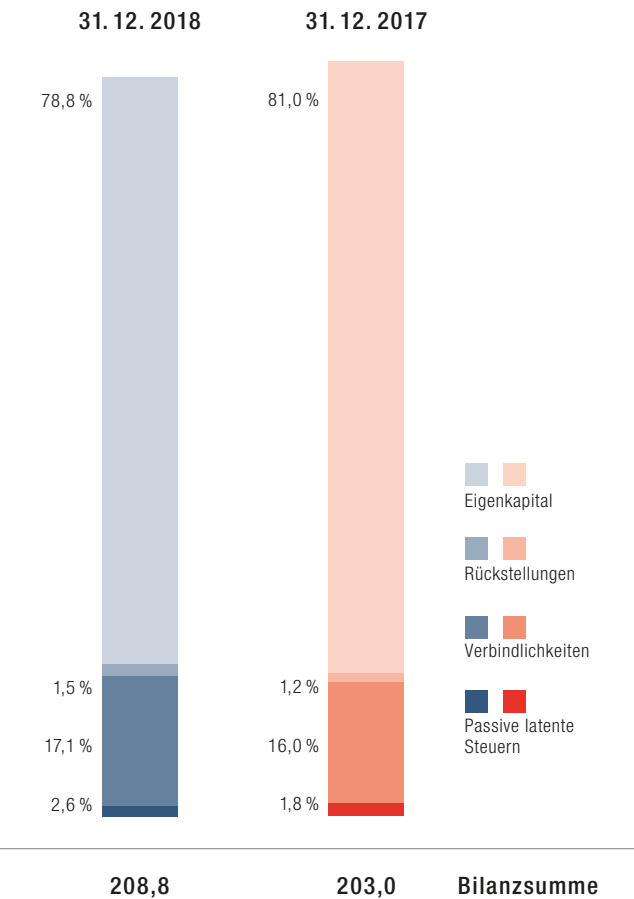
### Kurzgefasste Ergebnisrechnung

in Mio. EUR	2018	2017
Umsatzerlöse	3,1	3,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	2,9
	3,9	6,0
Abschreibungen	-0,4	-0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,1	-3,7
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>-4,6</b>	<b>1,8</b>
Zins- und Finanzergebnis	19,0	11,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>14,4</b>	<b>13,5</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-3,1	-2,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>11,3</b>	<b>11,3</b>

**Vermögensstruktur**  
(in Mio. EUR)



**Kapitalstruktur**  
(in Mio. EUR)



**Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung**

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 von 208,8 Millionen Euro lag um 5,8 Millionen Euro über dem Vorjahresniveau. Dabei erhöhten sich die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen von 17,8 Millionen Euro auf 21,4 Millionen Euro und machen damit 10,2 % der Bilanzsumme aus. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die geleisteten Anzahlungen für die Ausstattung des Kongresshotels mit 3,8 Millionen Euro zurückzuführen. Die Bilanzposition Finanzanlagen mit 146,5 Millionen Euro weist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 in Summe keine wesentliche Veränderung auf; durch die Beteiligungsverkäufe im Rahmen der Moninger-Transaktion verminderten sich jedoch die Anteile an verbundenen Unternehmen um 5,7 Millionen Euro auf 64,6 Millionen Euro, was vor allem durch den Abgang des Beteiligungsbuchwertes der Sinner Aktiengesellschaft mit 6,6 Millionen Euro begründet ist; die Moninger Holding AG wies einen Beteiligungsbuchwert von einem Euro aus. Zugleich wurde im Jahr 2018 eine Kapitalerhöhung bei der STINAG Kongresshotel

GmbH & Co. KG von 1,0 Millionen Euro vorgenommen. Weitere Anzahlungen von 4,5 Millionen Euro für den Forward-Erwerb der Projektentwicklung Mikroapartmenthaus führten zu einem Anstieg der sonstigen Ausleihungen auf 10,0 Millionen Euro. Die Anlagenquote bewegte sich damit bei 80,4 % der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen stieg auf 40,9 Millionen Euro, nach 37,5 Millionen Euro im Vorjahr an und beträgt nun rund 19,6 % der Bilanzsumme. Diese Veränderung ist im Wesentlichen mit der angestiegenen Liquidität auf 29,4 Millionen Euro (Vorjahr 23,5 Millionen Euro) sowie auf Anzahlungen für das Kongresshotel und der damit im Zusammenhang stehenden Vorsteuererstattungsansprüche, die sich in den sonstigen Vermögensgegenständen zeigten (4,9 Millionen Euro zum Bilanzstichtag, nach 3,7 Millionen Euro zum Vorjahr), begründet.

Auf der Passivseite betrug das Eigenkapital 164,5 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt damit 78,8 %.

Infolge der vorgenommenen Risikovorsorge, vor allem im Zusammenhang mit der verzögerten Fertigstellung des Kongresshotels, erhöhten sich die Rückstellungen auf 2,7 Millionen Euro.

Die Verbindlichkeiten mit 35,8 Millionen Euro beinhalten insbesondere Darlehensverbindlichkeiten von 18,0 Millionen Euro sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 17,0 Millionen Euro.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 15,9 Millionen Euro auf 23,0 Millionen Euro. Die Mittelzuflüsse

aus der Verkaufstransaktion „Moninger“ in Höhe von 7,0 Millionen Euro, die Mittelabflüsse gegenüber der Tochtergesellschaft STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG im Rahmen der vollständigen Errichtung des Hotelgebäudes sowie die weiteren Anzahlungen für das Mikroapartmenthaus führten zu einem Rückgang des Cashflows aus der Investitionstätigkeit auf -5,2 Millionen Euro, nach -21,6 Millionen Euro im Vorjahr. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt die Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2018 sowie gezahlte Zinsen von 0,7 Millionen Euro; er ist mit 11,9 Millionen Euro unverändert gegenüber dem Vorjahr.

### Eckdaten der STINAG Aktie

Aktienart	Nennwertlose Inhaberstückaktien
ISIN	DE0007318008
WKN	731800
Handelssegment / Börsenplätze	Freiverkehr Plus, Stuttgart Freiverkehr m:access, München
Reuters Kürzel	STGG.DE

### Kennzahlen je Aktie

		2018	2017
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	24,80	24,50
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	20,60	20,15
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	21,60	23,50
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	Mio. EUR	321,6	349,8
Dividende	EUR/Aktie	0,75	0,75
Ausschüttungsrendite	EUR/Aktie	3,40	3,19
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	%	28,42	30,92
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,76	0,76
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,82	0,76



Konferenzraum, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

## Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit der Veräußerung des Getränkegeschäfts „Moninger“ die endgültige Weiche für die Zukunft der STINAG-Gruppe als Immobilienkonzern gestellt. Die seit Jahren anhaltenden negativen Ergebnisse im Getränkebereich ließen keine weitere strategische Option für die Weiterentwicklung dieses Geschäftsfeldes zu. Somit wurden zum 26. Juni 2018 die Beteiligungen Moninger Holding AG mit sämtlichen Pensionslasten, Hatz-Moninger Brauhaus GmbH mit dem operativen Brauereigeschäft, Sinner Aktiengesellschaft mit dem Brauereimmobilienbestand, STINAG Technikverpachtungs GmbH die das Sudhaus an die Brauerei vermietet hat sowie die STINAG Solar GmbH, deren Solaranlage auf den Dächern der Brauereigebäude angebracht sind, zu einem Verkaufspreis von 7,0 Millionen Euro veräußert. Ab dem Verkaufs- und damit Entkonsolidierungszeitpunkt 26. Juni 2018 besteht der STINAG-Konzern nur noch aus dem Immobiliengeschäft.

Das Kongresshotel am Flughafen Stuttgart sollte Ende des vierten Quartals 2018 fertiggestellt und an den Betreiber Mövenpick übergeben sein. Allerdings behinderten ein witterungsbedingtes Schadensereignis sowie bauablauf und bautechnische Gegebenheiten den gesetzten Zeitplan. Der Übernahmezeitpunkt des Hotelgebäudes wird nun im Frühjahr 2019 sein. Die weitere Projektentwicklung, das Mikroapartmenthaus mit angeschlossener Kindertagesstätte in Böblingen Flugfeld, die mittels eines Forward-Erwerbs im dritten Quartal 2019 in das STINAG-Immobilienportfolio übergehen wird, schritt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 planmäßig ohne Verzögerungen voran; die Fertigstellung des Rohbaus erfolgte im Dezember 2018. Das sich im Bestand befindliche Geschäftshaus „Königstraße 45“ in der Stuttgarter City wurde im Jahr 2018 hinsichtlich einer notwendig gewordenen Revitalisierung projektiert, der Bauantrag hierzu im Herbst 2018 gestellt. Im Rahmen der Projektierungsanalyse des STINAG-Immobilienbestandes und der derzeit noch andauernden äußerst positiven Marktlage für Immobilienverkäufe wurde das Geschäftshaus „Rotebühlplatz 2 und 4“ Mitte 2018 veräußert.

### Umsatz und Ergebnis

Die konzernweite Gesamtleistung lag zum Geschäftsjahresende 2018 bei 28,3 Millionen Euro und damit um knapp 8,0 Millionen Euro unter dem Vorjahr mit 36,3 Millionen Euro. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Verkaufstransaktion „Moninger“ und auf die Sanierung bzw. den Verkauf von Bestandsobjekten zurückzuführen. Aufgrund der Entkonsolidierung der Moninger Holding AG sowie der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH zum 26. Juni 2018 lagen die Getränkeerlöse zeitanteilig nur noch bei 5,6 Millionen Euro, nach 10,9 Millionen Euro im Vorjahr, die Pächterlöse minderten sich um 0,7 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro. Ebenfalls wirkte sich der Verkauf der STINAG Solar GmbH auf die Stromerlöse mit einer Minderung um 0,2 Millionen aus. Die Mieterlöse verzeichneten insgesamt einen Rückgang von 1,5 Mil-

lionen Euro auf 18,6 Millionen Euro. Ausschlaggebend hierfür war die Veräußerung der Beteiligung an der Sinner Aktiengesellschaft (0,6 Millionen Euro), die bevorstehende Sanierung des Geschäftshauses „Königstraße 45“ (0,8 Millionen Euro) sowie der Verkauf des Bestandsobjektes „Rotebühlplatz 2 und 4“ (0,2 Millionen Euro). Gegenläufige Effekte zeigten sich infolge der erstmalig ganzjährig angefallenen Mieterlöse im Geschäftsjahr 2018 für die Pflegeimmobilie in Freiburg sowie der Vollvermietung des Geschäftshauses „Marktstraße 6“ in Stuttgart.

Die sonstigen betrieblichen Erträge mit 15,4 Millionen Euro waren aufgrund des Veräußerungsgewinns aus dem Geschäftshaus „Rotebühlplatz 2 und 4“ in Höhe von 14,6 Millionen Euro sonderbeeinflusst. Durch den Verkauf „Moninger“ konnte eine Rückstellung für ungewisse Risiken mit 0,4 Millionen Euro aufgelöst werden, so dass sich die Erträge aus Rückstellungsaufösungen bei 0,6 Millionen Euro bewegten.

Die deutlichen Rückgänge bei den Material- und Personalaufwendungen sowie Abschreibungen sind im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung der Beteiligungen im Rahmen des Verkaufs „Moninger“ zurückzuführen.

Aus der Entkonsolidierung der Moninger Holding AG, der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, der Sinner Aktiengesellschaft, der STINAG Technikverpachtungs GmbH sowie der STINAG Solar GmbH entstand unter Berücksichtigung eines latenten Steuer-effektes ein buchmäßiger Entkonsolidierungsverlust von 9,7 Millionen Euro, gegenläufig verminderten sich die Betriebs-, Vertriebs-, Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen um 1,9 Millionen Euro aus diesem Geschäftsvorgang. Im Rahmen der verzögerten Fertigstellung des Kongresshotels wurden aus Gründen der Vorsicht Risikovorsorgen in Summe von 1,4 Millionen Euro getroffen. Zudem sind aufgrund der bevorstehenden Übergabe des Hotelprojektes vertraglich vereinbarte Voreröffnungskosten von 0,4 Millionen Euro angefallen. Unter Berücksichtigung all dieser Entwicklungen lagen damit die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei 20,1 Millionen Euro in 2018, nach 7,6 Millionen Euro im vergangenen Geschäftsjahr.

Das Zins- und Finanzergebnis in Höhe von 1,7 Millionen Euro bewegte sich im Wesentlichen auf Vorjahresniveau. Leicht verbesserte Zinserträge wurden vor allem hervorgerufen durch Zinsen aus Steuererstattungen. Trotz der um rund 0,1 Millionen Euro gestiegenen Zinsaufwendungen aus Bankdarlehen infolge der Kreditaufnahmen für das Kongresshotel und für die Pflegeimmobilie in Freiburg im Geschäftsjahr 2018, blieben die Aufwendungen für Finanzanlagen und Zinsaufwendungen nahezu auf Vorjahresniveau; dies ist mit den zeitanteilig geringer angefallenen Zinsen für Pensionsrückstellungen der Moninger Holding AG von 0,1 Millionen Euro begründet.



**Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern**

in Mio. EUR	2018	2017
Gesamtleistung	28,3	36,3
Sonstige betriebliche Erträge	15,4	4,3
	43,7	40,6
Materialaufwand	-4,1	-6,5
Personalaufwand	-3,8	-6,4
Abschreibungen	-5,9	-7,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,1	-7,6
Operatives Ergebnis (EBIT)	9,8	13,1
Zins- und Finanzergebnis	-1,7	-1,8
Ergebnis vor Steuern	8,1	11,3
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-1,3	-2,4
Jahresüberschuss	6,8	8,9

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Sonderinflüsse sowie der im Jahr 2018 angefallenen Steuern vom Einkommen und Ertrag und der sonstigen Steuern, wurde ein Konzernjahresergebnis zum 31. Dezember 2018 von 6,8 Millionen Euro, nach 8,9 Millionen Euro in 2017 erzielt.

**Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung**

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich leicht um 1,6 Millionen Euro auf 251,7 Millionen Euro. Auf der Aktivseite wirkte sich die Verkaufstransaktion „Moninger“ und damit die Konzernkreisveränderung mit einem Buchwertabgang von 22,1 Millionen Euro in den Positionen immaterielle Vermögensgegenstände (1,6 Millionen Euro) sowie Sachanlagen (20,5 Millionen Euro) aus. Der Bau und die Ausstattung des Kongresshotels führten zu einem Anstieg der geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau von knapp 24,0 Millionen Euro auf 52,1 Millionen Euro. Insgesamt bewegten sich damit die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände bei 76,9 % der Bilanzsumme, nach 79,0 % im Vorjahr. Im Finanzanlagevermögen war ausschließlich die weitere Anzahlung für die Projektentwicklung des Mikroapartmenthauses in Böblingen Flugfeld in Höhe von 4,5 Millionen Euro Ursache des Anstiegs von 6,2 Millionen Euro auf 10,0 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich zum Bilanzstichtag leicht auf 19,1 % der Bilanzsumme, oder 47,3 Millionen Euro, nach 45,6 Millionen Euro Ende 2017. Durch die Entkonsolidierung „Moninger“ ist die Position Vorräte komplett weggefallen, die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände auf rund 5,7 Millionen Euro zurückgegangen. Infolge der Kreditaufnahme

für das Kongresshotel im September 2018 in Höhe von 15,0 Millionen Euro sowie des Verkaufspreises für die Verkaufstransaktion „Moninger“ von 7,0 Millionen Euro lagen trotz den in 2018 vorgenommenen Immobilieninvestitionen die flüssigen Mittel bei 40,6 Millionen Euro und damit um 3,6 Millionen Euro über dem Vorjahr.

Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital um 7,1 Millionen Euro auf 165,7 Millionen Euro, was insbesondere auf das rückläufige Jahresergebnis 2018 infolge des Entkonsolidierungsverlustes sowie die Dividendenzahlung der STINAG Stuttgart Invest AG, die über dem Konzernjahresüberschuss liegt, zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote beträgt damit 65,9 % der Bilanzsumme, nach 69,1 % im Vorjahr. Im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf der Beteiligung an der Moninger Holding AG betragen die Rückstellungen 7,0 Millionen Euro, die damit um 3,8 Millionen Euro unter dem Vorjahresvergleichszeitraum lagen. Die Verbindlichkeiten haben sich um 13,2 Millionen Euro erhöht und betragen zum Bilanzstichtag nun 71,7 Millionen Euro. Diese Veränderung ist vor allem mit der Aufnahme eines Bankdarlehens für das Kongresshotel in Höhe von 15,0 Millionen Euro mit einer Laufzeit von 10 Jahren begründet. Insgesamt ist die Kreditaufnahme für die Immobilienentwicklung mit der derzeit günstigen Zinssituation sowie mit dem Liquiditätsaufbau für künftige Projekte begründet.

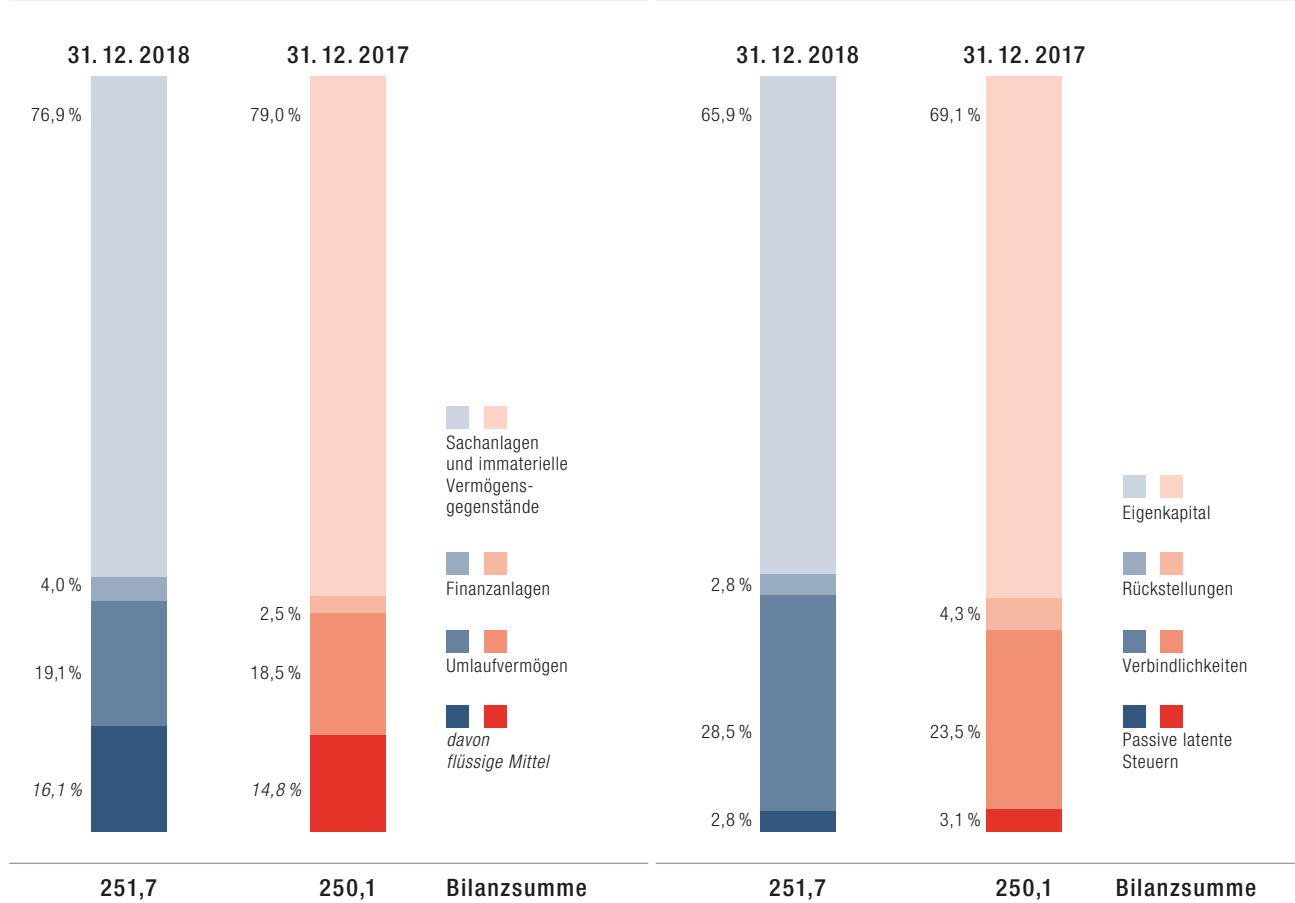
Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag bei 11,8 Millionen Euro und damit 4,7 Millionen Euro unter dem des Jahres 2017. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 der Jahresüberschuss durch Erträge aus dem Verkauf eines Bestandsobjektes sowie den Entkonsolidierungsvorgang stark beeinflusst war.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit spiegelt dies wider. In 2018 wurden unter Berücksichtigung von deutlich höheren Einzahlungen aus Immobilienverkäufen sowie Entkonsolidierungsvorgängen insgesamt 22,4 Millionen Euro vereinnahmt, während 29,5 Millionen Euro für Immobilieninvestitionen ausgegeben wurden. Im Vorjahr standen Auszahlungen für Investitionen in Höhe von 35,6 Millionen Euro Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien und der Entkonsolidierung von konzerninternen Gesellschaften in Höhe von 2,3 Millionen Euro gegenüber.

Im Finanzierungsbereich war der Cashflow mit 1,1 Millionen Euro positiv, da der Aufnahme eines neuen Kredites für die Finanzierung des Kongresshotels in Höhe von 15,0 Millionen Euro, Mittelabflüsse für Dividendenzahlungen sowie für Zinszahlungen gegenüberstanden. Somit erhöhte sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2018 um 3,6 Millionen Euro auf 41,7 Millionen Euro.

**Vermögensstruktur**  
(in Mio. EUR)

**Kapitalstruktur**  
(in Mio. EUR)



## Geschäftsbereich Immobilien

### STINAG-Gruppe

Schwerpunkte der Immobilienaktivitäten der STINAG-Gruppe im Geschäftsjahr 2018 waren die Realisierungen der Projekte „Kongresshotel am Flughafen Stuttgart“ sowie „Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld“ und die weitere Optimierung des Immobilienbestandes, zum einen mittels der planerischen Vorbereitung der Revitalisierung eines Geschäftshauses in 1a-City-Lage, zum anderen mit der Veräußerung eines Bestandsobjektes ohne ausreichende Entwicklungsperspektive. Somit wurde der eingeschlagene Weg, in renditestarke und zukunftsfähige Assetklassen zu investieren, konsequent weiterverfolgt.

Die Errichtung des Rohbaus des 4-Sterne-Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen erfolgte planmäßig im Dezember 2017; des Weiteren konnten im ersten Quartal 2018 die Fassadenarbeiten abgeschlossen werden. Im Fokus standen in 2018 die technischen Installationen und der Innenausbau, mit denen Anfang 2018 begonnen wurde. Ein über alle Ebenen verlaufendes witterungsbedingtes Schadensereignis im Ostflügel des Hotelgebäudes im Juni 2018 konnte bis Ende August 2018 beseitigt werden. Zugleich führten jedoch ausbautechnische Gegebenheiten zu zeitlichen Verzögerungen, die eine Fertigstellung des Hotelprojektes – wie geplant Ende 2018 – entsprechend den gesetzten Qualitätskriterien nicht zuließen. Infolge dessen wird die Fertigstellung und Übergabe im Frühjahr 2019 sein. Das Kongresshotel mit seinen 262 Zimmern und Suiten, einem 1.500 m<sup>2</sup> großen Konferenz- und Bankettbereich, einem Restaurant und einer Bar mit ca. 250 Sitzplätzen sowie einer über zwei Ebenen mit ca. 200 PKW-Stellplätzen verlaufenden hoteleigenen Tiefgarage wird nach seiner Eröffnung ein weiterer wichtiger Baustein im Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe sein.

Der Bau des mit 129 Apartments und ebenso vielen Tiefgaragenstellplätzen sowie einer Kindertagesstätte mit 100 Betreuungsplätzen ausgestatteten und über neun Ebenen verlaufenden Mikroapartmenthauses in Böblingen Flugfeld ging in 2018 zügig voran. Nachdem im November 2017 Baubeginn war, konnten die Rohbauarbeiten im Dezember 2018 planmäßig abgeschlossen werden. Aller Voraussicht nach wird die Fertigstellung und Übergabe an die Betreiber im dritten Quartal 2019 sein. Damit erweitert diese neue Assetklasse das Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe.

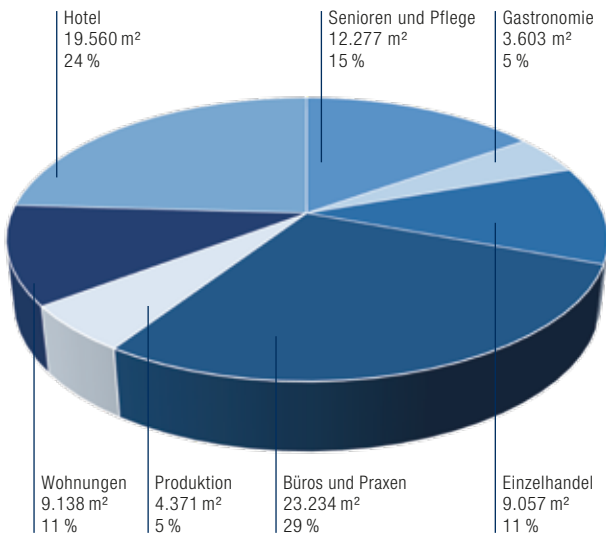
### Eckdaten Mikroapartmenthaus in Böblingen

Immobilienart	Mikroapartmenthaus + Kita
Standort	Böblingen Flugfeld
Grundstücksfläche	2.150 m <sup>2</sup>
Kitaplätze	100
Anzahl Apartments	129
Apartmentgrößen	16 m <sup>2</sup> – 29 m <sup>2</sup>
Geschosse	9
Baubeginn	November 2017
Fertigstellung	3. Quartal 2019
Bauzeit	ca. 22 Monate
Investitionsvolumen	über 22 Millionen Euro
Entwicklung	Forward-Deal
Betreiber	Mikroapartements: IPartment Kindertagesstätte: Zweckverband Böblingen / Sindelfingen mit Kolpingwerk Stuttgart
Mietdauer	Mikroapartements 15 Jahre Kindertagesstätte 20 Jahre

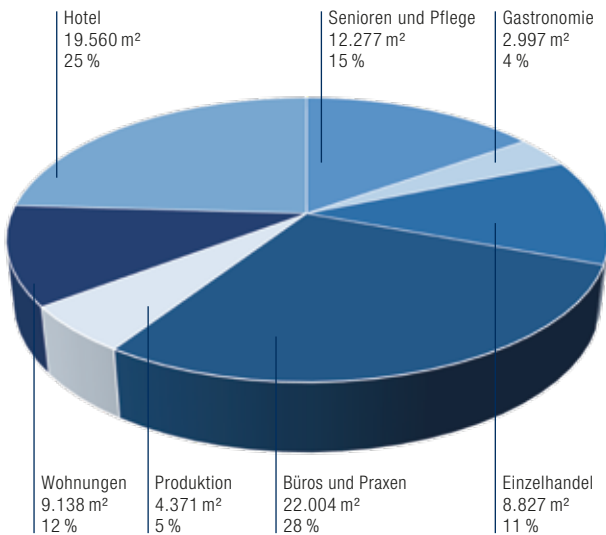
Bereits in der zweiten Jahreshälfte 2017 wurde mit der Planung zur Revitalisierung des Bestandsobjektes „Königstraße 45“, das Gebäude als Eingangstor zur oberen Königstraße, begonnen, nachdem Mitte 2017 der Hauptmieter des Gebäudes das seit Jahrzehnten bestehende Mietverhältnis aufgrund dessen Konsolidierungsstrategie zum 30. Juni 2018 ordentlich kündigte. Eine weitere rentable Vermietung im Rahmen des Gebäudebestandes war nicht zu erzielen, so dass ein Abbruch und damit Neubau oder eine Revitalisierung im Rahmen einer Kernsanierung als alternative Investitionsstrategien vorlagen. Um die Zeit- und Ertragsrisiken infolge eines städtebaulich notwendigen Bebauungsplan- und Wettbewerbsverfahrens zu vermeiden, wurde mit den Planungsarbeiten für die Revitalisierung des Geschäftshauses begonnen. Dabei werden die gegebene Markanz des Gebäudes und seine exponierte Lage hervorgehoben und bei gleichzeitiger Anpassung an die heutigen Erfordernisse sowie eine Wiederbelebung zur Königstraße und zur Breite Straße angestrebt. Für die Revitalisierung des Geschäftshauses über neun Geschosse wurde im Oktober 2018 der Bauantrag gestellt.

Zur weiteren strategischen und renditeorientierten Optimierung des Immobilienportfolios erfolgte im September 2018 der Verkauf der zusammenhängenden beiden Objekte „Rotebühlplatz 2 und 4“ zu einem Verkaufspreis von 15,4 Millionen Euro.

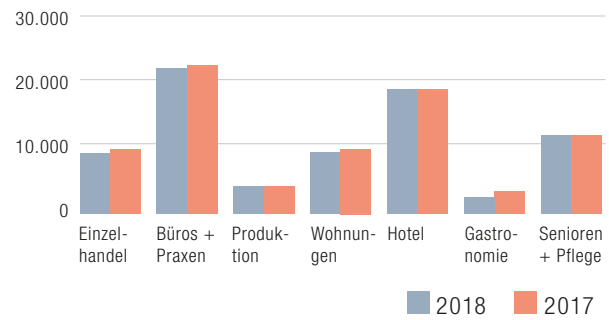
**Immobilienbestand 2017 der STINAG-Gruppe**



**Immobilienbestand 2018 der STINAG-Gruppe**



**Immobilienbestand der STINAG-Gruppe (m²)**



Der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe verringerte sich im Geschäftsjahr 2018 leicht, im Wesentlichen durch den Verkauf der zwei Geschäftshäuser „Rotebühlplatz 2 und 4“, auf rund 79.200 m². Vorausschauend für das Jahr 2019 wird es einen signifikanten Zuwachs durch die dann abgeschlossenen Projekte „Kongresshotel am Flughafen Stuttgart“ und „Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld“ geben. In Bezug auf das Gesamtportfolio führt dies zu einer weiteren Risikodiversifikation.

**Sinner Aktiengesellschaft**

Aufgrund der operativen und wirtschaftlichen Verflechtungen der Schwestergesellschaften Sinner Aktiengesellschaft und Moninger Holding AG (inklusive der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH) veräußerte die STINAG Stuttgart Invest AG die von ihr gehaltene Beteiligung an der Immobiliengesellschaft Sinner Aktiengesellschaft im Zuge der Verkaufstransaktion „Moninger“ an die SBS-Familien-Verwaltungs AG (Scheidtweiler-Gruppe) zum 26. Juni 2018. Dieser strategische Schritt war zum einen zwecks Risikominimierung für die STINAG-Gruppe, zum anderen für die weitere Zukunft der Brauerei sowie der Sinner Aktiengesellschaft unausweichlich.

Bis zum Übergangszeitpunkt 26. Juni 2018 stellte sich die Ergebnisentwicklung der Sinner Aktiengesellschaft wie folgt dar:

in Mio. EUR	2018	2017
Umsatz	0,9	1,8
Jahresüberschuss	0,2	0,1
Mitarbeiter <sup>1)</sup>	0	0

<sup>1)</sup>Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

## Geschäftsbereich Getränke

### Moninger Holding AG Teilkonzern / Hatz-Moninger Brauhaus GmbH

Zum 26. Juni 2018 wurden die Anteile an der Moninger Holding AG, damit auch an der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, ergänzt um die Anteile an der STINAG Technikverpachtungs GmbH und der STINAG Solar GmbH, an die SBS-Familien-Verwaltungs AG (Scheidtweiler-Gruppe) von der STINAG Stuttgart Invest AG verkauft. Mit dem Anteilskauf sind auch die Mitarbeiter der operativen Brauereigesellschaft sowie die Pensionslasten der Moninger Holding AG übernommen worden. Die Investorenfamilie hält mehrere Brauereien in ihrem Bestand, wobei die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH die größte Brauerei in der Gruppe ist.

Die weiterhin rückläufige Entwicklung auf dem Biermarkt hatte sich auch bis Jahresmitte 2018 bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH negativ gezeigt, so dass Rückgänge in den Getränkeumsatzerlösen sowie im Ergebnis verzeichnet werden mussten.

in Mio. EUR	2018	2017
Umsatz	6,5	12,5
Jahresüberschuss	-0,2	-0,2
Mitarbeiter	65	65

Mit dem Verkauf der Beteiligung an die Scheidtweiler-Gruppe ist zum einen die Zukunft der Brauerei strategisch gesichert. Unter Risikomanagementgesichtspunkten sind nicht unerhebliche Risiken aus der Brauereibeteiligung sowie aus der Beteiligung Sinner Aktiengesellschaft für die STINAG Stuttgart Invest AG entfallen.



Lobby, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

## 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 sowie die Minimierung und Absicherung von Risiken. 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 Risikovor-sorge sowie das Risikomanagement werden von der STINAG Stuttgart Invest AG zentral gesteuert und kontrolliert.

In den jeweiligen Geschäftsfeldern der STINAG-Gruppe (Immobilien, Finanzen und Beteiligungen) 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 organisatorischen Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen für Entscheidungen des Managements in Bezug auf die Unternehmensstrategie, Unternehmensziele und Wirtschaftlichkeit, Einhaltung der rechtlichen Vorschriften sowie Ordnungsmäßigkeit der internen und externen Rechnungslegung. Ziel des internen Kontrollsystems ist es, die fortlaufende Kontrolle und verbesserte Qualität der Prozesse mit dem Ergebnis einer kontinuierlich qualitativ und situationsbedingt verbesserten Unternehmensüberwachung und -steuerung zu gewährleisten.

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

Hinzu kommen die prozessintegrierten und prozessunabhängigen Überwachungsmaßnahmen, zu denen im Wesentlichen die maschinellen IT-Prozesskontrollen sowie das „Vier-Augen-Prinzip“ als manuelle Prozesskontrollen gehören. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht – durch die bei der STINAG-Gruppe festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen – die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der

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

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 2018 haben nicht vorgelegen.

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

Sollten die weltweit politischen und wirtschaftlichen Risiken, vor allem der von den Vereinigten Staaten zunehmende Protektionismus und damit verursachte Handelskonflikt mit Einführung von Strafzöllen, politökonomische Unwägbarkeiten wie der Brexit, die Eskalation der Haushaltsstreitigkeiten zwischen der EU und Italien etc., eintreten, ist eine konjunkturelle Eintrübung der Wirtschaftsleistung in Deutschland, wenn nicht gar eine Rezession in 2019, nicht mehr auszuschließen. Inwieweit die Handelsstreitigkeiten der USA mit Europa sowie die innerpolitischen Risiken des US-Präsidenten steuerbar sind, bleibt abzuwarten. Ein geordneter Austritt von Großbritannien aus der EU ist in weite Ferne gerückt; ob Großbritannien am Ende dennoch innerhalb der EU mittels eines weiteren Referendums verbleibt oder es nur zu einer zeitlichen Verschiebung des Austritts mit derzeit nicht absehbaren Regularien kommt, ist bis dato nicht eindeutig einschätzbar. Italien steht möglicherweise vor einem Staatsbankrott, ungeachtet des dort herrschenden politischen Populismus. Zudem steigt die Schuldenlast der Weltwirtschaft immer weiter an; ein Großteil des Wachstums ist in den vergangenen Jahren auf eine gestiegene Verschuldung zurückzuführen und nicht auf nachhaltige Faktoren wie eine verbesserte Produktivität.

In Anbetracht des Eintritts dieser Entwicklungen wird es zu Beeinträchtigungen bei den Exporten kommen. Konsequenz sind vorsichtigere Unternehmensinvestitionen und

Beschäftigungsdispositionen, was den privaten Konsum deutlich einschränken wird. Eine rezessive Entwicklung wäre damit nicht aufzuhalten. Ob dieser negative Verlauf der Wirtschaftsleistung oder ein moderater Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um knapp 1 % mit einer leichten stetigen Verbesserung des Arbeitsmarktes kommen wird, bleibt abzuwarten.

## Geschäftsbereich Immobilien

Erhebliche Gefahr droht dem deutschen Immobilienmarkt von den möglichen internationalen Handelsrestriktionen sowie dem nicht absehbaren Brexit. Bei Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Lage sind geldpolitische Maßnahmen in Richtung Zinssenkungen unausweichlich. Aufgrund fehlender Anlagealternativen kann es zu einer weiteren Verschärfung mit steigenden Preisen und nochmalig sinkender Renditen auf dem Immobilienmarkt kommen. Neben den geopolitischen und wirtschaftlichen Spannungen sind jedoch auch Aspekte, wie sozioökonomische Entwicklungen sowie ökologische Nachhaltigkeit, für die Zukunftsausrichtung von Immobilieninvestitionen und -verwaltung von besonderer Bedeutung. Zudem sind auch disruptive Technologien wie die virtuelle Realität und die künstliche Intelligenz, digitale Gebäudeinfrastrukturen und flexible Flächennutzungen wichtig, um die Rentabilität der Immobilien im digitalen Zeitalter weiter zu optimieren. Durch diese Faktoren wird sich die Immobilienbranche nachhaltig verändern.

Aufgrund der sich über alle Immobilienklassen hinweg auf einem niedrigen Niveau befindlichen Renditen, stehen Investitionen in B- und C-Lagen aus Renditegesichtspunkten immer mehr im Fokus. Neben klassischen Büroimmobilien gewinnen Nahversorgungszentren eine immer größere Bedeutung, um die Grundbedürfnisse zu decken. Health-Care-Objekte bleiben infolge der demografischen Entwicklung weiterhin interessante Anlageobjekte, wenngleich es auch hier zu sinkenden Renditen kommt. Der wachsende Anteil des E-Commerce macht zwar Handelsimmobilien weniger attraktiv, gleichzeitig werden Logistikimmobilien immer interessanter.

Diese Marktperspektive berücksichtigt die STINAG-Gruppe bereits in ihren aktuellen und künftigen Immobilieninvestitionen. Mit dem Ausbau der Immobilienklasse „Pflegeobjekte“ sowie Mikroappartmenthäuser werden nicht nur Trends aufgegriffen, sondern die künftigen Säulen für eine stabile Ausbauentwicklung gesetzt. Hotelprojekte, wie das Kongresshotel, sind aufgrund der zunehmenden Attraktivität, der hohen Wachstumsdynamik, der gesunden Marktentwicklung und der hohen Auslastungsquote in Stuttgart, ein Garant für künftige Ertragssteigerungen. Die Revitalisierung von Bestandsobjekten im Büro- und Handelsbereich werden konsequent verfolgt, um auch in Zukunft weiterhin stabile Mieten zu erzielen.

## Ausblick

Ungeachtet der verzögerten Fertigstellung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen, wird mit der Übergabe an die Mövenpick-Gruppe im Frühjahr 2019 eine weitere eigene Projektentwicklung realisiert sein, die eine nachhaltige und vor allem in dem seit Jahren herrschenden Marktumfeld attraktive Rendite erzielen wird. Das Mikroapartmenthaus in Böblingen Flugfeld wird als erstes Objekt in der neuen Assetklasse „Temporäres Wohnen“ innerhalb der STINAG-Gruppe ein weiteres attraktives Investment sein.

Wie prognostiziert, verminderten sich im Geschäftsjahr 2018 konzernweit die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Immobilien infolge der anstehenden Revitalisierung eines Bestandsobjektes. Bedingt durch die ungeplante Veräußerung des Geschäftshauses „Rotebühlplatz 2 und 4“ sowie der Veräußerung „Moninger“ lagen die Umsatzerlöse jedoch unterhalb der Plan-Umsatzerlöse. Zugleich konnten wir erfolgreich leerstehende Handels- und Büroflächen eines Geschäftshauses in der Stuttgarter City vermieten. Die strategische Entscheidung, die mit dem Verkauf der Brauereibeteiligung getroffen wurde, wirkte sich umsatzmindernd aus; der verzeichnete Buchverlust aus dieser Veräußerungstransaktion führte zu einer Ergebnisminderung, konnte jedoch mittels des realisierten Veräußerungsgewinns aus dem Objektverkauf „Rotebühlplatz 2 und 4“ neutralisiert werden. Unter Ausschluss der zahlreichen Sondereffekte der Geschäftsjahre 2018 und 2017 haben wir im Einklang mit der Prognose ein Konzernergebnis leicht unter dem Niveau des Vorjahres erreicht.

Bedingt durch die verspätete Inbetriebnahme des neuen Kongresshotels, der möglichen Revitalisierung des Geschäftshauses „Königstraße 45“ in der City und der Veräußerung des Geschäftshauses „Rotebühlplatz 2 und 4“ Mitte 2018 wird seitens der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2019 prognostiziert, dass mit leicht rückläufigen Umsatzerlösen sowie einem entsprechend verminderten Ergebnisanteil zu rechnen ist. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden die Mieterlöse für die beide in 2019 fertiggestellten Objekte Kongresshotel und Mikroapartmenthaus erstmals ganzjährig vereinnahmt werden können sowie keine Sondereffekte für das Kongresshotel anfallen, so dass eine deutlich verbesserte Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow-Entwicklung erwartet wird.

Stuttgart, 25. März 2019

### Der Vorstand

Barth

May



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart





# OS



# JAHRESABSCHLUSS



## Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 TEUR
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			38.091,58		65
Sachanlagen			21.354.206,81		17.761
Finanzanlagen			146.499.665,76		147.654
Summe Anlagevermögen				167.891.964,15	165.480
<b>Umlaufvermögen</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		10.396.815,39		12.968
Wertpapiere	(3)		1.053.566,24		1.086
Flüssige Mittel			29.445.959,73		23.474
Summe Umlaufvermögen				40.896.341,36	37.528
<b>Bilanzsumme</b>				<b>208.788.305,51</b>	<b>203.008</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
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	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		40.791.414,28		40.694
				164.487.607,80	164.390
<b>Rückstellungen</b>	(8)			3.049.494,00	2.488
<b>Verbindlichkeiten</b>	(9)			35.841.203,71	32.520
<b>Passive latente Steuern</b>	(10)			5.410.000,00	3.610
<b>Bilanzsumme</b>				<b>208.788.305,51</b>	<b>203.008</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2018 EUR	2018 EUR	2017 TEUR	2017 TEUR
Umsatzerlöse	(11)	3.048.099,94		3.110	
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	833.070,81		2.945	
			3.881.170,75		6.055
Abschreibungen	(13)	412.888,98		524	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	8.076.543,99		3.727	
			8.489.432,97		4.251
<b>Betriebsergebnis</b>			<b>-4.608.262,22</b>		<b>1.804</b>
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	19.764.275,66		12.473	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	769.546,60		727	
			18.994.729,06		11.746
<b>Ergebnis vor Steuern</b>			<b>14.386.466,84</b>		<b>13.550</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		3.077.634,07		2.214
<b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>11.308.832,77</b>		<b>11.336</b>
Sonstige Steuern			46.888,51		48
<b>Jahresüberschuss</b>			<b>11.261.944,26</b>		<b>11.288</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	334	5	0	339
	334	5	0	339
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.238	0	0	19.238
Technische Anlagen	922	0	0	922
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.526	13	138	6.401
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.644	3.960	0	5.604
	28.330	3.973	138	32.165
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	128.866	1.000	21.168	108.698
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	72.752	24.340	25.186	71.906
Sonstige Ausleihungen	5.500	4.500	0	10.000
	207.118	29.840	46.354	190.604
<b>Anlagevermögen</b>	<b>235.782</b>	<b>33.818</b>	<b>46.492</b>	<b>223.108</b>

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	269	32	0	301	38	65
	269	32	0	301	38	65
	3.979	240	0	4.219	15.019	15.259
	822	16	0	838	84	100
	5.768	125	139	5.754	647	758
	0	0	0	0	5.604	1.644
	10.569	381	139	10.811	21.354	17.761
	58.614	0	14.510	44.104	64.594	70.252
	850	0	850	0	71.906	71.902
	0	0	0	0	10.000	5.500
	59.464	0	15.360	44.104	146.500	147.654
	70.302	413	15.499	55.216	167.892	165.480



Bereich Konferenz und Meeting, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart





## Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

### 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 Sinne 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.

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 2017 bis 31. Dezember 2017.

### 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 800,00 EUR wurden ab 01. Januar 2018 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 Verlustvträge, 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 Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in 2018 betreffen zum einen die Kapitalerhöhung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (1.000 TEUR) und zum anderen Abgänge aus dem Verkauf der Sinner Aktiengesellschaft (6.632 TEUR), der STINAG Technikverpachtungs GmbH (26 TEUR) und der Moninger Holding AG (0 TEUR). Durch die Abgänge realisierten wir sowohl einen Veräußerungsgewinn in Höhe von 368 TEUR als auch einen Veräußerungsverlust von 26 TEUR.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind um 4 TEUR gestiegen und waren im Wesentlichen durch die Erhöhung des bestehenden Darlehens (24.340 TEUR) an die Tochtergesellschaft STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG sowie durch Rückführungen von Darlehen durch die STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG (1.469 TEUR), die STINAG Häuser am Markt GmbH Co. KG (301 TEUR) und die STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (19.167 TEUR) insbesondere nach dortiger Aufnahme eines Bankdarlehens (15.000 TEUR) beeinflusst. Außerdem sind mit dem Anteilsverkauf die Darlehen an die STINAG Solar GmbH (2.153 TEUR), die STINAG Technikverpachtungs GmbH (946 TEUR) und die Sinner Aktiengesellschaft (300 TEUR) abgegangen, wobei ein Veräußerungsverlust von 2.822 TEUR entstanden ist.

Das verpachtete Inventar des bereits bestehenden 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 2018 beträgt der jährliche Schätzwert 2.093 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände ebenfalls 2.093 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 Pachtverhältnisse 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 2.163 TEUR (Vorjahr: 2.142 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17	9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.479	9.305
Sonstige Vermögensgegenstände	4.901	3.654
	10.397	12.968

## Angaben zum Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Eigenkapital TEUR	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2018 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	11.109	100	17.285
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.651	100	1.289
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	2.384
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.392	100	2.207
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	476	100	269
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	875	100	95
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	-228	100	-1.460
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	371	100	361
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.693	94	480
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	408	100	12
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1)</sup>	3.148	100	709
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart <sup>2)</sup>	30	100	-26
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.159	100	-4
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	984	100	0

<sup>1)</sup> Im Geschäftsjahr erfolgte ein Formwechsel von einer GmbH in eine GmbH & Co. KG.

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

**(3) Wertpapiere**

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen eine Anleihe mit einer Laufzeit bis zum 17. September 2020.

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Sonstige Wertpapiere	1.054	1.086
	1.054	1.086

**(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 2018 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 2018 betrug 24,80 EUR, der niedrigste 20,60 EUR je Aktie.

**(5) Kapitalrücklage**

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.

**(6) Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen blieben in 2018 im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Freie Rücklage	75.978	75.978
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	83.941	83.941

**(7) Bilanzgewinn**

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

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Jahresüberschuss	11.262	11.288
Gewinnvortrag	29.529	29.406
Bilanzgewinn	40.791	40.694

Die Überleitung des Bilanzgewinnes zum 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Bilanzgewinn Vorjahr	40.694	40.571
Dividende	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	29.529	29.406
Jahresüberschuss	11.262	11.288
Bilanzgewinn	40.791	40.694

**(8) Rückstellungen**

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

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Steuerrückstellungen	311	379
Sonstige Rückstellungen	2.738	2.109
	3.049	2.488

**(9) Verbindlichkeiten**

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

in TEUR	31. 12. 2018	davon Restlaufzeit			31. 12. 2017	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	738	738	0	0	50	50	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.021	17.021	0	0	14.393	14.393	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	82	82	0	0	77	77	0	0
	35.841	17.841	18.000	0	32.520	14.520	18.000	0

**(10) Passive latente Steuern**

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei den Grundstücken und Gebäuden, den 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 gewerbesteuerlichen 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 gewerbesteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 % zugrunde gelegt.

**Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2018 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 251 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 2018 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 1.551 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 betrags-, 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 Gewinn- und Verlustrechnung

**(11) Umsatzerlöse**

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

**(12) Sonstige betriebliche Erträge**

Die Erträge aus Anlagenabgängen beinhalten vor allem den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Sinner Aktiengesellschaft. Die Rückstellungsauflösung im Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus einem abgeschlossenen Vorgang bei den Risikovorsorgen.

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	415	1.476
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	395	760
Sonstige betriebliche Erträge	23	709
	833	2.945

**(13) Abschreibungen**

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

**(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen sowie Betriebsaufwendungen aus dem direkt gehaltenen Immobilienbestand. Durch die Veräußerung der Moninger Holding AG, STINAG Technikverpachtungs GmbH und STINAG Solar GmbH haben sich im Berichtsjahr Verluste aus Abgängen bei den Finanzanlagen in Höhe von insgesamt 2.848 TEUR ergeben. Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere Rückstellungszuführungen für mögliche Schadenersataufwendungen für das Bauprojekt Kongresshotel.

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Aufwendungen für den Betrieb	499	452
Aufwendungen für die Verwaltung	3.416	3.147
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	2.941	31
Sonstiges	1.221	97
	8.077	3.727

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

Die Erträge aus Beteiligungen sind hauptsächlich auf Ausschüttungen der Jahresergebnisse 2018 von zwei Immobiliertochtergesellschaften zurückzuführen.

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Erträge aus Beteiligungen	19.669	12.193
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<19.669>	<12.193>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0	125
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	103
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<0>	<103>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	95	52
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<0>	<5>
	19.764	12.473

**(16) 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. 2018	31. 12. 2017
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	33	17
Aufwendungen auf Verlustübernahme	26	6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	711	704
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<5>	<3>
	770	727

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

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschafts- und Gewerbesteuer in Höhe von 1.278 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen sind. Daneben

enthält die Position passive latente Steueraufwendungen von TEUR 1.800 (siehe hierzu die Erläuterungen unter (10) Passive latente Steuern).

**Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG**

in TEUR	2018	2017
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	11.262	11.288
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	413	524
Veränderung der Rückstellungen	563	-463
Verschmelzungs- und Anwachsergebnisse	0	-670
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.434	-1.456
Veränderung der übrigen Aktiva	2.571	-3.102
Veränderung der übrigen Passiva	5.120	320
Zinserträge	-95	-52
Zinsaufwendungen	711	704
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>22.979</b>	<b>7.093</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	28.560	12.954
Einzahlungen aus Anwachung	0	912
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-33.819	-35.469
Erhaltene Zinsen	95	52
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.164</b>	<b>-21.551</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Gezahlte Zinsen	-711	-704
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.876</b>	<b>-11.869</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.939	-26.327
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	24.560	50.887
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>30.499</b>	<b>24.560</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Flüssige Mittel	29.446	23.474
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.053	1.086
	<b>30.499</b>	<b>24.560</b>



## Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres 2018 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 13 und 12 angegeben.

### Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 betragen 0,6 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 93 TEUR.

### Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 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 2018 weist einen Bilanzgewinn von 40.791.414,28 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	EUR 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 2018 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.626.420,78 EUR.

Stuttgart, 25. März 2019

### 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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 2018 bis 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018
- 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, 25. März 2019

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern  
Wirtschaftsprüfer

Wittmann  
Wirtschaftsprüfer



Rendering Lobby Treppenaufgang Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

# KONZERNABSCHLUSS



## Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 TEUR
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			567.858,76		2.346
Sachanlagen			193.034.964,71		195.115
Finanzanlagen			10.022.852,26		6.237
Summe Anlagevermögen				203.625.675,73	203.698
<b>Umlaufvermögen</b>					
Vorräte	(2)		0		1.125
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		5.662.528,76		6.384
Wertpapiere	(4)		1.053.566,24		1.086
Flüssige Mittel			40.623.695,88		37.007
Summe Umlaufvermögen				47.339.790,88	45.602
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				692.229,00	754
<b>Bilanzsumme</b>				<b>251.657.695,61</b>	<b>250.054</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>	(5)				
Gezeichnetes Kapital		39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile		-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.198,22		1.050
Gewinnrücklagen			113.872.271,55		117.872
Konzernbilanzgewinn			11.837.695,86		12.255
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			250.291,66		2.946
				165.715.768,09	172.828
<b>Rückstellungen</b>	(6)			7.025.189,50	10.779
<b>Verbindlichkeiten</b>	(7)			71.721.839,80	58.560
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				77.098,22	189
<b>Passive latente Steuern</b>	(8)			7.117.800,00	7.698
<b>Bilanzsumme</b>				<b>251.657.695,61</b>	<b>250.054</b>



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

	Anhang	2018 EUR	2018 EUR	2017 TEUR	2017 TEUR
Umsatzerlöse	(9)	28.329.514,01		36.302	
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-7.285,11		-1	
<b>Gesamtleistung</b>			<b>28.322.228,90</b>		<b>36.301</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(10)		15.430.862,13		4.298
			43.753.091,03		40.599
Materialaufwand	(11)	4.100.788,85		6.471	
Personalaufwand	(12)	3.871.193,70		6.375	
Abschreibungen	(13)	5.923.705,32		7.051	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	20.079.352,20		7.647	
			33.975.040,07		27.544
<b>Betriebsergebnis</b>			<b>9.778.050,96</b>		<b>13.055</b>
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	120.061,84		87	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	1.860.926,59		1.850	
			-1.740.864,75		-1.763
<b>Ergebnis vor Steuern</b>			<b>8.037.186,21</b>		<b>11.292</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		678.312,18		1.779
<b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>7.358.874,03</b>		<b>9.513</b>
Sonstige Steuern	(18)		584.764,73		652
<b>Konzernjahresergebnis</b>			<b>6.774.109,30</b>		<b>8.861</b>
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			-25.756,08		31
Konzerngewinnvortrag			1.089.342,64		3.363
Entnahme aus Gewinnrücklagen			4.000.000,00		0
<b>Konzernbilanzgewinn</b>			<b>11.837.695,86</b>		<b>12.255</b>

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
<b>Stand 31.12.2016</b>	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
<b>Stand 31.12.2017</b>	38.705	1.050	117.872	12.255	169.882

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
<b>Stand 31.12.2017</b>	38.705	1.050	117.872	12.255	169.882
Konzernjahresergebnis	0	0	0	6.748	6.748
Übrige Veränderungen	0	0	-4.000	4.000	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2018</b>	38.705	1.050	113.872	11.838	165.465

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

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.946	172.828
	26	6.774
	0	0
	0	-11.165
	-2.721	-2.721
	251	165.716

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

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2018
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Konzernkreis- veränderungen		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	3.967	8	0	-3.635	340	
Geschäfts- oder Firmenwert	714	0	0	0	714	
	4.681	8	0	-3.635	1.054	
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	253.900	354	1.196	-24.979	228.079	
Technische Anlagen und Maschinen	17.783	11	0	-16.871	923	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.559	287	144	-8.294	6.408	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	28.176	24.372	0	-410	52.138	
	314.418	25.024	1.340	-50.554	287.548	
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	0	0	2.039	
Sonstige Ausleihungen	6.341	4.509	70	-734	10.046	
	8.380	4.509	70	-734	12.085	
<b>Anlagevermögen</b>	327.479	29.541	1.410	-54.923	300.687	

	Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Konzernkreis- veränderungen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	2.222	158	0	-2.078	302	38	1.745
	113	71	0	0	184	530	601
	2.335	229	0	-2.078	486	568	2.346
	92.420	5.026	366	-9.159	87.921	140.158	161.480
	14.157	312	0	-13.630	839	84	3.626
	12.725	356	142	-7.186	5.753	655	1.834
	0	0	0	0	0	52.138	28.176
	119.302	5.694	508	-29.975	94.513	193.035	195.116
	2.039	0	0	0	2.039	0	0
	104	0	20	-61	23	10.023	6.237
	2.143	0	20	-61	2.062	10.023	6.237
	123.780	5.923	528	-32.114	97.061	203.626	203.699

## Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2018	2017
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernjahresergebnis	6.774	8.861
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.923	7.051
Veränderung der Rückstellungen	1.615	-375
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	11.343	-714
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14.613	-904
Veränderung der übrigen Aktiva	-2.280	564
Veränderung der übrigen Passiva	1.245	188
Zinserträge	-59	-14
Zinsaufwendungen	1.828	1.833
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>11.776</b>	<b>16.490</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	15.496	1.661
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-29.541	-35.557
Einzahlungen/Auszahlungen aus dem Verkauf/Kauf von konsolidierten Unternehmen	6.955	1.011
Erhaltene Zinsen	59	14
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.031</b>	<b>-32.871</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	15.000	5.900
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-907	-791
Gezahlte Zinsen	-1.828	-1.833
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.100</b>	<b>-7.896</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.845	-24.277
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.262	0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	38.094	62.371
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>41.677</b>	<b>38.094</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Flüssige Mittel	40.624	37.008
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.053	1.086
	<b>41.677</b>	<b>38.094</b>

## Konzernanhang der STINAG Stuttgart Invest AG

### 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 Aktienrechtes 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 2017 bis 31. Dezember 2017.

### Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 14 (Vorjahr: 19) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurden mit der Veräußerung vom 26. Juni 2018 die Moninger Holding AG, Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Sinner Aktiengesellschaft, STINAG Technikverpachtung GmbH und STINAG Solar GmbH entkonsolidiert.

### Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der sogenannten Erwerbsmethode wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an einem Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem 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 Bewertungsmethoden 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- und 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 ab 01. Januar 2018 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 ab 01. Januar 2018 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 wurden im Vorjahr zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Tageswerten angesetzt. Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgte im Wesentlichen zu durchschnittlichen Einstandspreisen unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Für Maschinen- und andere Instandhaltungsmaterialien bestand ein Festwert.

Die Bewertung der unfertigen und fertigen Erzeugnisse erfolgte im Vorjahr zu Herstellungskosten, wobei neben den direkt zu-rechenbaren Materialeinzelkosten, Fertigungslöhnen und Sondereinzelkosten auch angemessene Teile an Fertigungs- und Materialgemeinkosten sowie Abschreibungen berücksichtigt wurden. Handelswaren waren im Vorjahr zu Anschaffungskosten oder niedrigeren Marktpreisen bilanziert. Alle erkennbaren Risiken im Vorratsvermögen, die sich aus überdurchschnittlicher Lagerdauer, geminderter Verwertbarkeit und niedrigeren Wiederbeschaffungskosten ergaben, waren durch angemessene Abwertungen berücksichtigt.

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

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen waren im Vorjahr versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Für die Abzinsung

wurde im Vorjahr pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 3,68 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wurde davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation bei der Moninger-Gruppe nicht zu erfolgen hatte 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 entsprechend 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 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 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 58 und 59 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände mit den entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechten und Lizenzen, dem Geschäfts- oder Firmenwert sowie geleistete 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 2018 wurden zwei Immobilienobjekte veräußert. Durch die Verkäufe wurden Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 14.571 TEUR realisiert.

Das verpachtete Inventar des bestehenden 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 2018 beträgt der jährliche Schätzwert 2.093 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände ebenfalls 2.093 TEUR.

## Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	94
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart <sup>1)</sup>	100
<b>Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen</b>	
EuroCape Romania Ltd., Nikosia, Zypern	20

<sup>1)</sup> Tochtergesellschaften, die von den Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB Gebrauch machen.

<sup>2)</sup> Der unbeschränkt haftende Gesellschafter ist ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.



Konferenzsaal Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

### 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. 2018	31.12.2017
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	357
Unfertige Erzeugnisse	0	390
Fertige Erzeugnisse und Waren	0	378
	0	1.125

Es handelt sich im Vorjahr um Bestände der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, die Mitte 2018 veräußert wurde.

#### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	227	1.594
Sonstige Vermögensgegenstände	5.436	4.790
	5.663	6.384

Der Rückgang bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert insbesondere aus der Mitte 2018 erfolgten Veräußerung der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.542 TEUR (Vorjahr: 2.542 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

#### (4) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Sonstige Wertpapiere	1.054	1.086
	1.054	1.086

#### (5) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2018 und 2017 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 2018 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 2018 betrug 24,80 EUR, der niedrigste 20,60 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 113.872 TEUR (Vorjahr: 117.872 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 im Berichtsjahr insbesondere Aufwendungen für Gewährleistungsverpflichtungen, ausstehende Lieferantenrechnungen, die allgemeine Risikoversorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie aus drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften. Die im Vorjahr ausgewiesenen Pensionsrückstellungen haben die Moninger Holding AG und die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH betroffen, welche in 2018 veräußert wurden.

in TEUR	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	4.398
Steuerrückstellungen	361	491
Sonstige Rückstellungen	6.664	5.890
	7.025	10.779

**(7) Verbindlichkeiten**

in TEUR	31.12.2018	davon Restlaufzeit			31.12.2017	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	68.856	956	40.292	27.608	55.622	909	40.411	14.302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.694	1.694	0	0	486	486	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.172	491	381	300	2.451	1.759	317	375
<i>davon aus Steuern</i>	<204>	<204>	<0>	<0>	<456>	<456>	<0>	<0>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<0>	<0>	<0>	<0>	<114>	<97>	<8>	<9>
	71.722	3.141	40.673	27.908	58.559	3.154	40.728	14.677

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 68.856 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	01.01.2018	Veränderung	31.12.2018
Passive latente Steuern	10.119	-408	9.711
Aktive latente Steuern	-2.420	-173	-2.593
Saldo passive latente Steuern	7.699	-581	7.118

**Haftungsverhältnisse**

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2018 nicht.

**Außerbilanzielle Geschäfte**

Angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2018 nicht.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von 829 TEUR. Diese Verpflichtungen betreffen einen Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2021. Zum Stichtag besteht ein Bestellobligo im geschäftsüblichen Rahmen. Für den Forward-Erwerb der Mikroapartements in Böblingen Flugfeld beträgt der Kaufpreis der Anteile 11,2 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Anzahlung in Höhe von 10,0 Millionen Euro beträgt der noch offene Zahlungsbetrag rund 1,2 Millionen Euro, der zum Fertigstellungs- und Übergabezeitpunkt, Ende 3. Quartal 2019, entrichtet wird.

**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 Vereinbarungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 3.146 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 betrags-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Für die weitere Absicherung des Zinsrisikos ab 2021 wurden in 2018 zwei Forwarddarlehen in Höhe von insgesamt 36.500 TEUR mit Laufzeiten von 7 bis 9 Jahren abgeschlossen.

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### (9) Umsatzerlöse

in TEUR	2018	2017
Netto-Mieterlöse	20.182	22.382
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.812	2.014
Getränkeerlöse	5.564	10.944
Erlöse aus Stromerzeugung	132	320
Sonstige Erlöse	640	642
	28.330	36.302

Der Rückgang der Mieterlöse, Getränkeerlöse und Erlöse aus Stromerzeugung resultiert insbesondere aus den Mitte 2018 durchgeführten Veräußerungen der Sinner Aktiengesellschaft, Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und STINAG Solar GmbH. Sämtliche Umsätze in 2018 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 den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von zwei Immobilienobjekten in Höhe von 14.571 TEUR.

in TEUR	2018	2017
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	14.617	923
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	609	1.147
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	24	211
Sonstige Erträge	181	2.017
	15.431	4.298

### (11) Materialaufwand

in TEUR	2018	2017
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	2.003	4.024
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.098	2.447
	4.101	6.471

Der Rückgang des Materialaufwandes ergibt sich aus den oben genannten Veräußerungen.

### (12) Personalaufwand

in TEUR	2018	2017
Löhne und Gehälter	3.198	5.281
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	673	1.094
<i>davon für Altersversorgung</i>	<163>	<258>
	3.871	6.375

Der Rückgang des Personalaufwandes ergibt sich aus den oben genannten Veräußerungen.

### (13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

### (14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Aufwendungen für die Instandhaltung sowie sonstige Fremdleistungen, ferner alle Verwaltungs- und Vertriebskosten. Die sonstigen Aufwendungen enthalten den Buchverlust aus der Entkonsolidierung der Moninger Holding AG, Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Sinner Aktiengesellschaft, STINAG Technikverpachtungs GmbH und STINAG Solar GmbH in Höhe von insgesamt 11.343 TEUR und Rückstellungszuführungen für mögliche Schadenersatzaufwendungen für das Bauprojekt Kongresshotel. Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2018	2017
Aufwendungen für den Betrieb	3.206	3.362
den Vertrieb	605	1.279
die Verwaltung	3.117	2.071
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	280	413
Sonstige Aufwendungen	12.871	522
	20.079	7.647

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

in TEUR	2018	2017
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	49	71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	71	16
	120	87

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

in TEUR	2018	2017
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	33	17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.828	1.833
	1.861	1.850

Die Zinsaufwendungen im Vorjahr enthalten den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung der veräußerten Moninger Holding AG und Hatz-Moninger Brauhaus GmbH in Höhe von 166 TEUR.

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

Der Ausweis beinhaltet latente Steuererträge in Höhe von 581 TEUR (Vorjahr: latente Steueraufwendungen 103 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 Häuser am Markt GmbH & Co. KG  
 STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG  
 STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG  
 STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG  
 STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG  
 Sinner Aktiengesellschaft (bis zur Veräußerung am 26.06.2018)

**2. Getränkebereich**

Der Getränkebereich umfasst den Geschäftsbetrieb der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH sowie der STINAG Technikverpackungs GmbH bis zur Veräußerung am 26.06.2018.

**3. Finanz- und Beteiligungsbereich**

Der Finanz- und Beteiligungsbereich beinhaltet insbesondere:

- Die Beteiligungen an der STINAG Real Estate GmbH, der STINAG Handelsgesellschaft mbH, der STINAG Windparks GmbH & Co. KG, den Finanzbereich der STINAG Stuttgart Invest AG und bis zur Veräußerung am 26.06.2018 die Moninger Holding AG und die STINAG Solar GmbH.
- Die Personalaufwendungen der STINAG Real Estate GmbH wurden aufwandsgerecht auf die Segmente Immobilien sowie Finanzen/Beteiligungen verteilt.

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 2018:

in TEUR	Immobilien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>				
Segmenterlöse	21.863	6.499	134	28.496
abzügl. Intersegmenterlöse	-166	0	0	-166
<b>Umsatzerlöse mit externen Dritten</b>	<b>21.697</b>	<b>6.499</b>	<b>134</b>	<b>28.330</b>
<b>Ergebnis</b>				
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	21.110	-121	-11.795	9.194
Übriges Finanzergebnis	-1.746	-9	14	-1.741
Ergebnis vor Ertragsteuern	19.364	-130	-11.781	7.453
Ertragsteueraufwand				-679
<b>Konzernjahresergebnis</b>				<b>6.774</b>
<b>Vermögensgegenstände und Schulden</b>				
Segmentvermögen (ohne Steuern)	207.643	0	42.637	250.280
Ertragsteueransprüche				1.378
				<b>251.658</b>
<b>Segmentsschulden (ohne Steuern)</b>	<b>78.193</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>78.258</b>
Ertragsteuerschulden				8.201
				<b>86.459</b>
<b>Sonstige Segmentinformationen</b>				
Investitionen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	3	0	8
Sachanlagen	24.690	334	0	25.024
Finanzanlagen	4.500	0	9	4.509
	<b>29.195</b>	<b>337</b>	<b>9</b>	<b>29.541</b>
Abschreibungen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	32	126	72	230
Sachanlagen	5.184	446	64	5.694
Finanzanlagen	0	0	0	0
	<b>5.216</b>	<b>572</b>	<b>136</b>	<b>5.924</b>

## Darstellung der Geschäftsbereiche zum 31. Dezember 2017:

in TEUR	Immobilien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>				
Segmenterlöse	23.863	12.456	323	36.642
abzügl. Intersegmenterlöse	-340	0	0	-340
<b>Umsatzerlöse mit externen Dritten</b>	<b>23.523</b>	<b>12.456</b>	<b>323</b>	<b>36.302</b>
<b>Ergebnis</b>				
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
<b>Konzernjahresergebnis</b>				<b>8.861</b>
<b>Vermögensgegenstände und Schulden</b>				
Segmentvermögen (ohne Steuern)	199.376	8.508	40.885	248.769
Ertragsteueransprüche				1.285
				<b>250.054</b>
<b>Segmentsschulden (ohne Steuern)</b>	<b>61.747</b>	<b>3.127</b>	<b>3.707</b>	<b>68.581</b>
Ertragsteuerschulden				8.645
				<b>77.226</b>
<b>Sonstige Segmentinformationen</b>				
Investitionen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	4	0	11
Sachanlagen	29.333	700	0	30.033
Finanzanlagen	5.500	8	6	5.514
	<b>34.840</b>	<b>712</b>	<b>6</b>	<b>35.558</b>
Abschreibungen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	33	224	71	328
Sachanlagen	5.653	939	131	6.723
Finanzanlagen	0	0	0	0
	<b>5.686</b>	<b>1.163</b>	<b>202</b>	<b>7.051</b>

Nach geografischen Regionen stellen sich die Geschäftsbereiche in 2018 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
<b>Umsatzerlöse</b>				
Inland	21.697	6.499	134	28.330
Ausland	0	0	0	0
	21.697	6.499	134	28.330
<b>Segmentvermögen (ohne Steuern)</b>				
Inland	207.643	0	42.637	250.280
	207.643	0	42.637	250.280
<b>Investitionen in das Anlagevermögen</b>				
Inland	29.195	337	9	29.541
	29.195	337	9	29.541

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

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



## Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2018 sind bis zur Fertigstellung des Geschäftsberichtes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Sonstige Angaben

### Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2018 waren im Jahresdurchschnitt 52 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 86) im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter sind bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH (berücksichtigt bis zur Veräußerung der Gesellschaft am 26.06.2018) und der STINAG Real Estate GmbH beschäftigt.

	2018	2017
Mitarbeiter	50	83
Auszubildende	2	3
	52	86

### Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 betragen 0,6 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 93 TEUR.

### Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Abschlussprüfungsleistungen	146	188
Steuerberatungsleistungen	59	65
Sonstige Beratungsleistungen	71	0
	276	253

In der Position Abschlussprüfungsleistungen sind die gesamten für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, 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 und die sonstigen Beratungsleistungen umfassen die für das Geschäftsjahr entsprechend berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, an die STINAG Stuttgart, Invest AG.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 40.791.414,28 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 2018 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR, der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.626.420,78 EUR.

Stuttgart, 25. März 2019

### 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 2018 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 dem 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 anzuwendenden 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.

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

- 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 Konzern 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 die Gesellschaft ihre 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; besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- 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
- 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 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 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;

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.

Stuttgart, 25. März 2019

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern  
Wirtschaftsprüfer

Wittmann  
Wirtschaftsprüfer



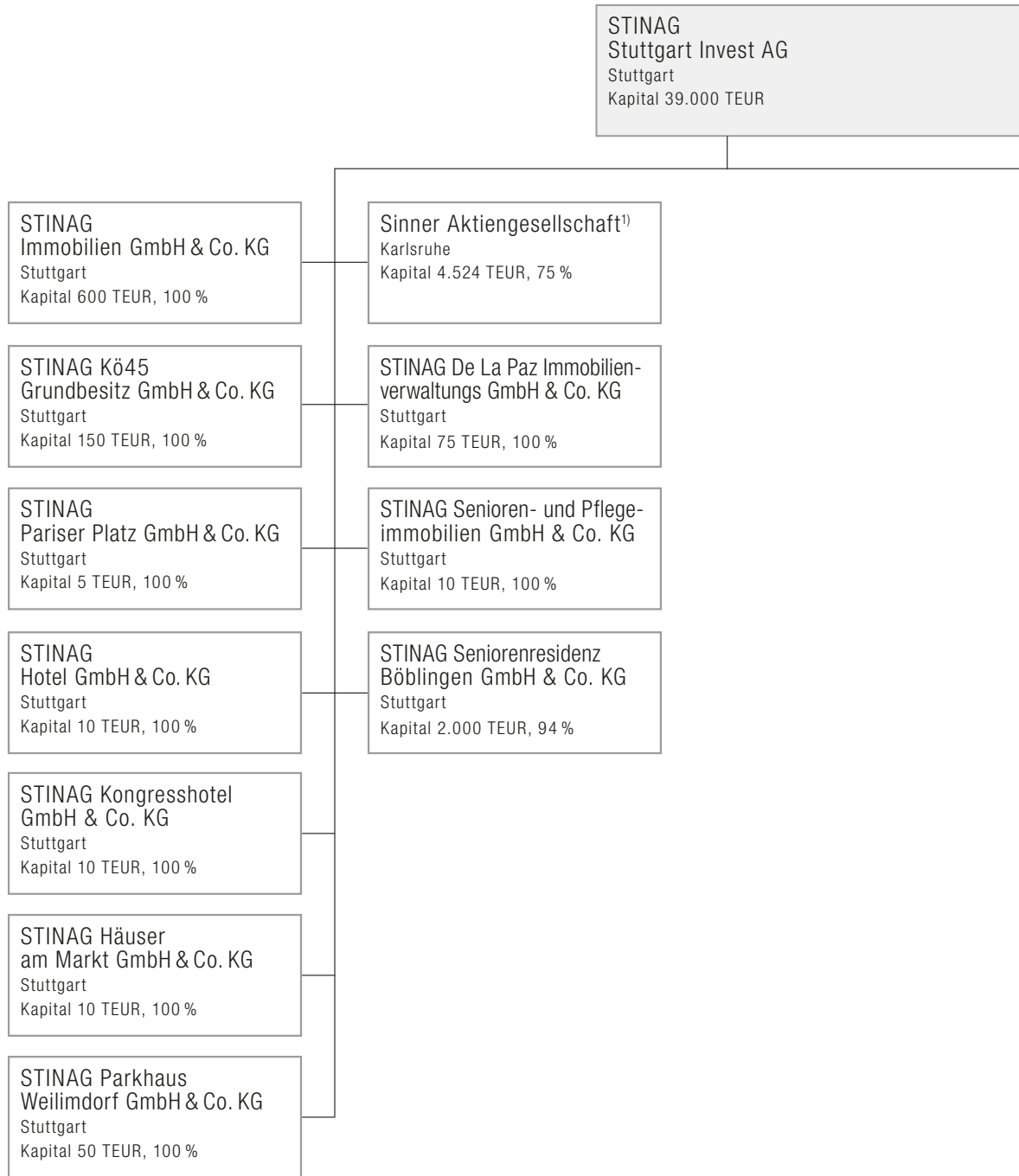
Gästezimmer, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

# 04



# ANTEILSÜBERSICHT

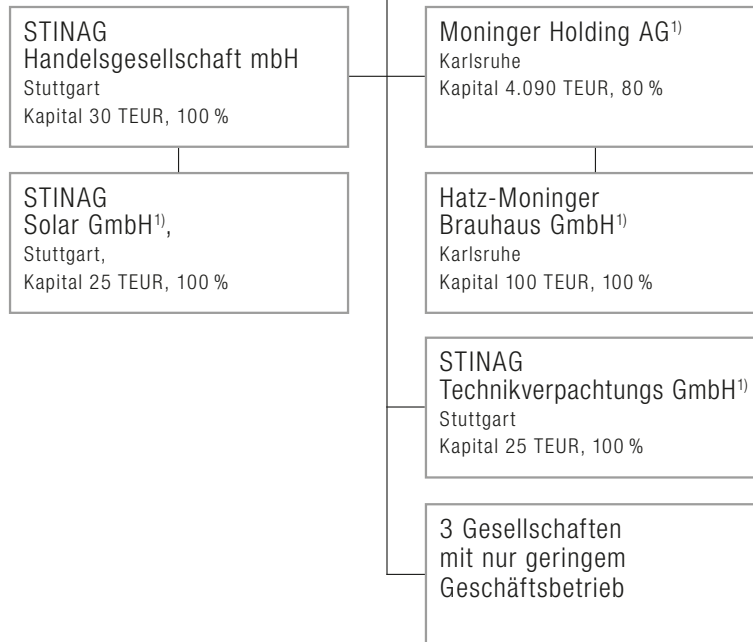




Kapitalgesellschaften: Gezeichnetes Kapital  
 Personengesellschaften: Festkapitalanteile

<sup>1)</sup>Veräußerung zum 26.06.2018







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

