



STINAG
STUTT GART INVEST AG



**MAERCKLIN
C-F-B
BRAUN**

MARKTSTRASSE 6 MARKTSTRASSE 6

**MAERCKLIN
C-F-B
BRAUN**

REDUZIERT
Energie
verbrauch

2012

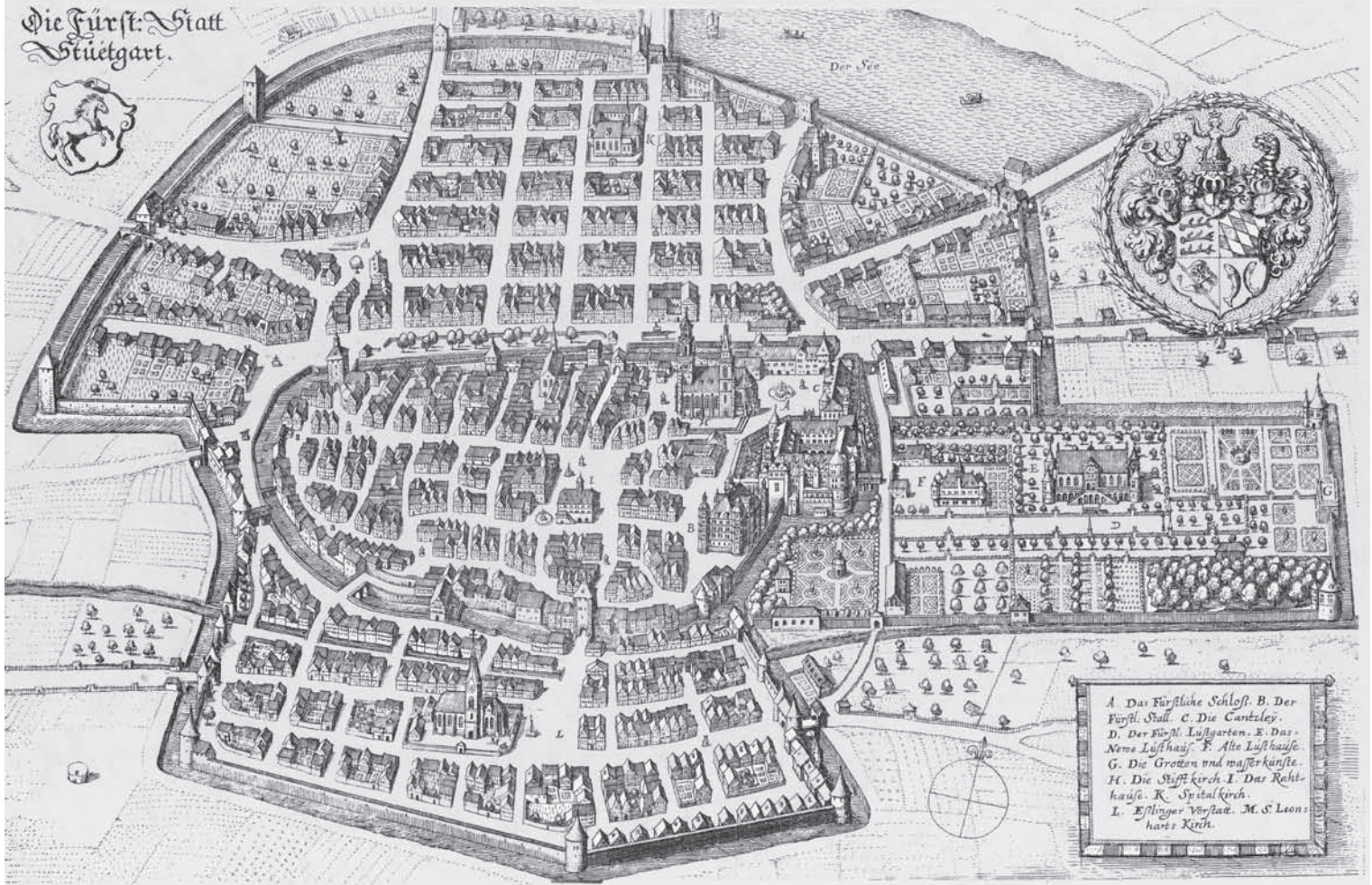
Geschäftsbericht

ition ist die Grundlage

Tradition ist die Grundlage für Visionen...

für Visionen ...

Die Fürst. Stadt
Stüctgart.



A Das Fürstliche Schloß. B. Der
Fürstl. Stall. C. Die Cartzley.
D. Der Fürstl. Lustgarten. E. Das
Neue Lusthaus. F. Alte Lusthaus.
G. Die Grotten und Wasser künstl.
H. Die Stift kirch. I. Das Recht-
haus. K. Spital kirch.
L. Eslinger Vorst. M. S. Leon-
harts Kirch.

ition leben. In die Zukun

Tradition leben. In die Zukunft investieren.

... die Zukunft wird realisiert ...

e Zukunft hat begonnen



Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2012	2011	2010	2009	2008
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	11,5	11,5	11,5	11,5	11,2
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,77	0,77	0,78	0,77	0,49
Dividende (EUR je Aktie)	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Sonderbonus (EUR je Aktie)	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

6

	2012 ¹	2011 ¹	2011 ²	2010 ²	2009 ²	2008 ²
Umsatz (Mio. EUR)	47,3	44,6	43,5	40,3	37,9	38,4
Eigenkapital (Mio. EUR)	185,7	207,6	212,2	218,7	224,8	234,3
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	-10,3	5,7	5,0	5,3	3,7	3,0
Investitionen (Mio. EUR)	34,2	23,0	23,0	34,1	35,3	56,4
Abschreibungen (Mio. EUR)	9,2	8,2	8,4	7,3	12,5	14,7
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	113	119	119	127	104	95

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

Brief an die Aktionäre	8
Bericht des Aufsichtsrates	10
Mitglieder des Vorstandes	12
Mitglieder des Aufsichtsrates	13
Zusammengefasster Lagebericht	14
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	16
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	18
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	22
Sonstige Erläuterungen und Angaben	29
Jahresabschluss	33
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	35
Entwicklung des Anlagevermögens	36
Anhang	38
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	46
Konzernabschluss	49
Konzernbilanz	50
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung	51
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	52
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	54
Konzern Kapitalflussrechnung	56
Konzernanhang	58
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	71
Anteilsübersicht	72



Marktstraße 6, Stuttgart

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2012 war von entscheidenden Entwicklungen und daraus resultierenden Neuausrichtungen geprägt. Erstmals konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr der STINAG-Konzernabschluss wieder nach den altbewährten handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellt werden, nachdem im Mai 2012 der Börsensegmentwechsel vom General Standard zur Notierung in die Sondersegmente des Freiverkehrs der Frankfurter und Stuttgarter Börse vollzogen wurde. Damit ist nun der Handel in einem der Marktkapitalisierung entsprechenden Kosten-Nutzen-Verhältnis ermöglicht. Zugleich bleibt weiterhin eine hohe Transparenz für die Aktionäre gewahrt.

Die seit 2009 die Immobilienwelt beherrschende fehlende Investitionsmöglichkeit an Core-Objekten wurde in 2012 durch die inflationsbedingte Flucht in Immobilieninvestitionen weiter verstärkt. Diese weiter marktbeherrschende Angebotsknappheit an Top-Immobilien wirkte sich auf das Immobiliengeschäft der STINAG-Gruppe dahingehend aus, dass eine weitere Bestandsoptimierung im Rahmen von Eigenentwicklungen sowie Umnutzungen bei gleichzeitiger Hebung bislang ungenutzter Umsatzpotenziale im Fokus stand. Damit wurden im Kerngeschäftsfeld Immobilien die sich aus den stetig verändernden Marktbedingungen ergebenden Chancen genutzt.

Im April 2012 konnte die eigenentwickelte Handelsimmobilie „Marktstraße 6“ in Stuttgart planmäßig fertiggestellt und an den Hauptmieter übergeben werden. Einer Nutzungsänderung wurde das mit einem langjährig unzureichenden Vermietungsstand belastete Büroobjekt „Umlandstraße“ in Dresden unterzogen. Die Fertigstellung der mit 88 Apartments umgebauten Wohnimmobilie erfolgte im Januar 2013. Eine weitere Eigenentwicklung begann in 2012 mit der ersten Planungsphase. Hierbei handelt es sich um eine Wohnimmobilie in bester Lage in München mit geplanten 70 Wohneinheiten.

Diese Bestandsoptimierungen gewährleisteten einen weiteren Ausbau der stabilen Ergebnislage im Immobiliensegment. Damit bewährt sich die eingeschlagene Strategie, in Zeiten fehlender oder gering rentierender Core-Objekte, Eigenentwicklungen sowie Nutzungsänderungen zu forcieren. Eigene Immobilienentwicklungen in guten Lagen ermöglichen deutlich höhere Renditechancen, die der Beimischung des Immobilienportfolios dienen. Die Kerninvestments aus Core-Immobilien bieten eine Grundrendite mit einer angemessenen hohen Sicherheit. Diese Strategie bietet eine solide potenziell steigende Renditeentwicklung bei gleichzeitiger Risikodiversifizierung.

Zur Transparenzverbesserung zwischen den Bereichen „Entwicklung von Windparkprojekten“ und „Betrieb von Windparks“ wurde das Teilgeschäftsfeld, der Betrieb von eigenen Windparks der STINAG-Gruppe, in eine neue Tochtergesellschaft ausgegliedert. Der Teilbereich Windparkentwicklungsgeschäft, und damit der 50 %-Anteil an der EuroCape New Energy Ltd., ist bei der bisherigen Tochtergesellschaft, der STINAG New Energy GmbH & Co. KG, verblieben.

Das Segment Erneuerbare Energien entwickelte sich in 2012 sehr differenziert.

Die Windenergiebranche ist stark durch Politik und Gesetze sowohl im In- als auch im Ausland diktiert. Konsequenz ist, dass die oftmals geplanten Strategien den neu geschaffenen Gesetzes-, Genehmigungs- und Marktgegebenheiten angepasst werden müssen. So auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012. Das Entwicklungsgeschäft war massiv von Behörden- und Gerichtsentscheidungen beeinträchtigt. Dies vor allem bei den seit 2008 am aussichtsreichsten eingestuft und damals kurz vor Baugenehmigung stehenden Windparkprojekten in Frankreich und Polen. Nicht vorhersehbare gerichtliche und behördliche Entscheidungen



Ferme Eolienne de Chéry, Frankreich

sowie gesetzliche und politische Entwicklungen Ende des zweiten Halbjahres 2012 verliefen negativ. Die Fortführung und die Realisierung der Entwicklung von einigen Windparkprojekten der EuroCape New Energy Ltd. in Italien, Polen und Frankreich ist damit höchstwahrscheinlich nicht mehr gegeben. Trotz des breit gefächerten und risikogestreuten Projektportfolios in den unterschiedlichsten Entwicklungsstufen, erforderte diese Entwicklung eine erhebliche Anpassung des Wertansatzes des Joint Ventures im Einzel- und Konzernabschluss 2012 der STINAG AG. Weitere Projektentwicklungen, wie z. B. ein Großprojekt in der Ukraine (500 Megawatt), konnten in die nächsthöhere Entwicklungsstufe gebracht werden, mehrere kleinere Windparks in Frankreich wurden projektiert. Positiv zeigte sich bei unserem Joint Venture der Verkauf des Ende 2010 von der EuroCape New Energy Ltd. in Betrieb genommene Windpark Saint Pierre de Maille II, der in 2009 im baugenehmigten Zustand erworben und zur Finanzierungsreife und Inbetriebnahme geführt wurde.

Die in 2010 eingeschlagene Strategie der STINAG, eigene Windparks im Bestand zu halten, wurde in 2012 weiter verfolgt. So wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei Windparkprojekte in Frankreich planmäßig fertiggestellt und in Betrieb genommen. Insgesamt hält die STINAG ein Portfolio an eigenen Windparks von knapp 38 Megawatt und einem Gesamtinvestitionsvolumen von 65 Mio. Euro. Der Betrieb dieses Windparkportfolios verläuft positiv, so dass insbesondere die Umsatz- als auch die Cashflow-Situation der STINAG-Gruppe hierdurch ausgebaut werden.

Im Geschäftsfeld Getränke wurden in 2012, nach Markenzusammenführung und produktionstechnischer Neuausrichtung im Jahr 2011, weitere Maßnahmenpakete zur Absatzstabilisierung sowie Kostensenkung eingeleitet. Damit wird künftig dem massiven Preis- und Wettbewerbsdruck entgegengewirkt.

Die künftige Geschäftsentwicklung wird ihren Fokus weiter auf das Kerngeschäftsfeld Immobilien setzen. Die ohnehin stabile Ergebnis- und Cashflow-Basis wird weiter ausgebaut, das Immobilienportfolio durch Bestandsentwicklungen sowie Neuentwicklungen optimiert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass unser Immobilienportfolio mit einem sehr hohen Eigenkapitalanteil ausgestattet ist. Diese Strategie schützt uns zuverlässig in den unsicheren Zeiten von Finanz- und Wirtschaftskrisen. Fremdfinanzierungen werden – wenn erforderlich – im Rahmen einer gesunden Finanzierungsstruktur eingesetzt. Die STINAG wird sich nicht in ein durch Fremdkapital gehebeltes Renditedenken mit erheblichen Ergebnis- und Finanzrisiken stürzen.

Das Geschäftsfeld Getränke wird so aufgestellt, dass das operative Brauereigeschäft auch bei weiteren negativen Marktveränderungen durch Nutzung der Produktionsflexibilität zukunftsfähig bleibt.

Der weitere Fortgang des von Behörden- und Gerichtsentscheidungen beeinträchtigten Windparkprojektentwicklungsgeschäftes ist offen. Ziel ist es, die sich bis dato aussichtsreich darstellenden Windparkprojekte planmäßig weiter zu entwickeln und zu einem vermarktungsfähigen Zeitpunkt zu veräußern. Das STINAG-eigene Windparkportfolio wird die Umsatzerlös- und Cashflow-Situation im Geschäftsfeld Erneuerbare Energien stabilisieren.

Unter Einhaltung einer angemessenen hohen Eigenkapitalquote und der damit verbundenen Aufrechterhaltung der unternehmerischen Unabhängigkeit, steuert die STINAG in eine nachhaltige Zukunft mit stetig angemessen wachsenden Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow-Entwicklungen.

Der Vorstand



Hatz-Moninger Brauhaus GmbH

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 die ihm nach dem Gesetz und der Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend begleitet. Ausschüsse des Aufsichtsrates bestehen nicht.

Sitzungen des Aufsichtsrates und Themenschwerpunkte

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

Im Geschäftsjahr 2012 fanden vier Aufsichtsratssitzungen – zwei im ersten und zwei im zweiten Kalenderhalbjahr – statt. In diesen Sitzungen wurde die Geschäftsentwicklung im Rahmen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Immobilien-, Erneuerbare Energien-, Getränke- und Beteiligungs- und Finanzsegment erörtert. Insbesondere war die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie deren Geschäftsfelder und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften – mit den Schwerpunkten in der Entwicklung der unternehmerischen Beteiligungen im Bereich Erneuerbare Energien, Investitionsvorhaben und Entwicklungen im Immobiliensegment und Fragen der Unternehmensplanung – Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen, über die sich der Aufsichtsrat ausführlich unterrichten ließ. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der vom Vorstand vorgelegten Ergebnisplanung und dem Vergleich zur tatsächlichen Geschäftsentwicklung. Die Unternehmensplanung wurde genehmigt und Anpassungsmaßnahmen – soweit erforderlich – während des Jahres erläutert.

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 wurde darüber hinaus laufend über aktuelle Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet. Soweit gemäß Satzung bzw. Geschäftsordnung die Zustimmung des Aufsichtsrates für einzelne Geschäfte erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die entsprechende Beschlussvorlage geprüft, seine Entscheidung getroffen und die Zustimmung erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner auch über das bestehende Risikomanagementsystem und dessen Kontrolle unterrichten lassen.

Einzel- und Konzernabschlussprüfung

Der Aufsichtsrat sowie der Vorstand haben entsprechend der gesetzlichen Regelung dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte vereinbart. Prüfungsschwerpunkte waren im Geschäftsbereich Immobilien die Fertigstellung und Vermietung von Geschäfts- und Wohnungsimmobilen, im Geschäftsbereich Erneuerbare Energien die Beteiligungsbewertung des Joint Ventures EuroCape New Energy Ltd. sowie der At-Equity-Ansatz.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Gegenstand der Prüfungen des Abschlussprüfers war auch das vom Vorstand einzurichtende Überwachungssystem zur Risikofrüherkennung.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht, der Risikomanagementbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 17. April 2013 beraten. Daran hat auch der Abschlussprüfer teilgenommen. Er berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und gab dazu Auskünfte. Die vom Abschlussprüfer und Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfungen haben keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2012 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Aufsichtsrat hat ferner den vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und in Ordnung befunden. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und hat die nach § 313 Abs. 3 AktG erforderliche Bestätigung erteilt, dass die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und dass bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war. Von diesem Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat ebenfalls zustimmend Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Schlussklärung des Vorstandes.

Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

In der Hauptversammlung am 20. Juni 2012 wurden Herr Professor Dr. Dieter Hundt, für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung die über die Entlastung des Geschäftsjahres 2013 beschließt sowie die Herren Erwin R. Griesshammer und Wolfgang Elkart, für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Dr. Hans-Christoph Maulbetsch wurde zum Ersatzmitglied des Aufsichtsrates gewählt. Der Aufsichtsrat ist im Anschluss an die Hauptversammlung 2012 zu einer konstituierenden Sitzung zusammengetreten und hat Herrn Professor Dr. Dieter Hundt zum Vorsitzenden und Herrn Erwin R. Griesshammer zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates der STINAG Stuttgart Invest AG gewählt. Herrn Dr. Hans-Christoph Maulbetsch danken wir für sein langjähriges verdienstvolles Mitwirken.

Herr Bernhard Rebel ist im gegenseitigen Einvernehmen zum 31. März 2012 aus dem Vorstand der STINAG Stuttgart Invest AG ausgeschieden. Herr Thomas Rössner wurde vom Aufsichtsrat mit Wirkung vom 01. Juli 2012 für die Dauer von drei Jahren bis zum 30. Juni 2015 als Vorstand bestellt.

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, 17. April 2013

Der Aufsichtsrat

Professor Dr. Dieter Hundt, Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes

Peter May

MBA Harvard
Vorsitzender

Heike Barth

Diplom-Ökonomin

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

- SINNER AG, Karlsruhe,
stv. Aufsichtsratsvorsitzende
 - Moninger Holding AG, Karlsruhe,
stv. Aufsichtsratsvorsitzende
(seit 06. Juni 2012)
-

Thomas Rössner

Diplom-Kaufmann
(seit 01. Juli 2012)

Bernhard A. Rebel

Diplom-Kaufmann
stellvertretender Vorsitzender
(bis 31. März 2012)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

- SINNER AG, Karlsruhe,
Vorsitzender (bis 06. Juni 2012)
- Moninger Holding AG, Karlsruhe,
Vorsitzender (bis 06. Juni 2012)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Professor Dr. Dieter Hundt

Uhingen
Vorsitzender

Präsident der Bundesvereinigung der
Deutschen Arbeitgeberverbände, Berlin

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

Erwin R. Griesshammer

Zürich
stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt

Wolfgang Elkart,

Stuttgart
Diplom-Kaufmann,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
(seit 20. Juni 2012)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

- Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart
- Moninger Holding AG, Karlsruhe,
Vorsitzender (seit 06. Juni 2012)
- SINNER AG, Karlsruhe,
Vorsitzender (seit 06. Juni 2012)

Dr. Hans-Christoph Maulbetsch,

Stuttgart
Rechtsanwalt
(bis 20. Juni 2012)

Verwaltungsratsmitglied bei folgender
Gesellschaft:

- Ferdinand Gröber GmbH & Co. KG,
Tübingen, Vorsitzender

01

Zusammengefasster Lagebericht





MAERCKLIN
C.F. BRAUN

MARKTSTRASSE 6

MARKTSTRASSE 6

MAERCKLIN
C.F. BRAUN

REDUZIERT
Küche
ab 1.990,-



ZONE

Verbot für Kraftfahrzeuge
außer für Taxifahrer
und Lieferfahrzeuge

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Konjunktur in Europa entwickelte sich in 2012 sehr uneinheitlich. Während in den südlichen Krisenländern die gesamtwirtschaftliche Produktion weiter zurückging, konnte Deutschland der Rezession in dem weltweit schwierigen wirtschaftlichen Umfeld entgegenstehen. Zwar lag der Anstieg des Bruttoinlandsproduktes lediglich bei 0,7 % (Vorjahr 3 %); das Vorjahr war jedoch von den Aufholprozessen aus der Rezession des Jahres 2009 beeinflusst. Im Außenhandel konnte Deutschland seine robuste Stellung mit einem Wachstum von 4,1 % ein weiteres Mal unter Beweis stellen. Auch der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv, die Arbeitslosenquote verringerte sich von 7,1 % im Vorjahr auf 6,8 % im Jahr 2012. Aufgrund der günstigen Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung, konnte der private Konsum weitere positive Impulse geben. Mit einem Finanzüberschuss von 2,2 Milliarden Euro erzielte Deutschland seit 2007 erstmals wieder einen ausgeglichenen Haushalt.

Die Stabilisierung der Eurozone wird davon abhängig sein, inwieweit langfristige konsistente politische Strategien zur Krisenlösung gefunden und umgesetzt werden. Von besonderer Wichtigkeit ist hier der notwendige Reformeifer der schwächeren EU-Staaten. Bislang ist die Gefahr einer schweren Finanzkrise gebannt; das Vertrauen in die Eurozone wurde im zweiten Halbjahr 2012 verbessert. Die Stabilisierung der Eurozone wird für Deutschland als stärkste Exportnation nachhaltiges Wachstum bedeuten.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Genährt durch die unsichere wirtschaftliche Gesamtlage sowie die historisch niedrigen Kreditzinsen und mangels Anlagealternativen fand auch in 2012 eine weitere Umschichtungswelle von anderen Anlageformen in „Betongold“ statt. Hauptaugenmerk lag bei den Transaktionen weiterhin auf Core-Immobilien in den Top-Standorten. Diese Fokussierung der Investoren und das begrenzte Angebot in diesem Segment sowie die stetige Zunahme von Vermietungsaktivitäten führten in 2012 zu einer beachtlichen Aufwärtsbewegung der Immobilienpreise. Als Hauptnachfrager traten 2012 offene Immobilienfonds, Spezialfonds sowie Privatanleger auf, welche den deutschen Immobilienmarkt als besonders attraktiv und risikoarm einschätzen. Zusätzlich zieht das nachhaltige Wirtschaften in unserem Land vermehrt ausländische Investoren an; so hat sich der Anteil an nicht deutschen Investitionsträgern im Vergleich zum Vorjahr auf 38 % verdoppeln

können. Gründe hierfür liegen in dem hohen Investitionsschutz und der trotzdem soliden Rendite, die der deutsche Markt bieten kann. Neben den klassischen Gewerbeimmobilien gewannen aber auch Wohnimmobilien immer mehr an Bedeutung. Die Wohnungspreise sind in 2012 vor allem in München, Stuttgart, Berlin und Hamburg kräftig gestiegen und haben sich von der Mietpreisentwicklung abgekoppelt.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt entwickelte sich ebenfalls deutlich positiv. So nahm das Transaktionsvolumen mit 1,1 Milliarden Euro, aufgrund von Großtransaktionen (Milaneo, Postquartier), wieder das hohe Niveau der Jahre 2006 und 2007 ein. Entgegen dem Deutschlandtrend lag in 2012 der Schwerpunkt der Investitionsobjekte vor allem bei der Objektklasse Handel mit 41 % des Gesamttransaktionsvolumens, gefolgt von Büros mit 26 % und Mischnutzungen von 21 %.

Die Attraktivität des Standortes Stuttgart steigt stetig. Die Nachfrage sowohl auf Investoren- als auch auf Mieterseite nach hochwertigen und energieeffizienten Büroflächen ist ungebrochen. Im Büroimmobilienmarkt konnte im Gegensatz zu anderen deutschen Großstädten ein deutliches Plus der Durchschnittsmiete um 7 % auf 12,40 EUR/m² sowie eine Spitzenmiete von 20,00 EUR/m² verbucht werden. Dies unterstreicht die aufstrebende Marktlage des Standortes, die einen höheren Preis bei neuen Vermietungen zulässt. Im nächsten Jahr entstehen in mehreren Großprojekten moderne Büroflächen von 87.000 m². Diese Flächen werden in starker Konkurrenz zu den Bestandsflächen treten. Doch steht dieses beachtliche Baufertigstellungsvolumen weiterhin einer stabilen Nachfrage gegenüber. Somit wird die Leerstandsquote von 5,4 % voraussichtlich weiterhin stabil bleiben.

Bei Handelsimmobilien im Core-Segment werden Investments, wie bereits in den Jahren zuvor, von der geringen Verfügbarkeit des Angebotes beschränkt, so dass damit der Nachfragehunger nationaler und internationaler Investoren nicht gestillt werden kann. Dies bedeutet aber weiterhin ein stabiles Renditeniveau für bereits bestehende Investitionsobjekte. Gleichzeitig ist auch auf der Mieterseite eine immer stärker werdende Flächennachfrage in- und ausländischer Mieter zu verzeichnen, dies resultiert vor allem aus der hohen Kaufkraft der Region Stuttgart. Trotz der stetig steigenden Kaufpreise in den Immobiliensegmenten Handel, Büro und Wohnen ist eine Spekulationsblase nicht zu erkennen. Preissteigerungen von jährlich 5 % sind vor allem durch die existierende hohe Nachfrage auf Mieterseite sowie durch das niedrige Kreditzinsniveau zu erklären.

Markt für Erneuerbare Energien

Die Entwicklung der Erneuerbaren Energien hat in vielen Ländern Priorität in einer zukunftsfähigen Energiepolitik. In immer mehr Ländern werden Gesetze und Subventionen definiert, die den Ausbau regenerativer Energien fördern sollen. Allein in Deutschland soll der Anteil des durch Erneuerbare Energien gewonnenen Stroms von aktuell ca. 23 % auf 35 % bis 2020 ansteigen. Deutschland gilt somit als Vorreiter für den Markt, doch andere Länder folgen bei der Umsetzung dieser Entwicklung kaum. Hauptursache hierfür sind die hohen Umstellungskosten. In fast allen Ländern müssten milliardenschwere Investitionen in die Infrastruktur der Netze sowie der Energiespeicher getätigt werden. In Zeiten der Konsolidierung zur Sanierung der Staatshaushalte haben allerdings andere Ausgaben Vorrang.

Die Anreize für die Energiewende fehlen in weiten Teilen der Welt noch immer. In Schwellenländern mit steigendem Energiebedarf werden Investitionen in Fossile- und Nuklearenergie der „grünen“ Energie aus Gründen der Kosten und der Effektivität vorgezogen. Zweifelsohne bleibt der Markt für Erneuerbare Energien ein zukünftiger Wachstumsmarkt, nur nicht mehr zu jedem Preis. Staaten wie Polen, Italien und Spanien sind dabei ihre Subventionspolitik zu reformieren, um die Kosten für den Öko-Strom zu verringern. In fast allen Ländern fallen die zu erzielenden Preise für den Strom der aus regenerativen Energiequellen erzeugt wird.

Zusätzlich macht Erdgas der Sonne und dem Wind Konkurrenz. In den Vereinigten Staaten aber auch in Europa wird in den nächsten Jahren die Fördermenge von Erdgas durch die sogenannte Fracking-Methode vermutlich um ein Vielfaches ansteigen. Diese Technologie und die damit verbundene Möglichkeit zur Erschließung großer Vorkommen von fossilen Brennstoffen könnte die Energiewende in unvorhersehbare Bahnen lenken.

Die Wettbewerbsfähigkeit von Öko-Strom könnte nur mit einer Reduzierung der Einspeisetarife erhalten werden. Dies wiederum wirkt sich negativ auf die Renditeaussichten geplanter Projekte im Bereich Erneuerbare Energien aus.

Aufgrund dieser Unsicherheit steigt die Nachfrage nach errichteten und in Betrieb befindlichen Onshore Windparks als Investitionsklasse, da hier die Einspeisetarife gesetzlich gesichert sind. Hingegen fehlt aufgrund hoher Kosten und Risiken das Investitionsinteresse an Offshore Kraftwerken, so dass die Finanzierung solcher Windparks stark gefährdet ist und damit

die ambitionierten europäischen und deutschen Energieziele nicht zu erreichen sind. Ob die notwendige Industrialisierung der Produktion von Offshore Windkraftanlagen zur Kostensenkung und damit Renditesteigerung geführt werden kann bleibt fraglich.

Bier- und Getränkemarkt

Der deutsche Biermarkt steht in einem in den letzten Jahren weiter verstärkten Spannungsfeld zwischen Preis- und Verdrängungswettbewerb, Billig- und Premiummarken, regionaler oder nationaler Ausrichtung, bei gleichzeitiger Konfrontation mit einem weiter sinkenden Pro-Kopf-Bierkonsum in 2012. So lag der Gesamtbeerabsatz in 2012 dem langfristigen Trend folgend bei einem Minus von 1,8 %.

Die Braubranche, insbesondere die mittelständischen Brauereien, sind sowohl durch den ruinösen Wettbewerb des Handels und der Braukonzerne als auch durch die stetig steigenden Gesamtkosten, insbesondere Energie-, Rohstoff- und Personalkosten, belastet. Ferner sind überfällige Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Ein Teufelskreis beginnt, denn ohne auf dem Markt durchsetzbare Preiserhöhungen können diese Kostenentwicklungen nicht getragen werden. Zudem verfügt der Mittelstand nicht über die notwendige Finanzkraft, um diese Entwicklung dauerhaft mitzugehen. Stattdessen ist die Braubranche geprägt von einem Streben nach Absatzvolumen, intensiviert durch eine Aktionspolitik, die jedoch nur kurzfristig und nicht dauerhaft das Volumen steigert. Die Strukturprobleme des Biermarktes können hierdurch nicht gelöst werden.

Die stetig neuen Anforderungen an die Braubranche erfordern Innovationen auf den Ebenen Marke, Produkt und Technik. Gleichzeitig müssen Strategien für eine durchgreifende Marken-, Preis- und Distributionspolitik gefunden und umgesetzt werden. Nur durch Kostensenkungs- und Restrukturierungsprogramme sowie durch die Nutzung von Synergien auf allen Ebenen der Produktion und durch Kooperationen ist mittelfristig eine stabile Absatz- und Geschäftsentwicklung der mittelständischen Brauereien möglich.

Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat im Geschäftsjahr 2012 den Wechsel des Börsensegmentes vollzogen und ist seit Mai 2012 nicht mehr im General Standard, sondern im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse sowie im Freiverkehr Plus der Baden-Württembergischen Börse, Stuttgart, notiert. Diese Sondersegmente des Freiverkehrs bieten hohe Transparenzanforderungen durch die jeweilige Börse, so dass die Aktionärsinteressen gewahrt sind. Deutliche Kosteneinsparungen, insbesondere durch den Wegfall der Konzernfinanzberichterstattung nach IFRS, ermöglichen die Börsennotierung und den Handel in einem der Marktkapitalisierung entsprechenden Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Der Geschäftsverlauf 2012 der STINAG Stuttgart Invest AG war insbesondere von Umstrukturierungen bei verbundenen Unternehmen im Bereich Erneuerbare Energien geprägt. So wurde Ende der zweiten Jahreshälfte 2012 das Teilgeschäftsfeld, der Betrieb von STINAG-eigenen Windparks in eine neu gegründete 100 %ige Tochtergesellschaft, die STINAG Windparks GmbH & Co. KG, ausgegliedert. Das Entwicklungsgeschäft ist bei der STINAG New Energy GmbH & Co. KG verblieben. Ziel war die Schaffung einer verbesserten Transparenz zwischen dem Entwicklungsgeschäft von Windparkprojekten durch das Joint Venture EuroCape New Energy Ltd. auf der einen Seite und des direkt durch die STINAG geführten Geschäftes, dem Erwerb von baugenehmigten Windparkprojekten und deren Betrieb auf der anderen Seite.

Im Jahr 2012 verhinderten nicht vorhersehbare negative Gerichts- und Behördenentscheidungen sowie nachteilige gesetzliche und politische Entwicklungen den erfolgreichen Abschluss von geplanten äußerst wichtigen Projektphasen der Windparkprojekte. Die Realisierung von einigen Projekten ist dadurch aller Voraussicht nach nicht mehr möglich. Aus diesem Grund war eine Neubewertung der Beteiligung an der EuroCape New Energy Ltd. und folglich eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Anteile der STINAG New Energy GmbH & Co. KG, die die Anteile an der EuroCape New Energy Ltd. hält, im Einzelabschluss der STINAG AG erforderlich. Gleichzeitig kompensieren Rücklagen- und Ergebnisausschüttungen der Immobilientochtergesellschaften diese außerplanmäßige Beteiligungsabwertung, so dass, wie in den Vorjahren, eine konstante Dividendenpolitik möglich ist.

Um eine verbesserte Vermarktung der im Bestand der STINAG AG befindlichen Büroimmobilie in Dresden zu erreichen, wurde eine Investition in Höhe von rund 2,5 Mio. Euro zur Nutzungsänderung in eine Wohnimmobilie (möblierte Studentenappartements) getätigt. Zur Schaffung eines flexiblen Liquiditätsrahmes für künftige Investitionen, wurde – unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus bei gleichzeitiger Restrukturierung der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte – ein Darlehen von insgesamt 18,0 Mio.

Euro abgeschlossen, wovon zum Bilanzstichtag 6,0 Mio. Euro abgerufen wurden. Nähere Angaben hierzu sind dem Anhang zu entnehmen.

Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse, die insbesondere die Miet- und Pächterlöse aus eigenen Anwesen umfassen, lagen mit 3,5 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahresniveau. Aufgrund geringerer Auflösungserträge aus Rückstellungen, infolge einer nicht mehr benötigten Risikovorsorge im Vorjahr, verringerten sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung von planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro sowie erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 5,3 Mio. Euro, die durch Rückstellungszuführungen vor allem für Zinssicherung sowie durch einmalige Aufwendungen infolge personeller Veränderungen belastet waren, wurde ein Betriebsergebnis von -1,0 Mio. Euro, nach 0,9 Mio. Euro im Vorjahr verzeichnet.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

(in Mio. EUR)

	2012	2011
Umsatzerlöse	3,5	3,6
Sonstige betriebliche Erträge	1,8	2,7
	5,3	6,3
Übrige betriebliche Aufwendungen	-5,3	-4,3
Ergebnis vor Abschreibungen	0,0	2,0
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-1,0	-1,1
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	-1,0	0,9
Zins- und Finanzergebnis	13,8	12,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	12,8	13,3
Ertragsteuern	-1,3	-1,8
Jahresüberschuss	11,5	11,5

Das ergebnisprägende Zins- und Finanzergebnis war aufwandsseitig vor allem von der Beteiligungsabschreibung auf die Anteile an der STINAG New Energy GmbH & Co. KG in Höhe von 29,3 Mio. Euro geprägt. Unter Berücksichtigung von Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 4,8 Mio. Euro, bestehend aus Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen und Zinsbelastungen aus Zinssicherungsgeschäften, lagen die Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen bei 34,1 Mio.

Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro). Die Kompensation der von Sondereinflüssen geprägten Finanz- und Zinsaufwandsseite führte zu Erträgen aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge von 47,9 Mio. Euro, nach 17,3 Mio. Euro im Vorjahr. Diese waren hauptsächlich von Ergebnisausschüttungen der Immobilientergesellschaften in Höhe von 42,4 Mio. Euro (Vorjahr: 11,1 Mio. Euro) getragen. Daneben wurden noch Erträge aus Ergebnisübernahmen im Rahmen bestehender Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge von 5,2 Mio. Euro sowie Zinserträge aus Ausleihungen und Geldanlagen von 0,3 Mio. Euro erwirtschaftet. Damit konnte zum Bilanzstichtag ein Zins- und Finanzergebnis von 13,8 Mio. Euro, nach 12,4 Mio. Euro im Vorjahr erzielt werden.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern lag der Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2012 mit 11,5 Mio. Euro auf Vorjahresniveau.

Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

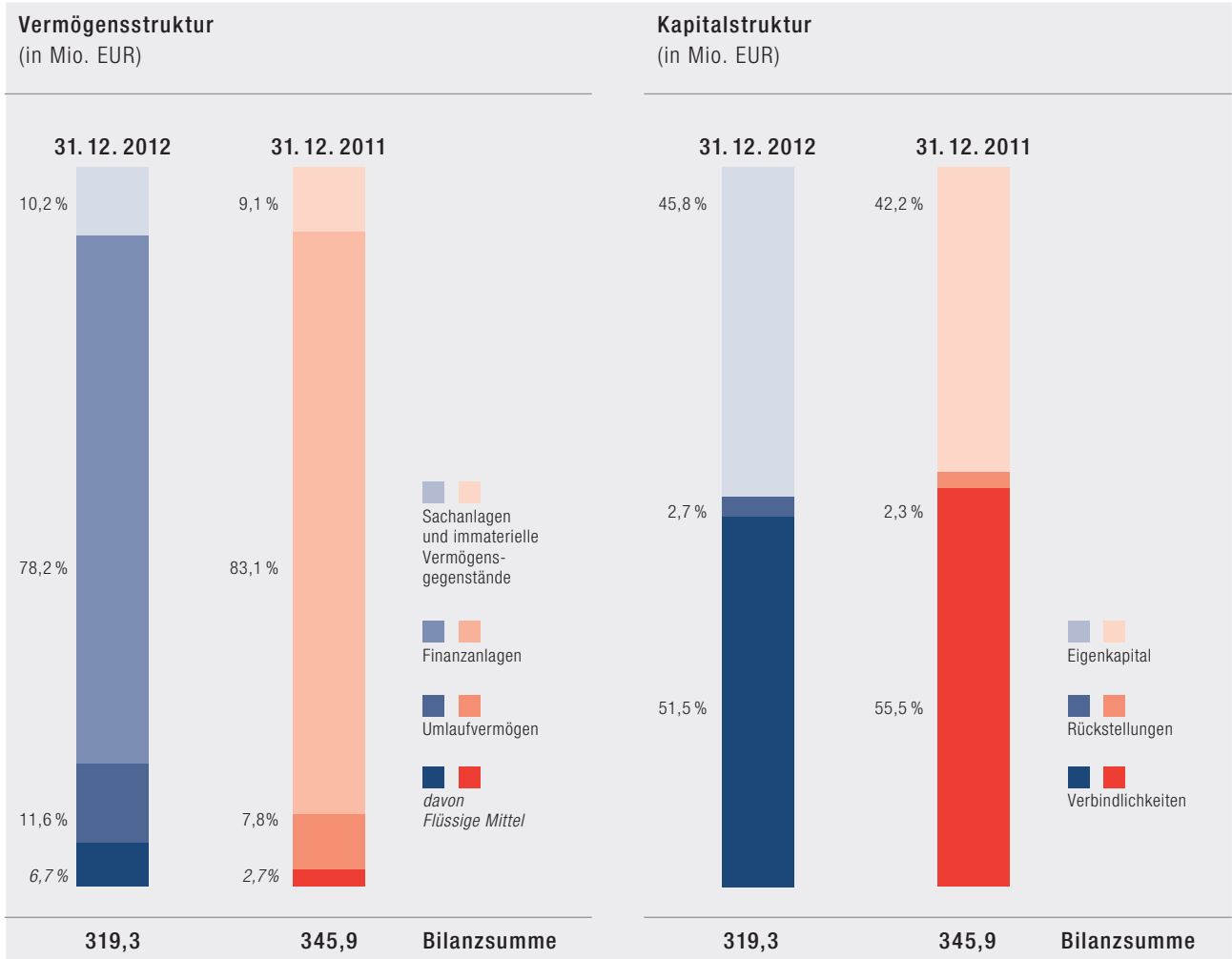
Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2012 lag bei 319,3 Mio. Euro und damit um 26,5 Mio. Euro unter Vorjahr. Diese Veränderung ist hauptsächlich auf die notwendig gewordene Beteiligungsabschreibung auf die STINAG New Energy GmbH & Co. KG zurückzuführen. Der Beteiligungsbuchwert an der STINAG New Energy GmbH & Co. KG verminderte sich von 45,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 15,2 Mio. Euro zum Bilanzstichtag, so dass sich die Anteile an verbundenen Unternehmen auf 193,5 Mio. Euro (Vorjahr: 223,1 Mio. Euro) reduzierten. Rückzahlungen auf Darlehensausreichungen an Tochtergesellschaften ließen die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen auf 54,5 Mio. Euro, nach 63,2 Mio. Euro im Vorjahr, zurückgehen. Damit machten die Finanzanlagen noch 78,2 % der Bilanzsumme aus. Eine vorgenommene, zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossene, Immobilieninvestition in Dresden führte zu einer Erhöhung der Sachanlagen auf 32,7 Mio. Euro.

Der operative Cashflow des Immobiliengeschäftes sowie die Darlehensaufnahme im Rahmen der Restrukturierung der bestehenden Zinssicherungen führten zu einem Anstieg der Liquidität auf 21,3 Mio. Euro, nach 9,4 Mio. Euro im Vorjahr.

Auf der Passivseite der Bilanz lag die Eigenkapitalquote mit 45,8 % infolge der Minderung der Bilanzsumme leicht über dem Vorjahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich infolge des zum Bilanzstichtag abgerufenen Darlehensbetrages von 6,0 Mio. Euro. Kompensierende Ergebnisausschüttungen der Tochtergesellschaften ließen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf 156,2 Mio. Euro, nach 189,7 Mio. Euro im Vorjahr, sinken.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag bei 10,2 Mio. Euro nach 13,1 Mio. Euro im Vorjahr. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit mit 7,0 Mio. Euro umfasst im Wesentlichen mit

mit 11,1 Mio. Euro Darlehensrückzahlungen von verbundenen Unternehmen sowie Investitionen im Immobiliengeschäft. Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt sich die Darlehensaufnahme im Rahmen der Restrukturierung der Zinsswaps sowie die in 2012 ausgeschüttete Dividende wieder.



Eckdaten der STINAG Aktie

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

Kennzahlen je Aktie

		2012	2011
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	15.000.000	15.000.000
./. Eigene Aktien	Stück	-113.342	-113.342
Ausgegebene Aktien ohne eigene Aktien	Stück	14.886.658	14.886.658
Grundkapital	EUR	39.000.000	39.000.000
Höchster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	17,00	20,00
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	15,05	14,50
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	16,00	17,00
Marktkapitalisierung (ohne eigene Aktien)	Mio. EUR	238,2	253,1
Dividende	EUR/Aktie	0,41	0,41
Sonderbonus (einmalig)	EUR/Aktie	0,34	0,34
Ausschüttungsrendite	%	4,69	4,41
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	-	20,78	22,08
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,77	0,77
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	2,85	0,73

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Investitionen sowie Verkäufe im Rahmen der Bestandsoptimierung im Immobiliensegment, die Fertigstellung und Inbetriebnahme von zwei weiteren STINAG-eigenen Windparkprojekten in Frankreich sowie die Wertanpassung des Beteiligungsansatzes der EuroCape New Energy Ltd. (Windparkentwicklungsgeschäft), prägten das Geschäftsjahr 2012.

Im Kerngeschäftsfeld Immobilien wurde die Handelsimmobilie „Marktstraße 6“ in Stuttgart fertiggestellt und an den Hauptmieter des Objektes seit April 2012 vermietet. Im Juni 2012 wurde mit dem Umbau des Büroobjektes „Umlandstraße“ in Dresden in eine Wohnimmobilie begonnen, der erste Bauabschnitt konnte Ende 2012 fertiggestellt werden. Eine weitere Gebäudeoptimierung erfolgte mit der Sanierung des Verwaltungsgebäudes auf dem SINNER-Areal. Verkäufe zur weiteren Bestandsoptimierung erfolgten mit der Vermarktung einer Logistikimmobilie der STINAG-Gruppe sowie einer Freifläche der SINNER AG.

Eine Erweiterung des STINAG-eigenen Windparkengagements im Geschäftsfeld Erneuerbare Energien fand in 2012 mit den Investitionen in den Windpark „Quesnoy“ in Frankreich (12 Megawatt) sowie in den Windpark „Chéry“ in Frankreich (14 Megawatt) statt. Damit verfügt die STINAG mit dem bereits Ende 2010 errichteten Windpark „Saint Pierre de Maillé I“ über ein Windparkportfolio von 38 Megawatt und einem Investitionsvolumen von rund 65 Mio. Euro. Der Betrieb verlief planmäßig und trug deutlich zur Verbesserung der Konzernumsatzerlöse in 2012 bei.

Des Weiteren konnte im ersten Halbjahr 2012 der Verkauf des von der EuroCape New Energy Ltd. errichteten und betriebenen Windparks „Saint Pierre de Maillé II“ abgeschlossen werden. Für den von der EuroCape New Energy Ltd. im Juni 2011 in Betrieb genommenen Windpark „Oravita“ wurde Mitte 2012 erfolgreich eine Bankenfinanzierung verhandelt. Durch diese Refinanzierung wurde die Teilrückführung der von der STINAG New Energy GmbH & Co. KG in 2011 gewährten Zwischenfinanzierung ermöglicht. Hingegen ist im abgelaufenen Geschäftsjahr das Entwicklungsgeschäft des Joint Ventures EuroCape New Energy Ltd. nicht planmäßig verlaufen. Nicht vorhersehbare negative Gerichts- und Behördenentscheidungen und nachteilige gesetzliche und politische Entwicklungen ließen den erfolgreichen Abschluss von den in 2012 geplanten und äußerst wichtigen Projektphasen nicht zu. Die Fortführung und Realisierung der Entwicklung von einigen Windparkprojekten ist damit voraussichtlich nicht mehr möglich, so dass eine erhebliche außerplanmäßige Abschreibung des Equity-Wertansatzes erforderlich wurde.

Im Geschäftsfeld Getränke wurde im Geschäftsjahr 2012 ein weiteres absatz- und kostenbezogenes Maßnahmenpaket bei der Moninger Gruppe eingeleitet, um dem harten Preiswettbewerb entgegenzuwirken. Der verzeichnete Absatzzrückgang ist der allgemeinen Biermarktentwicklung als auch dem rückläufigen Lohnbraugeschäft geschuldet.

Der Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG wurde für das Geschäftsjahr 2012, nach dem im Mai 2012 erfolgten Börsensegmentwechsel, erstmals wieder nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (bisher: internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS) unter Berücksichtigung der Vorjahreswerte (2011) erstellt.

Umsatz und Ergebnis

Die konzernweiten Umsatzerlöse verbesserten sich von 44,6 Mio. Euro im Vorjahr auf nun 47,3 Mio. Euro. Diese Entwicklung resultiert zum einen mit rund 0,8 Mio. Euro aus der Neuvermietung des Objektes „Marktstraße 6“ seit April 2012 sowie aus vertraglich ausgelösten Mieterhöhungen; die Erlöse im Immobiliensegment lagen damit zum Bilanzstichtag bei 21,1 Mio. Euro. Zum anderen konnten im Segment Erneuerbare Energien aus den in 2012 in Betrieb genommenen Windparks „Quesnoy“ und „Chéry“ sowie dem bereits Ende 2010 in Betrieb gegangenen Windpark „Saint Pierre de Maillé I“ die Erlöse aus Stromerzeugung von 2,1 Mio. Euro in 2011 auf 4,4 Mio. Euro in 2012 gesteigert werden. Marktbedingt wurde im Getränkesegment ein leichter Absatzzrückgang von 0,3 Mio. Euro auf 16,7 Mio. Euro verzeichnet. Die Umsatzerlöse der Unternehmensbeteiligung Masterhorse Vertriebs GmbH erhöhten sich leicht auf 5,1 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge mit 4,7 Mio. Euro umfassen insbesondere Erträge aus den Immobilienverkäufen sowie aus Auflösungen von nicht mehr erforderlichen Risikovorsorgen.

Die Materialaufwendungen lagen bei 9,5 Mio. Euro und damit leicht unter Vorjahresniveau. Die Materialeinsatzquote verminderte sich auf 20,0 %, nach 21,5 % in 2011. Der Anstieg bei den Personalaufwendungen um 0,8 Mio. Euro auf 7,7 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf einmalige Sondereffekte infolge personeller Veränderungen bei der Muttergesellschaft zurückzuführen. Teilweise wurde diese Entwicklung durch rückläufige Personalaufwendungen bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH im Rahmen der planmäßig umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen kompensiert. Die Abschreibungen erhöhten sich im Wesentlichen bedingt durch die Fertigstellung und Inbetriebnahme der beiden STINAG-eigenen Windparkprojekte in 2012 auf 9,2 Mio. Euro, nach 8,2 Mio. Euro in 2011. Die sonstigen

betrieblichen Aufwendungen lagen mit 13,8 Mio. EUR um 1,5 Mio. EUR über dem Vorjahr. Dies ist insbesondere auf Sanierungsaufwendungen zur Umnutzung einer Immobilie, eines erhöhten Rückstellungsbedarfs für Zinssicherungsgeschäfte im Rahmen der marktbedingt rückläufigen Zinsentwicklung, sonstigen Rückstellungszuführungen sowie einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Entwicklung und Fertigstellung der Windparkprojekte zurückzuführen.

Das konzernweite Finanzergebnis war durch die außerplanmäßige Abschreibung auf den Equity-Ansatz der EuroCape New Energy Ltd. in Höhe von 14,9 Mio. Euro negativ belastet. Durch die Veräußerung des Windparks „Saint Pierre de Maillé II“ verbesserte sich zwar das Ergebnis der EuroCape New Energy Ltd., war aber mit anteiligen -0,7 Mio. Euro immer noch negativ. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich um 0,3 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch die Finanzierung der beiden in 2012 errichteten Windparks.

Das Konzernergebnis lag damit im Geschäftsjahr 2012 sonderbeeinflusst bei -10,3 Mio. Euro, nach 5,7 Mio. Euro im Vorjahr.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern (in Mio. EUR)

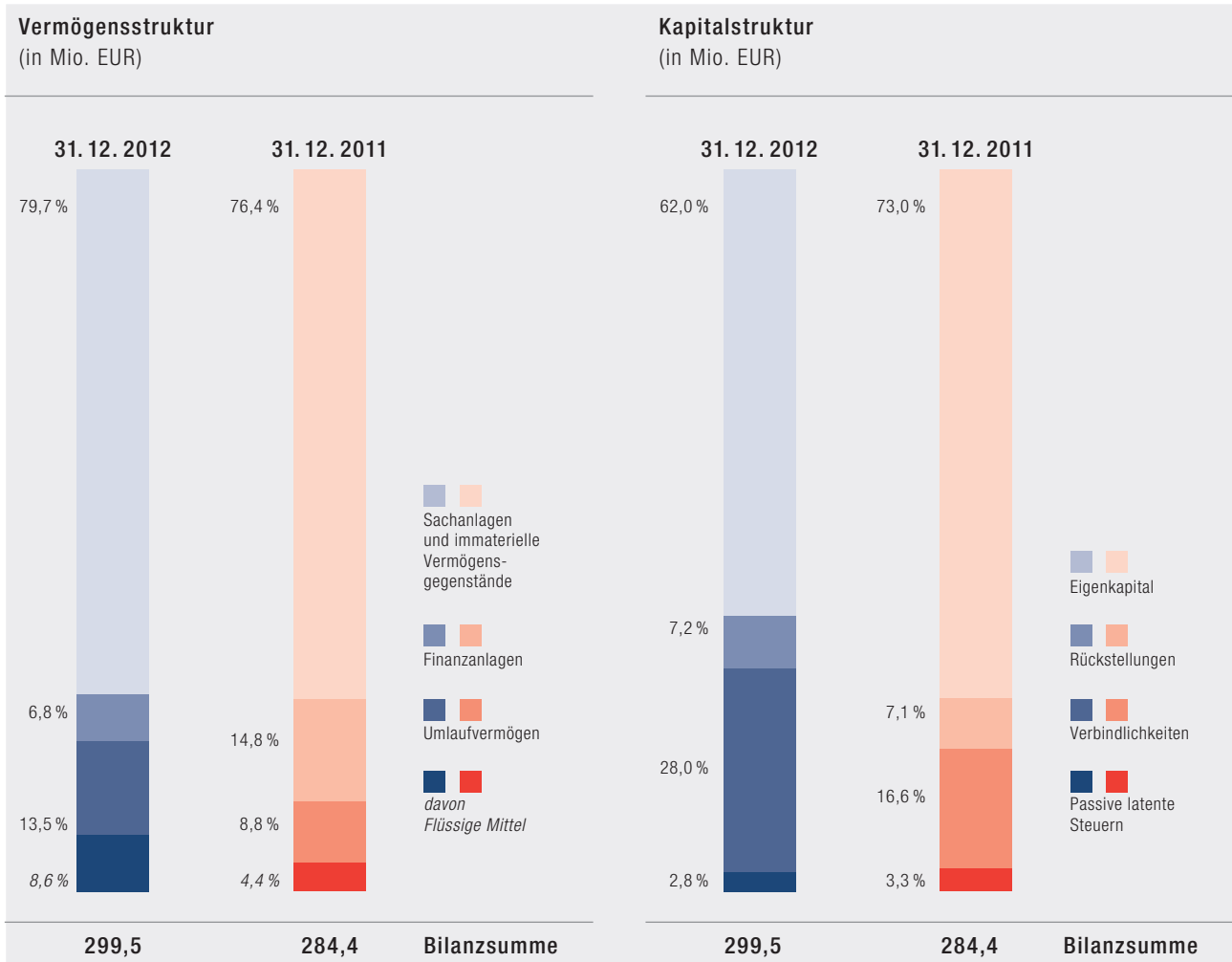
	2012	2011
Gesamtleistung	47,4	44,7
Sonstige betriebliche Erträge	4,7	7,2
	52,1	51,9
Materialaufwand	-9,5	-9,6
Personalaufwand	-7,7	-7,0
Abschreibungen	-9,2	-8,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,8	-12,3
Operatives Ergebnis (EBIT)	11,9	14,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-15,6	-2,6
Ergebnis aus Finanzanlagen und Zinsen	-3,0	-1,9
Finanzergebnis	-18,6	-4,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-6,7	10,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1,1	-1,9
Sonstige Steuern	-2,5	-2,7
Jahresergebnis	-10,3	5,7

Vermögens- und Finanzlage

Auf der Aktivseite der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012 machen die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände rund 80 % der Bilanzsumme aus. Bei der Position Grundstücke und Gebäude sind die Zugänge und Umbuchungen in Höhe von 6,9 Mio. Euro vor allem auf die im ersten Halbjahr 2012 fertiggestellte Immobilienentwicklung „Marktstraße 6“ in Stuttgart zurückzuführen. Unter Berücksichtigung des Verkaufs einer Logistikkimmobilie der STINAG-Gruppe sowie einer Freifläche und eines Wohngebäudes der SINNER AG lag der Bilanzansatz zum 31. Dezember 2012 bei 166,1 Mio. Euro (Vorjahr: 166,6 Mio. Euro). Der Anstieg bei den Technischen Anlagen und Maschinen um 34,2 Mio. Euro auf 59,1 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung der Windparks „Quesnoy“ und „Chéry“.

Der Anteil an assoziierten Unternehmen verminderte sich infolge der außerordentlichen Abschreibung in Höhe von 14,9 Mio. Euro sowie des für das Geschäftsjahr 2012 weiter negativen Jahresergebnisses der EuroCape New Energy Ltd. in Höhe von 0,7 Mio. Euro auf 13,5 Mio. Euro (Vorjahr: 29,1 Mio. Euro). Die Teilrückführung des von der STINAG New Energy GmbH & Co. KG gewährten Darlehens für den im Bestand der EuroCape New Energy Ltd. befindlichen Windparks „Oravita“ führte zu einem Rückgang der Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von 7,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,0 Mio. Euro in 2012. Damit machen die Finanzanlagen zum Bilanzstichtag 6,8 % (Vorjahr: 14,8 %) der Bilanzsumme aus.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich vor allem durch den Anstieg der liquiden Mittel auf 25,9 Mio. Euro, nach 12,6 Mio. Euro im Vorjahr.



Aufgrund der Investitionen in eigene Windparks sowie der Darlehensaufnahme im Rahmen der Restrukturierung des bestehenden Zinsswaps, erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um insgesamt rund 37,6 Mio. Euro auf 76,6 Mio.

Euro. Die Vermögens- und Ertragslage war insbesondere von Investitionen in Immobilien und Erneuerbare Energien sowie von der Beteiligungsabschreibung im Bereich Erneuerbare Energien beeinflusst. Die Finanzlage entwickelte sich weiterhin stabil.

Segment Immobilien

STINAG-Gruppe

Im Geschäftsjahr 2012 lag der Schwerpunkt im Immobiliensegment der STINAG-Gruppe vor allem in der weiteren Optimierung des Immobilienportfolios mit der Fertigstellung einer Projektentwicklung und der Durchführung von Nutzungsänderungen sowie Erneuerungsinvestitionen einzelner Objekte zur verbesserten Vermarktung.

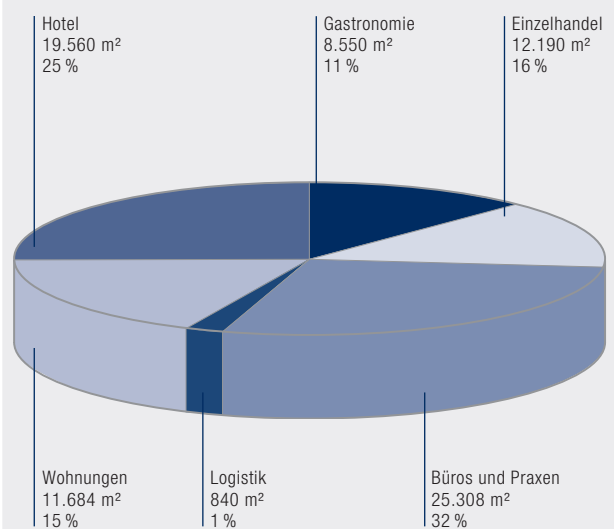
So wurde das Geschäftshaus „Marktstraße 6“ in bester Stuttgarter Innenstadtlage mit einem Investitionsvolumen von 9,5 Mio. Euro im April 2012 fertiggestellt. Die Handelsflächen, Hauptteil der vermietbaren Flächen sowie Teile der Büroflächen sind seit diesem Zeitpunkt an einen etablierten Stuttgarter Einzelhändler vermietet. Planmäßig konnte die bislang in wesentlichen Teilen leerstehende Büroimmobilie „Uhlandstraße“ in Dresden in eine Wohnimmobilie umstrukturiert werden. Die Umbaumaßnahme dieser Bestandsimmobilie mit 88 möblierten Ein- und Zweizimmerappartements wurde mit dem ersten Bauabschnitt im Dezember 2012 abgeschlossen, der zweite Bauabschnitt war Ende Januar 2013 bezugsfertig. Die Vermietung des Objektes erfolgt derzeit.

Die Erbbaurechtszeit an einem im Bestand befindlichen Erbbaurechtsobjekt in München endete mit Ablauf des 31. Dezember 2012. Hierbei handelt es sich um eine Wohnimmobilie in bester Lage in München mit derzeit 139 Ein- und Zweizimmerwohneinheiten sowie 64 Stellplätzen. Das Objekt auf einer Grundstücksfläche von knapp 4.000 m² soll neu entwickelt werden. In 2012 begannen bereits die ersten Entwicklungsarbeiten mit der Vorplanung und dessen Genehmigungseinreichung für ein Wohngebäude mit rund 70 Wohneinheiten im mittleren gehobenen Standard.

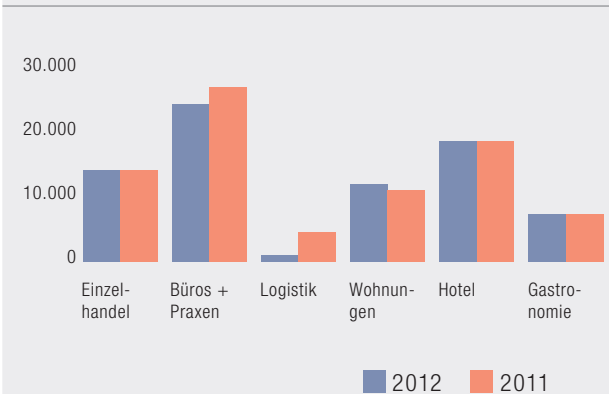
Die stetige Anpassung des Immobilienbestandes an die Markterfordernisse durch die Entwicklung, Umnutzung oder die Vornahme von Erneuerungsinvestitionen an Bestandsimmobilien sowie die Veräußerung von nicht mehr renditeoptimalen Immobilien, hat sich in Zeiten der Angebotsbeschränkung an Core-Objekten bewährt. So erhöhten sich die Mieterlöse der STINAG-Gruppe im Geschäftsjahr 2012 auf 21,1 Mio. Euro nach 20,4 Mio. Euro im Vorjahr.

Aufgrund der Veräußerung einer Logistikimmobilie mit einer Vermietungsfläche von rund 4.200 m² lag der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe bei rund 78.000 m² und folglich um knapp 6,0 % unter Vorjahresniveau. Die Nutzungsänderungen sowie Fertigstellungen von Projektentwicklungen führten zu einem weiteren Rückgang der Leerstandsquote.

Immobilienbestand der STINAG-Gruppe



Immobilienbestand der STINAG-Gruppe (m²)



SINNER AG

Schwerpunkt der SINNER AG im Geschäftsjahr 2012 war die nutzungs- und ertragsorientierte Optimierung des Immobilienbestandes. Dabei konnte eine Freifläche des SINNER Areals veräußert werden. Zum anderen wurde das „Alte Verwaltungsgebäude“ am Standort Karlsruhe, Grünwinkel, aufgrund fehlender Vermarktungsmöglichkeiten saniert und an die Schwestergesellschaft Hatz-Moninger Brauhaus GmbH vermietet. Gleichzeitig wurden die bis dahin an die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH vermieteten Büroflächen im Nahversorgungszentrum Karlsruhe, Grünwinkel, umgehend an Dritte mittelfristig weitervermietet.

in Mio. EUR	2012	2011
Umsatz	2,0	1,9
Jahresergebnis	1,7	0,5
Mitarbeiter*	0	0

*) Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Die Vermietungsstruktur war im Jahr 2012 weiterhin von einer stabilen und risikodiversifizierten Mieterstruktur sowie Ergebnisentwicklung geprägt. Insgesamt verbesserten sich damit die Miet- und Pachterlöse von 1,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,0 Mio. Euro in 2012. Der Anstieg resultiert vor allem aus der erstmalig ganzjährigen Vermietung des Sudhausgebäudes sowie der Neuvermietung der Büroflächen im Nahversorgungszentrum ab November 2012. Aus der Veräußerung von Immobilienobjekten und Freiflächen des SINNER Areals konnten sonstige betriebliche Erträge von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) erwirtschaftet werden. Der Anstieg der Gebäudekosten, hervorgerufen durch einmalige Sanierungsaufwendungen im Rahmen der Eigennutzung des „Alten Verwaltungsgebäudes“, führte im Berichtszeitraum zu einer Erhöhung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1,8 Mio. Euro. Darlehensrückzahlungen an verbundene Unternehmen ließen in 2012 ein gegenüber dem Vorjahr leicht verbessertes Zinsergebnis zu. Zum 31. Dezember 2012 lag damit der Jahresüberschuss bei 1,7 Mio. Euro nach 0,5 Mio. Euro im Vorjahr.

Die Um- und Eigennutzung des in 2012 sanierten „Alten Verwaltungsgebäudes“ sowie die nahtlos übergegangene Vermietung der freigewordenen Büroflächen im Nahversorgungszentrum werden zu einer weiter verbesserten Mieterlösstruktur führen. Die sich nach der Optimierung des Immobilienbestandes künftig wieder auf Normalniveau bewegendenden Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere das Brauereibetriebsgelände betreffend sowie die Reduzierung der Zinsbelastungen im Rahmen der in 2012 vorgenommenen Darlehensrückzahlung, lassen eine stabile operative Ergebnisentwicklung in den kommenden Jahren erwarten.

Geschäftsbereich Erneuerbare Energien

Das Konzernsegment Erneuerbare Energien unterlag in 2012 einer Neustrukturierung. Dabei wurden die STINAG-eigenen Windparks, die bislang von der STINAG New Energy GmbH & Co. KG gehalten wurden, in die neu gegründete STINAG Windparks GmbH & Co. KG übertragen. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung der Transparenz zwischen dem Betrieb der STINAG-eigenen Windparks und dem Entwicklungsgeschäft des Joint Ventures EuroCape New Energy Ltd.

STINAG Windparks GmbH & Co. KG

Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS

Der im November 2010 in Betrieb gegangene Windpark Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS wies in seinem zweiten Betriebsjahr eine positive Entwicklung auf. So verbesserten sich die Umsatzerlöse von 1,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,3 Mio. Euro in 2012. Diese Entwicklung ist auf eine Verbesserung und Stabilisierung der Verfügbarkeit und ein höheres Windangebot zurückzuführen. Die in 2011 herrschenden technischen Anlaufschwierigkeiten konnten beseitigt werden.

Ferme Eolienne de Quesnoy, SAS

Im Juni 2012 wurde mit dem 12 Megawatt Windpark Ferme Eolienne de Quesnoy, SAS, der zweite im Portfolio der STINAG befindliche Windpark in Betrieb genommen. Das Investitionsvolumen betrug rund 21,0 Mio. Euro. Seit Inbetriebnahme konnte ein planmäßiger Verlauf verzeichnet werden, die Umsatzerlöse lagen bei 1,2 Mio. Euro.

Ferme Eolienne de Chéry SAS

Mitte November 2012 konnte planmäßig der dritte STINAG-eigene Windpark „Ferme Eolienne de Chéry SAS“ mit 14 Megawatt und einem Investitionsvolumen von 24,2 Mio. Euro in Betrieb genommen werden.

Damit hält die STINAG nun ein Portfolio von drei in Betrieb befindlichen Windparks mit einer Gesamtkapazität von 38 Megawatt und einem Investitionsvolumen von knapp 65 Mio. Euro.

STINAG New Energy GmbH & Co. KG

EuroCape New Energy Ltd.

Im ersten Halbjahr 2012 konnte der Verkauf des von der EuroCape New Energy Ltd. errichteten und betriebenen Windparks „Saint Pierre de Maillé II“ abgeschlossen werden. Für den im Juni 2011 von der EuroCape in Betrieb genommene Windpark „Oravita“ (Rumänien) wurde im Juli 2012 eine Bankenfinanzierung erreicht. Diese Refinanzierung ermöglichte die Rückführung der von der STINAG New Energy GmbH & Co. KG in 2011 übernommenen Zwischenfinanzierung.

Für den Großteil der Entwicklungsprojekte galt das Jahr 2012 als richtungsweisend und entscheidend für den zukünftigen Projekterfolg. Allerdings fielen für den weiteren Projektverlauf einiger Projekte essenziell wichtige Entscheidungen negativ aus.

Die Realisierung der italienischen Windparkprojekte ist aufgrund des im Jahr 2012 zum Erliegen gekommenen Baugenehmigungsverfahrens sowie durch veränderte Regularien mit der Folge von deutlich verminderten Einspeisevergütungen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nahezu ausgeschlossen.

Für ein Projekt in Frankreich besteht seit 2008 eine Baugenehmigung. Diese wurde allerdings durch Umweltschutzorganisationen angefochten. Ein französisches Verwaltungsgericht gab dieser Anfechtung im Herbst 2012 vollkommen überraschend statt. Die Erfolgsaussichten dieses Projektes haben sich durch das Urteil erheblich reduziert. Hiergegen wird ein Berufungsverfahren angestrengt.

Infolge der grundlegenden Reformen des Marktes für Erneuerbare Energien sollen in Polen in 2013 Gesetzesänderungen in Kraft treten. Dies hat zur Folge, dass die Baugenehmigungsverfahren deutlich verzögert werden.

Für ein 500 Megawatt Projekt in der Ukraine verlaufen die Entwicklungsarbeiten in weiten Teilen planmäßig. Die vorbereitenden Projektentwicklungsschritte zur Erlangung der Baugenehmigung sollen zeitnah abgeschlossen werden.

Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen

Masterhorse Vertriebs GmbH

Die Konkurrenzsituation im Nischenmarkt Pferdefutterergänzungsmittel verschärfte sich in den vergangenen Jahren vehement. Neben den großen Handelskonzernen der Tierfuttermittelindustrie sind nun auch Grundfuttermittelhersteller sowie unzählige kleiner Anbieter für Ergänzungsfuttermittel in den Markt eingetreten. Vor allem durch den Siegeszug „Einkaufen im Internet“ sind die Markteintrittsbarrieren äußerst gering. Die Marktmacht der Handelskonzerne mit einem unerschöpflichen Vertriebs- und Werbeetat sowie die Kleinstanbieter mit geringen Organisationskosten forcieren einen Preiswettbewerb zu Lasten der etablierten Mittelständler. Hinzu kommen die stetigen Preissteigerungen für Rohstoffe.

Trotz dieser negativen Entwicklung hat sich die Masterhorse Vertriebs GmbH im Geschäftsjahr 2012 gut behauptet. Die Umsatzerlöse erhöhten sich leicht auf 5,1 Mio. Euro. Das Jahresergebnis lag mit 0,3 Mio. Euro auf Vorjahresniveau.

Um die Marktstellung von Masterhorse in diesem Marktumfeld nicht nur zu stabilisieren, sondern auch stetig auszubauen, ist es auf absatzpolitischer Ebene erforderlich, die vorhandenen Marktchancen bei Marken-, Distributions- und Sortimentspolitik stringent auszunutzen. Zugleich sind auf Kostenebene weitere Einsparungspotenziale zu realisieren. Kooperationen in den unterschiedlichsten Formen sind für die künftige Geschäftsentwicklung unerlässlich.

Geschäftsbereich Getränke

Moninger Holding AG

Mitte Mai 2012 wurde bei der Moninger Holding AG der Börsensegmentwechsel (vom General Standard in das Segment Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse) vollzogen. Der Konzernabschluss der Moninger Holding AG wurde damit für das Geschäftsjahr 2012 nun wieder nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften erstellt.

Nach der in 2011 abgeschlossenen Phase der Zusammenführung der Marken Hatz und Moninger sowie der technischen Neuausrichtung mit der Inbetriebnahme des Sudhauses wurden ab 2012 absatzfördernde sowie kostensenkende Maßnahmen eingeleitet, um dem zunehmenden Wettbewerbs- und Preisdruck begegnen zu können.

in Mio. EUR	2012	2011
Umsatz	16,7	17,0
Jahresergebnis	-0,1	0
Mitarbeiter	67	77

Die Umsatz- und Ergebnislage war insbesondere von dem Hauptgeschäftsfeld Getränke der Tochtergesellschaft Hatz-Moninger Brauhaus GmbH geprägt. Die Umsatzerlöse lagen zum 31. Dezember 2012 bei 16,7 Mio. Euro nach knapp 17,0 Mio. Euro im Vorjahr. Die Materialaufwendungen wiesen einen leichten Rückgang auf. Dabei mussten erhöhte Aufwendungen für Rohstoffe – insbesondere bedingt durch die marktbedingten Preissteigerungen bei Malz – verzeichnet werden. Planmäßig konnte der durchschnittliche Personalstand durch die Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen auf 67 Mitarbeiter nach 77 Mitarbeiter im Jahr 2011 und damit der Personalaufwand verringert werden. Die in 2012 weiter eingeleiteten Kosteneinsparungsmaßnahmen schlugen sich auch bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen nieder, die sich trotz der erstmalig ganzjährig angefallenen Miete für das im September 2011 in Betrieb gegangene neue Sudhaus verminderten. Das handelsrechtliche Konzerngesamtergebnis der Moninger Holding AG betrug zum Bilanzstichtag -0,1 Mio. Euro.



HOFBRAUHAUS HATZ



BESTES AUS GUTEM HAUSE

Sonstige Erläuterungen und Angaben

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem bei der STINAG Stuttgart Invest AG trägt den handels- und aktienrechtlichen Anforderungen Rechnung und ist am deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 5 „Risikoberichterstattung“) ausgerichtet.

Für die STINAG Stuttgart Invest AG bedeutet Risikomanagement die Sicherung bestehender und den Ausbau künftiger Erfolgspotenziale mit dem Ziel der Wahrung und Fortentwicklung einer soliden nachhaltigen Ertragsbasis bei gleichzeitiger Sicherung einer hohen und kontinuierlichen Rendite für die Anteilseigner und damit einer Steigerung des Unternehmenswertes. Das eingerichtete Überwachungssystem umfasst für die STINAG Stuttgart Invest AG und für alle wesentlichen Beteiligungsgesellschaften die an den Unternehmenszielen und der Unternehmensstrategie ausgerichteten relevanten Risikofelder aller Unternehmensbereiche und deren Integration in die einzelnen Geschäftsprozesse, Aktivitäten sowie Geschäftsvorfälle, die bestandsgefährdend sein oder wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die konzernweite Risikoversorgung sowie das Risikomanagement werden von der Holding zentral gesteuert und kontrolliert, wobei die börsennotierten Tochtergesellschaften über ein eigenes aufgebautes Risikomanagementsystem verfügen.

In den jeweiligen Geschäftsfeldern der STINAG-Gruppe (Immobilien, Erneuerbare Energien, Finanzen und Beteiligungen und Getränke) werden anhand 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 Leitungsebenen hinsichtlich ihrer Auswirkung auf das Unternehmen turnusmäßig untersucht, worauf entsprechende Maßnahmen zentral zur frühzeitigen Risikovermeidung und -bewältigung ergriffen werden.

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

Immobiliensegment

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

Erneuerbare Energien

- Projektentwicklungsrisiken
- Länderrisiken
- Betriebsrisiken
- Finanzierungsrisiken

Beteiligungen und Finanzen

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

Rechtssituation

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

IT und Gesamtorganisation

- Innerbetriebliche Risiken / Externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- Personal

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

Das interne Kontrollsystem besteht aus dem internen Steuerungs- und Überwachungssystem. So wird die Ergebnis-, Finanz- und Investitionsplanung laufend mit den Ist-Zahlen verglichen, um abweichende Entwicklungen frühzeitig erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Hinzu kommen die prozessintegrierten und prozessunabhängigen Überwachungsmaßnahmen, zu denen im Wesentlichen die maschinellen IT-Prozesskontrollen sowie das „Vier-Augen-Prinzip“ als manuelle Prozesskontrollen gehören. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die bei

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

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

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussklärung abgegeben:

Gemäß § 312 Absatz 3 AktG erklären wir, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen im Geschäftsjahr 2012 haben nicht vorgelegen.

Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2012 sind bis zur Fertigstellung des Lageberichts keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Chancen- und Risikobericht

Geschäftsbereich Immobilien

Die Strategie, die Durchführung von Erneuerungsinvestitionen und Umnutzung von Bestandsobjekten zur Optimierung des Immobilienportfolios hat sich bewährt und wird weiter verfolgt. Auch künftig werden daher nicht mehr den Markterfordernissen entsprechende Bestandsobjekte in Toplagen größeren Entwicklungsmaßnahmen unterzogen. Parallel soll der Bestand an Core-Immobilien weiter ausgebaut werden. Hierbei gilt es, entsprechende sich bietende Marktchancen flexibel zu nutzen. Diese Kerninvestments aus Core-Immobilien bieten eine Grundrendite mit einer angemessenen hohen Sicherheit. Um gleichzeitig höheres Ertragspotential und damit weitere Renditechancen im Immobiliengeschäft zu realisieren, stehen künftig auch Einzelinvestments in die unterschiedlichen Segmente, in Objekten in Mittelzentren sowie in Projektentwicklungen im Fokus. Diese Strategie bietet eine solide potenziell steigende Renditeentwicklung bei gleichzeitiger Risikodiversifizierung.

Die Projektentwicklung für das im Bestand befindliche Wohnobjekt in München, die in 2012 bereits mit der Vorplanungsgenehmigung begonnen hat, soll bis Ende 2013 zur Baugenehmigung einer Wohnimmobilie mit 70 Einheiten im mittleren gehobenen Standard und einem Investitionsvolumen von knapp 18 Mio. Euro führen. Gleichzeitig stehen Ende 2013 erste Entwicklungsarbeiten für die Projektierung von Bestandsobjekten in Bestlagen an, die mittelfristig umgesetzt werden sollen. Infolge der erstmals ganzjährigen Vermietung des Geschäftshauses „Marktstraße 6“ sowie der Anfang 2013 fertiggestellten Wohnimmobilie in Dresden, wird in 2013 eine weitere Optimierung des Umsatz- und Ergebnisbeitrages des Immobiliengeschäftes eintreten. Kauf- und Verkaufsgelegenheiten sowie Projektentwicklungen werden geprüft und je nach Sachlage realisiert.

Geschäftsbereich Erneuerbare Energien

Im Geschäftsbereich Erneuerbare Energien wird die Umsatzlage durch die erstmals ganzjährig vereinnahmten Stromerlöse der in 2012 in Betrieb gegangenen STINAG-eigenen Windparks Quesnoy (seit Juni 2012) und Chéry (seit Dezember 2012) weiter ausgebaut. Der weitere Verlauf des Entwicklungsgeschäftes des Joint Ventures EuroCape New Energy Ltd. wird von der Erlangung wichtiger behördlicher und gerichtlicher Teil- und Vollgenehmigungsentscheidungen im ersten Halbjahr 2013 abhängen. Parallel wird auch die Veräußerung von teilentwickelten Windparkprojekten forciert. Mit einer kurzfristig verbesserten Ertragslage im Entwicklungsgeschäft ist aufgrund von fortlaufenden Verzögerungen sowie der Nichtrealisation von Windparkprojekten nicht zu rechnen.

Geschäftsbereich Finanzen und Beteiligungen

Durch Nutzung der vorhandenen Marktchancen sowie Reduzierung der Kosten, kann die Marktstellung von Masterhorse trotz der negativen Entwicklung auf dem Markt der Futterergänzungsmittel in der Zukunft stabilisiert werden.

Geschäftsbereich Getränke

Das ständige Streben nach Absatzvolumen, einhergehend mit dem drastisch forcierten Preisverfall der Braubranche, erfordert vor allem bei den mittelständischen Brauereien eine Neuorientierung. Diesen Veränderungen im hart umkämpften Biermarkt wird die Getränketochtergesellschaft, die Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, nach den Maßnahmen in den vergangenen Jahren, insbesondere mit der Zusammenführung der Marken Hatz und Moninger sowie der technischen Erneuerung, nun mit Flexibilität, Markenprofilschärfung und Wandel begegnen. Ziel ist es, hierdurch Chancen der Stabilisierung wahrzunehmen und umzusetzen. Gleichzeitig sind Kooperationen auf technischer Ebene sowie eine fortlaufende Kostenoptimierung unerlässlich, um weiter auf dem Biermarkt langfristig überleben zu können.

Ausblick

Das Kerngeschäftsfeld Immobilien wird durch das solide und nachhaltig aufgebaute Immobilienportfolio und durch die Entwicklung von Bestandsobjekten angemessen wachsende Umsatz- und Ergebnisentwicklungen verzeichnen. Mittelfristig vorgesehene und teilweise bereits in Planung stehende Projektentwicklungen sowie Käufe und Verkäufe von Bestandsobjekten, zum Zweck einer weiteren Portfoliooptimierung, werden zu einem weiteren Ausbau beitragen. Im Geschäftsfeld Erneuerbare Energien werden stetige Umsatz- und Cashflowbeiträge von den STINAG-eigenen in Betrieb befindlichen Windparks erwartet; aufgrund der bestehenden Projektfinanzierungen sind angemessen hohe Ergebnisbeiträge – wie geplant – erst im letzten Drittel der Finanzierungslaufzeit zu verzeichnen. Die weiteren Erfolgsaussichten des Entwicklungsgeschäftes von Windparkprojekten der EuroCape New Energy Ltd. sind von künftigen nicht prognostizierbaren Genehmigungsentscheidungen für die jeweiligen Einzelprojekte abhängig. Das Geschäftsfeld Getränke wird durch Restrukturierungsprogramme stabilisiert werden.

Insgesamt ist in den Jahren 2013 und 2014 aufgrund den bislang geplanten und zum Teil in Realisierung stehenden Immobilieninvestitionen mit angemessenen steigenden Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklungen zu rechnen.

Stuttgart, 17. April 2013

Der Vorstand



59



02

Jahresabschluss

Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			26.662,00		18
Sachanlagen			32.655.735,12		31.371
Finanzanlagen			249.609.215,86		287.645
Summe Anlagevermögen				282.291.612,98	319.034
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		15.599.920,46		17.369
Wertpapiere	(3)		105.145,60		105
Flüssige Mittel			21.349.211,40		9.351
Summe Umlaufvermögen				37.054.277,46	26.825
Bilanzsumme				319.345.890,44	345.859
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(5)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(5)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		22.678.861,92		22.371
				146.375.055,44	146.067
Rückstellungen	(8)			8.687.500,00	8.038
Verbindlichkeiten	(9)			164.283.335,00	191.754
Bilanzsumme				319.345.890,44	345.859

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2012 EUR	2012 EUR	2011 TEUR	2011 TEUR
Umsatzerlöse	(10)	3.452.945,99		3.599	
Sonstige betriebliche Erträge	(11)	1.839.577,42		2.721	
Gesamtleistung			5.292.523,41		6.320
Abschreibungen	(12)	994.616,41		1.078	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	5.216.281,60		4.198	
			6.210.898,01		5.276
Betriebsergebnis			-918.374,60		1.044
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	47.914.988,70		17.314	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	34.081.320,72		4.907	
			13.833.667,98		12.407
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			12.915.293,38		13.451
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.321.022,80		1.810	
Sonstige Steuern		121.031,29		124	
			1.442.054,09		1.934
Jahresüberschuss			11.473.239,29		11.517

Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2012
	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	155	23	14	0	164
	155	23	14	0	164
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	38.584	552	1.372	370	38.134
Technische Anlagen	798	0	0	0	798
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.064	332	2.421	0	5.975
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	304	1.963	0	-370	1.897
	47.750	2.847	3.793	0	46.804
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	235.241	300	550	0	234.991
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	63.233	1.465	10.158	0	54.540
Sonstige Ausleihungen	1.876	3	74	0	1.805
	300.350	1.768	10.782	0	291.336
Anlagevermögen	348.255	4.638	14.589	0	338.304

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	137	15	15	137	27	18
	137	15	15	137	27	18
	8.921	462	833	8.550	29.584	29.663
	568	57	0	625	173	230
	6.891	461	2.378	4.974	1.001	1.173
	0	0	0	0	1.897	304
	16.380	980	3.211	14.149	32.655	31.370
	12.165	29.312	0	41.477	193.514	223.076
	0	0	0	0	54.540	63.233
	540	0	291	249	1.556	1.336
	12.705	29.312	291	41.726	249.610	287.645
	29.222	30.307	3.517	56.012	282.292	319.033

Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt.

Durch den in 2012 erfolgten Wechsel des Börsensegments der Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG (ISIN DE0007318008) in Frankfurt vom regulierten Markt in den Teilbereich Entry Standard im Open Market sowie in Stuttgart vom regulierten Markt in den Teilbereich Freiverkehr Plus im Freiverkehr ist für die STINAG Stuttgart Invest AG nicht mehr kapitalmarkt-orientiert im Sinne des HGB. Obwohl die STINAG Stuttgart Invest AG damit auch nicht mehr als große Kapitalgesellschaft im Sinne des HGB gilt, werden die Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften bei der Aufstellung und Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht nicht in Anspruch genommen, sondern unverändert die diesbezüglichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Anhang gemacht. Die Entwicklung des Bilanzgewinns ist ebenfalls im Anhang dargestellt. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011.

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 sind, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen auf der Grundlage der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vermindert. Die den Abschreibungen zugrunde gelegten Nutzungszeiten betragen in der Regel bei den beweglichen Anlagen 3 bis 10 Jahre, bei Gebäuden bis 50 Jahre. Die Anlagegüter werden in der Regel linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Nettoeinzelwert von 410 EUR (bis zum 31. Dezember 2009 150 EUR) werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben. Der bis zum 31. Dezember 2009 für Anlagegüter mit Nettoeinzelwert zwischen 150 EUR bis 1.000 EUR gebildete Sammelposten wird weiterhin über fünf Jahre abgeschrieben. Von der Möglichkeit, Sonderabschreibungen gemäß § 6b EStG vorzunehmen, wurde letztmalig in dem vor dem 01. Januar 2010 beginnenden Geschäftsjahr Gebrauch gemacht.

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steueransätzen 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. Bei der

Gesellschaft wird die Einfrierungsmethode angewandt, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

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

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

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Immobilienobjekt veräußert. Durch den Verkauf wurde ein Veräußerungsgewinn in Höhe von 280 TEUR realisiert. Die Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in 2012 betreffen im Wesentlichen die außerplanmäßige Abschreibung der Beteiligung STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart, in Höhe von 29.312 TEUR. Die Wertberichtigung resultiert aus der aktuellen Lage des Projektentwicklungsportfolios und der sich daraus ergebenden voraussichtlich dauernden Wertminderung des Beteiligungsunternehmens EuroCape New Energy Ltd, Malta, an der die STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart, einen 50 %-Anteil hält. Die übrigen Veränderungen betreffen den Erwerb des Minderheitenanteils an der STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG (300 TEUR), die Entnahme einer Immobilie aus der STINAG Immobilien GmbH & Co. KG und deren Übertragung auf die STINAG Stuttgart Invest AG (550 TEUR) sowie die Gründung der neuen Tochtergesellschaft STINAG Windparks GmbH & Co. KG durch Ausgliederung des operativen Windparkgeschäftes aus der STINAG New Energy GmbH & Co. KG (490 TEUR) zu Buchwerten. Der Rückgang bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen (8.693 TEUR) betrifft insbesondere die Rückführung von Darlehen der Tochtergesellschaften STINAG New Energy GmbH & Co. KG, STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG sowie SINNER AG. An drei Tochtergesellschaften wurden im Berichtsjahr neue Darlehen in Höhe von insgesamt 1.465 TEUR unverzinslich ausgereicht. Von der STINAG New Energy GmbH & Co. KG wurde Ende 2012 der auf die Finanzierung der operativen Windparks der STINAG-Gruppe entfallende anteilige Darlehensbetrag von 13.835 TEUR auf die neue Tochtergesellschaft STINAG Windparks GmbH & Co. KG übertragen.

Das verpachtete Inventar des Ende 2007 fertig errichteten 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 2012 beträgt der jährliche Schätzwert 1.971 TEUR, der Substanzerhaltungsanspruch 1.267 TEUR.

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

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachtaußenstände eigener Objekte. In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Liquiditätsverrechnungen mit Immobilientergesellschaften enthalten. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 1.873 TEUR (Vorjahr: 1.676 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	104	32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.681	13.074
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15	26
Sonstige Vermögensgegenstände	2.800	4.237
	15.600	17.369

Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Eigenkapital ¹⁾ TEUR	Anteil am Kapital in Prozent	Jahresergebnis 2012 ¹⁾ TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	14.345	100	1.794
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	7.680	100	1.982
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	535	100	1.674
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	5.206	100	2.104
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	50	100	225
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	223	100	244
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	-279	100	-415
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG, Stuttgart	54	100	1
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	58	100	7
STINAG Dresden GmbH, Dresden 2)	4.392	100	550
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	160	100	23
DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	2.842	100	29
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart 2)	30	100	502
STINAG Solar GmbH, Stuttgart 3) 4)	25	100	185
Masterhorse Vertriebs GmbH, Schwieberdingen 4)	1.868	100	314
SINNER AG, Karlsruhe	7.822	75,14	1.717
Moninger Holding AG, Karlsruhe	2.736	79,91	-100
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe 3) 6)	249	79,91	144
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	14.509	100	-21.053
EuroCape New Energy Ltd., Msida, Malta 5)	61.011	50	-1.595
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart 9)	506	100	16
Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, Straßburg, Frankreich 7)	3.573	100	493
STINAG France I SAS, Straßburg, Frankreich 7)	2.644	100	-101
STINAG France II SAS, Straßburg, Frankreich 7)	2.323	100	-78
Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS, Straßburg, Frankreich 8)	-808	100	-1.346
Ferme Eolienne de Chéry SAS, Straßburg, Frankreich 8)	-521	100	-725
EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart 2)	138.106	100	4.142
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	340	100	2
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	126	95	-2

1) Die Angaben beziehen sich auf den Einzelabschluss der Gesellschaften nach deutschem Handelsrecht, außer dem Einzelabschluss der EuroCape New Energy Ltd., der nach IFRS aufgestellt wurde (vorläufige Zahlen) sowie der Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé 1 SAS, der STINAG France I SAS, der STINAG France II SAS, der Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS und der Ferme Eolienne de Chéry SAS, die nach französischem Handelsrecht erstellt wurden.

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

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

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

5) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG New Energy GmbH & Co. KG hält 50 % an der EuroCape New Energy Ltd

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

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

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

9) Gründung der Gesellschaft am 14. Dezember 2012.

(3) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Sonstige Wertpapiere	105	105
	105	105

(4) Aktive latente Steuern

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

(5) Gezeichnetes Kapital

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

Die STINAG hat zum Bilanzstichtag unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2012 betrug 17,00 EUR, der niedrigste 15,05 EUR je Aktie.

(6) Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen blieben in 2012 (im Vergleich zu 2011) unverändert.

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
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. 2012	31. 12. 2011
Jahresüberschuss	11.473	11.517
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	11.206	10.854
Bilanzgewinn	22.679	22.371

Die Überleitung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2012 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Bilanzgewinn Vorjahr	22.371	22.019
Ausschüttung laut Ausschüttungsbeschluss	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	11.206	10.854
Jahresüberschuss 31.12.	11.473	11.517
Bilanzgewinn 31.12.	22.679	22.371

(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. 2012	31. 12. 2011
Steuerrückstellungen	0	20
Sonstige Rückstellungen	8.688	8.018
	8.688	8.038

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (7.594 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2012	davon Restlaufzeit		31. 12. 2011	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.594	38	6.000	1.629	35	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234	234	0	235	235	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	156.170	156.170	0	189.660	189.660	0
Sonstige Verbindlichkeiten	285	207	0	230	132	0
<i>davon aus Steuern</i>	<93>	<93>	<0>	<9>	<9>	<0>
	164.283	156.649	6.000	191.754	190.062	0

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse waren zum 31. Dezember 2012 nicht zu verzeichnen.

Außerbilanzielle Geschäfte

Bei der STINAG Stuttgart Invest AG besteht ein Dienstleistungsvertrag mit Dritten für die Verrichtung von Dienstleistungen für einzelne Bereiche der Verwaltung und Organisation (IT, Personalverwaltung, etc.) für die STINAG-Gruppe. Dieser Vertrag ist auf eine feste Laufzeit bis 31. Dezember 2017 geschlossen, für den jährliche Entgelte von rund 21 TEUR p. a. zu leisten sind. Risiken aus diesem Dienstleistungsverhältnis bestehen keine. Vorteile bestehen in Form von Kosteneinsparungen. Von den außerbilanziellen Geschäften sind 21 TEUR innerhalb eines Jahres, 84 TEUR innerhalb eines Zeitraumes von mehr als einem Jahr und weniger als fünf Jahren und 0 TEUR nach fünf Jahren fällig. Des Weiteren besteht zwischen der STINAG Stuttgart Invest AG – als Holdinggesellschaft innerhalb der STINAG-Gruppe – und der 100 %igen Tochtergesellschaft, der STINAG Real Estate GmbH, ein Dienstleistungsvertrag in Bezug auf die Erstattung sämtlicher Mitarbeitervergütungen sowie die damit im Zusammenhang stehenden Kosten durch die STINAG Stuttgart Invest AG. Der Vertrag kann jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres gekündigt werden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem Mietvertrag mit der Radeberger Gruppe Holding GmbH, Frankfurt am Main (Rechtsnachfolgerin der Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG, Stuttgart). Dieser endet automatisch am 31. Dezember 2017. Der jährlich zu entrichtende Mietbetrag beläuft sich auf 17 TEUR. Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. Dezember 2012 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 6.000 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurde in 2012 ein bisher bestehender Zinsswap (Nominalvolumen 18.500 TEUR) durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 6.000 TEUR, Darlehensrahmen von 18.000 Mio. EUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte am Stichtag nach der Mark-to-Market-Methode. Der noch aus dem Zeitraum vor Restrukturierung der Zinssicherung resultierende negative Marktwert der Zinsswap-Vereinbarung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 3.008 TEUR, für den nach Berücksichtigung einer Bewertungseinheit eine Rückstellung in entsprechender Höhe gebildet wurde. Diese Rückstellung wird zukünftig ratierlich über die Laufzeit der Darlehensverbindlichkeit verbraucht. Die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100 %ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen aus eigenen Objekten.

(11) Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	604	379
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	32	950
Sonstige betriebliche Erträge	1.204	1.392
	1.840	2.721

(12) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(13) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Verwaltungsaufwendungen und Rückstellungszuführungen, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit als Holdinggesellschaft anfallen sowie Betriebsaufwendungen aus dem direkt gehaltenen Immobilienbestand.

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Aufwendungen für den Betrieb	694	1.005
Aufwendungen für die Verwaltung	4.429	2.780
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	18	28
Sonstiges	75	385
	5.216	4.198

(14) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Gewinnabführungsverträgen mit der EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart, mit der STINAG Dresden GmbH, Dresden, sowie mit der STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart. Die Erträge aus Beteiligungen sind hauptsächlich auf erhöhte Ausschüttungen von Immobiliertochtergesellschaften zurückzuführen.

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Erträge aus Beteiligungen	42.395	11.130
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<42.395>	<11.130>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.194	5.686
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	200	217
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<124>	<137>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	126	281
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<0>	<9>
	47.915	17.314

(15) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Abschreibungen auf Finanzanlagen	29.312	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.769	4.906
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<4.176>	<4.160>
	34.081	4.907

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens 2012 betreffen ausschließlich die außerplanmäßige Abschreibung auf die Beteiligung STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart.

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in Mio. EUR	2012	2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	11,5	11,5
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1,0	1,1
Finanzanlagen	29,3	0
Veränderung der Rückstellungen	0,7	-1,7
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,6	-0,4
Veränderung der übrigen Aktiva	1,8	0,6
Veränderung der übrigen Passiva	-33,5	2,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10,2	13,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	11,1	5,6
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4,1	-21,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	7,0	-15,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Veränderung von Bankdarlehen	6,0	0
Gezahlte Dividende	-11,2	-11,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5,2	-11,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	12,0	-13,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9,3	23,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	21,3	9,3
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	21,3	9,3

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Die STINAG Stuttgart Invest AG beschäftigt kein eigenes Personal.

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 2012 betragen 572 TEUR. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder und Hinterbliebene bestehenden Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG übertragen worden.

Die Gesamtbezüge von früheren Mitgliedern des Vorstandes im Geschäftsjahr 2012 betragen 1.500 TEUR.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 95 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

An unserer Gesellschaft ist die Brasserie Holding SA, Küsnacht (Schweiz), mit Mehrheit beteiligt. Mitteilungen nach § 21 WpHG bzw. § 20 AktG sind uns im Berichtsjahr nicht zugegangen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2012 weist einen Bilanzgewinn von 22.678.861,92 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,41	6.103.529,78
Sonderbonus (einmalig) je Stückaktie	0,34	5.061.463,72
		11.164.993,50

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

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2012 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 11.513.868,42 EUR.

Stuttgart, den 17. April 2013

Der Vorstand

May

Barth

Rössner

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

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

“An die STINAG Stuttgart Invest AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 17. April 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Professor Dr. Oser
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer





03

Konzernabschluss

Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			9.111.891,49		9.537
Sachanlagen			229.682.782,25		207.724
Finanzanlagen			20.439.469,23		41.976
Summe Anlagevermögen				259.234.142,97	259.237
Umlaufvermögen					
Vorräte	(2)		2.042.690,01		1.960
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		10.794.939,78		9.059
Wertpapiere	(4)		105.145,60		105
Flüssige Mittel			25.882.566,81		12.598
Summe Umlaufvermögen				38.825.342,20	23.722
Rechnungsabgrenzungsposten				1.447.272,25	1.397
Bilanzsumme				299.506.757,42	284.356
PASSIVA					
Eigenkapital	(5)				
Gezeichnetes Kapital		39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile		-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.198,22		1.050
Gewinnrücklagen			140.988.305,07		143.291
Konzernbilanzgewinn			2.416.349,31		22.041
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			2.565.047,03		2.517
				185.725.210,43	207.604
Rückstellungen	(6)			21.366.284,69	20.204
Verbindlichkeiten	(7)			83.272.781,99	46.605
Rechnungsabgrenzungsposten				698.996,31	696
Passive latente Steuern	(8)			8.443.484,00	9.247
Bilanzsumme				299.506.757,42	284.356

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2012 EUR	2012 EUR	2011 TEUR	2011 TEUR
Umsatzerlöse	(9)	47.311.577,11		44.570	
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		23.595,17		108	
Andere aktivierte Eigenleistungen		3.568,80		13	
Gesamtleistung			47.338.741,08		44.691
Sonstige betriebliche Erträge	(10)		4.714.829,28		7.178
			52.053.570,36		51.869
Materialaufwand	(11)	9.482.082,84		9.568	
Personalaufwand	(12)	7.732.113,56		6.954	
Abschreibungen	(13)	9.151.641,10		8.197	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	13.792.092,85		12.332	
			40.157.930,35		37.051
Betriebsergebnis			11.895.640,01		14.818
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(15)	-15.608.500,00		-2.563	
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(16)	404.986,90		813	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(17)	3.441.455,59		2.706	
			-18.644.968,69		-4.456
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-6.749.328,68		10.362
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(18)	1.144.062,79		1.943	
Sonstige Steuern	(19)	2.456.182,92		2.734	
			-3.600.245,71		-4.677
Konzernjahresergebnis			-10.349.574,39		5.685
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			-109.851,16		-147
Konzerngewinnvortrag			10.875.774,86		16.503
Entnahme aus Gewinnrücklagen			2.000.000,00		0
Konzernbilanzgewinn			2.416.349,31		22.041

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				Gesamt
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn		
Stand 31.12.2010	38.705	1.050	143.291	27.669	210.715	
Konzern-Jahresergebnis	0	0	0	5.537	5.537	
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen	0	0	0	-11.165	-11.165	
Stand 31.12.2011	38.705	1.050	143.291	22.041	205.087	

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

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.578	213.293
	147	5.684
	-208	-11.373
	2.517	207.604

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

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2012
	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	12.153	44	16	0	12.181
Geschäfts- oder Firmenwert	1.626	0	0	0	1.626
Geleistete Anzahlungen	0	8	0	0	8
	13.779	52	16	0	13.815
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	241.996	65	3.182	6.904	245.783
Technische Anlagen und Maschinen	37.925	28.788	1.004	7.861	73.570
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.445	1.081	3.917	0	16.609
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	13.449	3.605	327	-14.765	1.962
	312.815	33.539	8.430	0	337.924
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	121	0	0	0	121
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	29.084	0	704	0	28.380
Sonstige Beteiligungen	1.957	200	0	0	2.157
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.744	0	5.719	0	2.025
Sonstige Ausleihungen	3.806	393	657	0	3.542
	42.712	593	7.080	0	36.225
Anlagevermögen	369.306	34.184	15.526	0	387.964

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	3.064	379	16	3.427	8.754	9.089
	1.178	98	0	1.276	350	448
	0	0	0	0	8	0
	4.242	477	16	4.703	9.112	9.537
	75.445	5.099	907	79.637	166.146	166.551
	13.029	2.275	805	14.499	59.071	24.896
	16.617	1.301	3.813	14.105	2.504	2.828
	0	0	0	0	1.962	13.449
	105.091	8.675	5.525	108.241	229.683	207.724
	0	0	0	0	121	121
	0	14.905	0	14.905	13.475	29.084
	0	427	0	427	1.730	1.957
	0	0	0	0	2.025	7.744
	736	51	333	454	3.088	3.070
	736	15.383	333	15.786	20.439	41.976
	110.069	24.535	5.874	128.730	259.234	259.237

Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2012	2011
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	-10.350	5.685
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.630	8.283
Veränderung der Rückstellungen	1.162	-1.827
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.769	-1.765
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	15.609	2.563
Veränderung der übrigen Aktiva	-1.869	2.188
Veränderung der übrigen Passiva	-1.682	-2.418
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.731	12.709
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	10.716	8.001
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-34.184	-22.188
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-5.745
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.468	-19.932
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	38.565	4.921
Auszahlungen für Kredittilgung	-1.014	-808
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitengesellschafter	-365	-208
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	26.021	-7.260
4. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	13.284	-14.483
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.598	27.081
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	25.882	12.598
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	25.882	12.598
	25.882	12.598



Konzernanhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat im Vorjahr den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Durch den in 2012 erfolgten Wechsel des Börsensegmentes der Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0007318008) in Frankfurt vom regulierten Markt in den Teilbereich Entry Standard im Open Market und in Stuttgart vom regulierten Markt in den Teilbereich Freiverkehr Plus im Freiverkehr entfiel die Pflicht zur Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS, da die Gesellschaft nicht mehr kapitalmarktorientiert ist. In Fortentwicklung des letztmalig für das Berichtsjahr 2004 veröffentlichten Konzernabschlusses nach HGB hinsichtlich der Methode der Kapitalkonsolidierung und der Behandlung der Unterschiedsbeträge wurden der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie die Vorjahresangaben gemäß den §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Konzernbilanz und in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Konzernanhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Konzernanhang gemacht. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen, an das HGB angepassten Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 27 (Vorjahr: 26) voll konsolidierte in- und ausländische Tochtergesellschaften sowie ein at equity bilanziertes ausländisches assoziiertes Unternehmen. Erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurde im Jahr 2012 die im Dezember 2012 neu gegründete STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart. An dem Tochterunternehmen STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart, wurde im Berichtsjahr ein Anteil von 6 % hinzu erworben. Eine inländische Tochtergesellschaft wurde aufgrund der Befreiungsvorschrift § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da sie wegen ihrer untergeordneten Bedeutung keine wesentliche Auswirkung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Der Konzernabschluss des ausländischen assoziierten Unternehmens wurde nicht an die konzerneinheitlichen Methoden angepasst.

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

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

Bei den Finanzanlagen werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. 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 Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten neben erworbenen Anteilen Einlagen und anteilige Jahresüberschüsse. Unter den Abgängen sind anteilige Jahresfehlbeträge sowie Dividendenausschüttungen und veräußerte Anteile erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ ermittelt. Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 5,06 % gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Es wird unverändert davon ausgegangen, dass eine Anpassung der Renten aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation nicht zu erfolgen hat und folglich bei der Rückstellungsbemessung auf Ebene der Moninger Holding AG ein Rententrend von 0 % angenommen werden kann.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

Fremdwährungsforderungen oder –verbindlichkeiten bestehen nicht.

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

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Bei der Gesellschaft wird die sogenannte „Einfrierungsmethode“ angewandt, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Anlagevermögen

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

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

Im Geschäftsjahr 2012 wurden drei Immobilienobjekte veräußert. Durch die Verkäufe wurden Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 1.371 TEUR realisiert. Der Rückgang bei den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen betrifft insbesondere die teilweise Rückführung eines Darlehens, das zur Zwischenfinanzierung eines in 2011 von der EuroCape New Energy Ltd. errichteten Windparks gewährt wurde.

Das verpachtete Inventar des Ende 2007 fertig errichteten 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 2012 beträgt der jährliche Schätzwert 1.971 TEUR, der Substanzerhaltungsanspruch 1.267 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in Prozent
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart 6) 7)	100
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100
STINAG Dresden GmbH, Dresden 6)	100
SINNER AG, Karlsruhe	75,14
Moninger Holding AG, Karlsruhe	79,91
Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Karlsruhe 5)	79,91
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart 6)	100
Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS, Straßburg, Frankreich 2)	100
STINAG France I SAS, Straßburg, Frankreich 2)	100
STINAG France II SAS, Straßburg, Frankreich 2)	100
Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS, Straßburg, Frankreich 3)	100
Ferme Eolienne de Chéry SAS, Straßburg, Frankreich 3)	100
Masterhorse Vertriebs GmbH, Schwieberdingen 1)	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart 6)	100
EfG-Beteiligungs-GmbH, Stuttgart 6)	100
Biergroßhandlung Wiesenauer GmbH, Stuttgart	100
STINAG Solar GmbH, Stuttgart 1) 6)	100
STINAG Technikverpachtungs GmbH, Stuttgart	100
Assoziiertes Unternehmen	
EuroCape New Energy Ltd., Msida, Malta 4)	50
Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen	
Dillinger Brauhaus GmbH, Dillingen	95

- 1) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Handelsgesellschaft mbH hält 100 % an der Masterhorse Vertriebs GmbH sowie 100 % an der STINAG Solar GmbH.
- 2) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG Windparks GmbH & Co. KG hält 100 % an der Ferme Eolienne de Saint Pierre de Maillé I SAS, 100 % an der STINAG France I SAS und 100 % an der STINAG France II SAS.
- 3) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG France I SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Quesnoy-sur-Airaines 2 SAS; die STINAG France II SAS hält 100 % an der Ferme Eolienne de Chéry SAS.
- 4) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die STINAG New Energy GmbH & Co. KG hält 50 % an der EuroCape New Energy Ltd.
- 5) Mittelbare Beteiligung der STINAG Stuttgart Invest AG. Die Moninger Holding AG hält 100 % an der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.
- 6) Tochtergesellschaften, die von den Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB Gebrauch machen.
- 7) Die STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG hält Anteile an zwei Grundstücksgemeinschaften in Dresden (jeweils 50 %), die im Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG unter der Position „Sonstige Beteiligungen“ ausgewiesen werden.

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

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

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die 50 %ige Beteiligung an der EuroCape New Energy Ltd., Malta. Der nach der at-equity-Methode bilanzierte Wertansatz in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012 berücksichtigt, neben dem anteiligen Jahresverlust der gemäß vorläufigem Konzernabschluss der EuroCape New Energy Ltd., Malta, für das Geschäftsjahr 2012 (704 TEUR) eine außerplanmäßige Abschreibung der Beteiligung in Höhe von 14.904 TEUR. Die Wertberichtigung resultiert aus der aktuellen Lage des Entwicklungsportfolios und sich daraus ergebenden voraussichtlich dauernden Wertminderungen der Beteiligung der EuroCape New Energy Ltd., Malta.

(2) Vorräte

Die Vorräte gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

in TEUR	2012	2011
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	444	544
Unfertige Erzeugnisse	409	328
Fertige Erzeugnisse und Waren	1.190	1.088
	2.043	1.960

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

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.610	2.635
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	146	70
Sonstige Vermögensgegenstände	7.039	6.354
	10.795	9.059

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.041 TEUR (Vorjahr: 1.696 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(4) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Sonstige Wertpapiere	105	105
	105	105

(5) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2012 und 2011 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Gezeichnetes Kapital

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

Die STINAG Stuttgart Invest AG hatte im Geschäftsjahr 2012 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2012 betrug 17,00 EUR, der niedrigste 15,05 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 140.988 TEUR (Vorjahr: 143.291 TEUR) enthalten unter anderem die gesetzliche Rücklage in unveränderter Höhe von 2.855 TEUR, die gemäß Aktiengesetz gebildet ist. Die Gewinnrücklagen umfassen die thesaurierten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

(6) Rückstellungen

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

in TEUR	31. 12. 2012	31. 12. 2011
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.335	5.683
Steuerrückstellungen	665	242
Sonstige Rückstellungen	15.366	14.279
	21.366	20.204

(7) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2012	davon Restlaufzeit		31. 12. 2011	davon Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.590	5.214	37.325	39.039	1.406	9.392
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.642	1.642	0	2.540	2.540	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120	120	0	119	119	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.218	2.218	0	2.037	2.037	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.703	1.990	118	2.870	2.104	160
<i>davon aus Steuern</i>	<728>	<728>	<0>	<732>	<732>	<0>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<55>	<21>	<17>	<70>	<23>	<21>
	83.273	11.184	37.443	46.605	8.206	9.552

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 26.094 TEUR durch Grundpfandrechte und in Höhe von 50.496 TEUR durch andere bankenübliche Sicherheiten (insbesondere Sicherungsübereignungen) gesichert.

(8) Passive latente Steuern

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

Haftungsverhältnisse

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2012 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Im Konzern bestehen folgende wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte:

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

Aus den Operating-Leasing-, Miet- und Pachtverhältnissen (Anpachtung) bestehen zum 31. Dezember 2012 für den Konzern Mindestzahlungsverpflichtungen in Höhe von 10.015 TEUR. Die Laufzeit der Verträge liegt zwischen ein und 41 Jahren. Die Verträge beinhalten teilweise Verlängerungsoptionen. Aus dem bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt TEUR 105.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 24.500 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurden zwei in 2012 bestehende Zinsswaps (Nominalvolumen 37.000 TEUR) durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 24.500 TEUR) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte am Stichtag nach der Mark-to-Market-Methode. Der noch aus dem Zeitraum vor Restrukturierung der Zinssicherung resultierende negative Marktwert des Zinssicherungsgeschäftes beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5.250 TEUR für den nach Berücksichtigung einer Bewertungseinheit eine Rückstellung in Höhe von 3.008 TEUR gebildet wurde. Diese Rückstellung wird zukünftig ratierlich über die Laufzeit der Darlehensverbindlichkeit verbraucht. Die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100 %ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

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

in TEUR	2012	2011
Netto-Mieterlöse	20.831	20.171
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.835	1.809
Getränkeerlöse	14.869	15.133
Erlöse aus Stromerzeugung	4.410	2.148
Sonstige Erlöse	5.367	5.309
	47.312	44.570

Die Erlöse aus Stromerzeugung werden im Ausland (Frankreich) erzielt. Sämtliche anderen Umsätze werden im Inland erwirtschaftet. Die Gliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftsfeldern ist aus der Darstellung der Segmente ersichtlich.

(10) Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2012	2011
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen auf Wertpapiere	1.446	1.720
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	872	2.727
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	409	251
Sonstige Erträge	1.988	2.480
	4.715	7.178

(11) Materialaufwand

in TEUR	2012	2011
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	6.760	6.700
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.722	2.868
	9.482	9.568

(12) Personalaufwand

in TEUR	2012	2011
Löhne und Gehälter	6.592	5.794
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.140	1.160
<i>davon für Altersversorgung</i>	<179>	<155>
Personalaufwand	7.732	6.954

(13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2012	2011
Aufwendungen für		
den Betrieb	5.595	4.781
den Vertrieb	2.471	2.987
die Verwaltung	5.154	3.405
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	77	316
Sonstige Aufwendungen	495	843
	13.792	12.332

(15) Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das anteilige Jahresergebnis aus der nach der Equity-Methode bewerteten Finanzanlage lag am Bilanzstichtag bei -704 TEUR (Vorjahr: -2.564 TEUR). Neben dem anteiligen Jahresverlust gemäß vorläufigem Konzernabschluss der EuroCape New Energy Ltd., Malta, für das Geschäftsjahr 2012 berücksichtigt der

Ausweis eine außerplanmäßige Abschreibung der Beteiligung in Höhe von 14.904 TEUR. Die Wertberichtigung resultiert aus der aktuellen Lage des Projektentwicklungsportfolios und der sich daraus ergebenden voraussichtlich dauernden Wertminderung der Beteiligung der EuroCape New Energy Ltd., Malta.

(16) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2012	2011
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	255	452
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	150	361
	405	813

(17) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2012	2011
Abschreibungen auf Finanzanlagen	478	85
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.963	2.621
	3.441	2.706

Die Zinsaufwendungen enthalten den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 274 TEUR (Vorjahr: 294 TEUR).

(18) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steuererträge in Höhe von 803 TEUR (Vorjahr: 205 TEUR).

(19) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen Biersteuer und Grundsteuer.

Darstellung der Segmente

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

1. Immobilienbereich

Im Immobiliensegment sind der Bestand und der Ergebnisbeitrag der Immobilien folgender Gesellschaften zusammengefasst:

STINAG Stuttgart Invest AG
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG
STINAG Hotel GmbH & Co. KG
STINAG Dresden GmbH
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG
STINAG Wohn-Immobilien GmbH & Co. KG
STINAG Wohninvest GmbH & Co. KG
DeLaPaz Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
SINNER AG

2. Erneuerbare Energien

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

3. Getränkebereich

Der Getränkebereich umfasst ausschließlich den Geschäftsbetrieb der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.

4. Finanz- und Beteiligungsbereich

Der Finanz- und Beteiligungsbereich beinhaltet insbesondere:

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

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

Darstellung der Segmente zum 31. Dezember 2012:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse	21.092	4.410	16.683	5.127	47.312
Intersegmentäre Umsatzerlöse	702	0	0	0	
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	8.620	140	955	-276	9.439
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-15.608	0	0	-15.608
Übriges Finanzergebnis	-1.894	-1.222	-20	99	-3.037
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.726	-16.690	935	-177	-9.206
Steueraufwand					-1.144
Ergebnis nach Steuern					-10.350
Vermögenswerte und Schulden					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	172.703	83.327	11.957	29.978	297.965
Ertragsteueransprüche					1.542
					299.507
Segmentsschulden (ohne Steuern)	41.714	53.432	3.371	5.428	103.945
Ertragsteuerschulden					9.837
					113.782
Sonstige Segmentinformationen					
Investitionen					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	23	0	2	26	51
Sachanlagen	4.017	28.758	739	26	33.540
Finanzanlagen	0	200	390	3	593
	4.040	28.958	1.131	55	34.184
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	222	238	2	477
Sachanlagen	5.570	1.754	1.263	88	8.675
Finanzanlagen	0	15.109	51	427	15.587
	5.585	17.085	1.552	517	24.739

Darstellung der Segmente zum 31. Dezember 2011:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse	20.373	2.148	16.995	5.054	44.570
Intersegmentäre Umsatzerlöse	671	0	0	0	
Ergebnis					
Operatives Ergebnis (Segmentergebnis)	11.255	142	1.034	-346	12.085
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	-2.564	0	0	-2.564
Übriges Finanzergebnis	-1.685	-638	-18	448	-1.893
Ergebnis vor Ertragssteuern	9.570	-3.060	1.016	102	7.628
Steueraufwand					-1.943
Ergebnis nach Steuern					5.685
Vermögenswerte und Schulden					
Segmentvermögen (ohne Steuern)	177.412	74.671	12.913	16.355	281.351
Ertragsteueransprüche					3.005
					284.356
Segmentschulden (ohne Steuern)	34.915	22.001	4.161	5.454	66.531
Ertragsteuerschulden					10.220
					76.751
Sonstige Segmentinformationen					
Investitionen					
Immaterielle Vermögens- gegenstände	7	6.819	20	0	6.846
Sachanlagen	5.581	8.090	2.253	29	15.953
Finanzanlagen	0	7.501	361	0	7.862
	5.588	22.410	2.634	29	30.661
Abschreibungen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	41	236	169	455
Sachanlagen	5.518	1.122	1.014	89	7.743
Finanzanlagen	0	0	131	0	131
	5.527	1.163	1.381	258	8.329

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

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	21.092	362	16.683	5.127	43.264
Ausland	0	4.048	0	0	4.048
	21.092	4.410	16.683	5.127	47.312
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	172.703	2.828	11.957	29.978	217.466
Ausland	0	80.499	0	0	80.499
	172.703	83.327	11.957	29.978	297.965
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	4.040	14	1.131	55	5.240
Ausland	0	28.944	0	0	28.944
	4.040	28.958	1.131	55	34.184

Nach geografischen Regionen stellen sich die Segmente in 2011 wie folgt dar:

in TEUR	Immobilien	Erneuerbare Energien	Getränke	Finanzen / Beteiligungen	Konzern
Umsatzerlöse					
Inland	20.373	319	16.995	5.054	42.741
Ausland	0	1.829	0	0	1.829
	20.373	2.148	16.995	5.054	44.570
Segmentvermögen (ohne Steuern)					
Inland	177.412	2.968	12.913	16.355	209.648
Ausland	0	71.703	0	0	71.703
	177.412	74.671	12.913	16.355	281.351
Investitionen in das Anlagevermögen					
Inland	5.588	229	2.634	29	8.480
Ausland	0	22.181	0	0	22.181
	5.588	22.410	2.634	29	30.661

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2012 waren im Jahresdurchschnitt 116 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 121) im Konzern beschäftigt. Die Mitarbeiter sind bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, der Masterhorse Vertriebs GmbH sowie der STINAG Real Estate GmbH beschäftigt.

	2012	2011
Mitarbeiter	111	117
Auszubildende	5	4
Gesamt	116	121

Organbezüge

Im Konzern betragen die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012 572 TEUR. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen. Sämtliche für ehemalige Vorstandsmitglieder und Hinterbliebene bestehenden Pensionsrückstellungen sind mit der Ausgliederung des Brauereibetriebes auf die Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co. KG übertragen worden. Die Gesamtbezüge von früheren Mitgliedern des Vorstandes im Geschäftsjahr 2012 betragen 1.500 TEUR.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 95 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2012 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2012	2011
Abschlussprüfungsleistungen	203	206
Steuerberatungsleistungen	68	51
Sonstige Leistungen	25	0
Gesamt	296	257

In der Position Abschlussprüfungsleistungen sind die gesamten für das Geschäftsjahr 2012 berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH für die Abschlussprüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der STINAG Stuttgart Invest AG sowie für die Prüfung von Abschlüssen verbundener Unternehmen enthalten. Die Position Steuerberatungsleistungen umfasst die für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH für Steuerberatungsleistungen an die STINAG Stuttgart Invest AG und deren verbundene Unternehmen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2012 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung gemäß § 161 AktG zum Corporate-Governance-Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der börsennotierten, in den Konzernabschluss einbezogenen SINNER AG, Karlsruhe, haben für 2012 die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht.

Stuttgart, den 17. April 2013

Der Vorstand

May

Barth

Rössner

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

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

“An die STINAG Stuttgart Invest AG

Wir haben den von der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der

Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichende sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, den 17. April 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

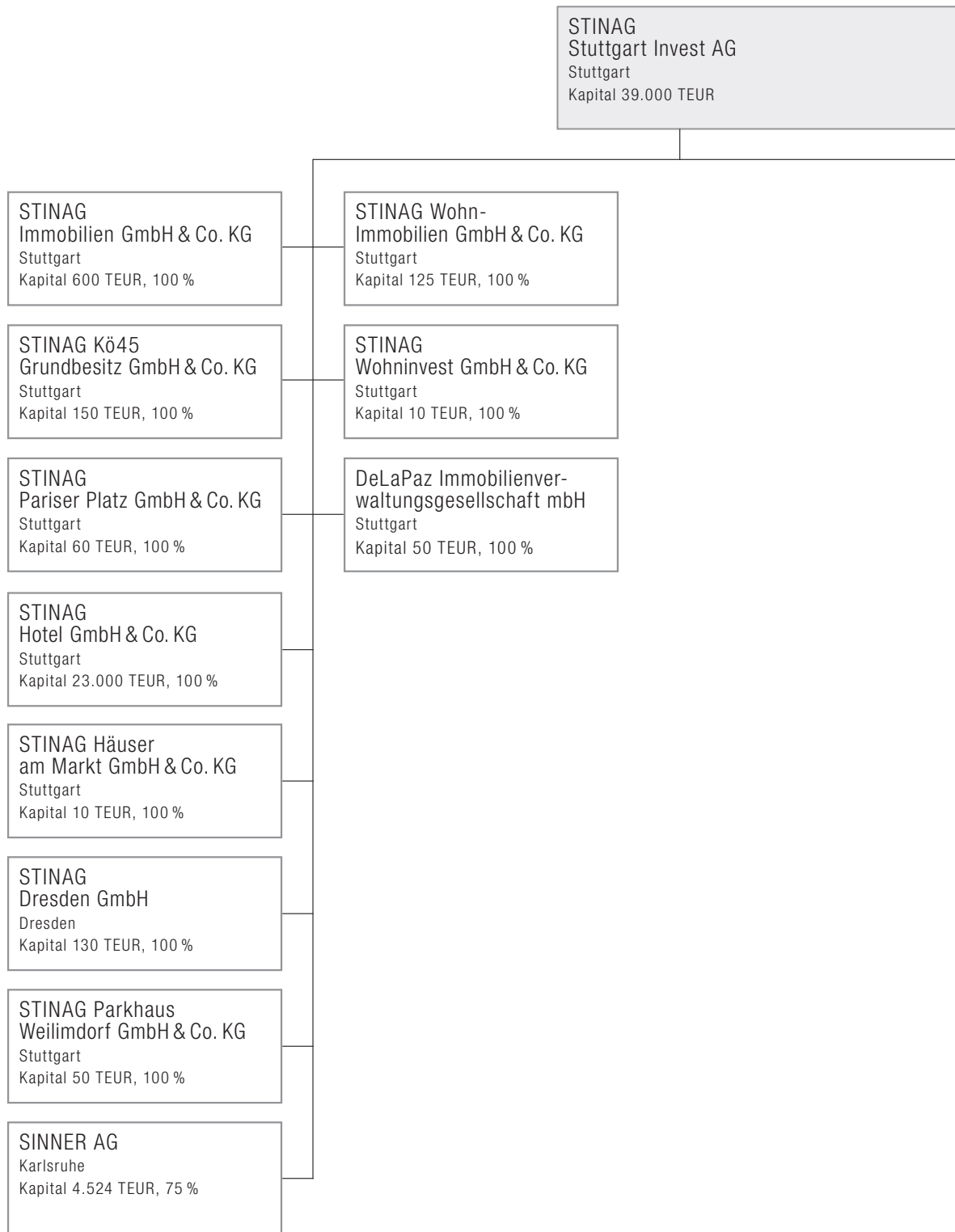
Professor Dr. Oser	Wittmann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

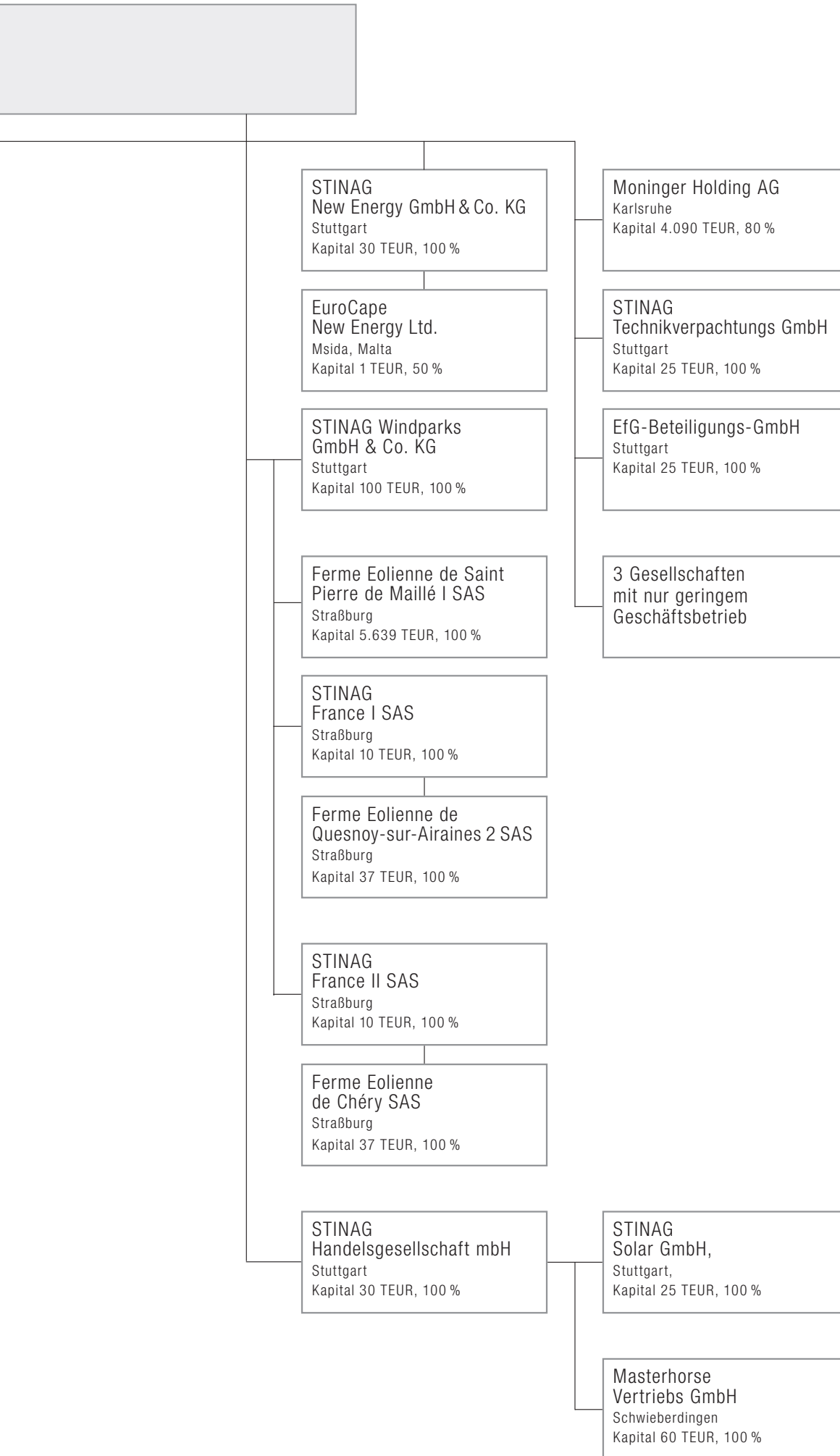
04

Anteilsübersicht









Impressum:

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

Gestaltung und Satz:

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

Fotograf:

XL73 Photo & Design
Suzana Bosančić
freie Fotografin
Panoramastraße 48
72654 Neckartenzlingen
Telefon: (0177) 2190673
Internet: www.xl73.com

